



Fremsat den 26. marts 2025 af skatteministeren (Rasmus Stoklund)

## Forslag

til

### Lov om ændring af ejendomsskatteoven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

(Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme, grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde m.v.)

Skatteministeriet

#### § 1

I ejendomsskatteoven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og § 1 i lov nr. 1471 af 10. december 2024 og senest ved § 6 i lov nr. 1692 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes som 6.-8. pkt.:

»1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., og hvor mindre end 25 pct. af den seneste ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål, er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.«

2. I § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register«: », jf. dog kapitel 7 b«.

3. I § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder«: », jf. dog kapitel 7 b«.

4. I § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

5. I § 13, stk. 1, indsættes efter »stk. 2-4«: »eller § 14«.

6. I § 13, stk. 1, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For to-familieshuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.«

7. § 13, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.«

8. I § 17, stk. 2, indsættes efter »3-6«: »og kapitel 7 b«.

9. I § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien«: », jf. dog kapitel 7 b«.

10. I § 17, stk. 4, indsættes som 4. pkt.:

»Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«

11. I § 17, stk. 5, indsættes som 5. pkt.:

»Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«

12. I § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

13. I § 19 ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til: »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og af ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.

14. I § 20, stk. 2, indsættes efter »stk. 4«: »og kapitel 7 b«.

15. § 22, stk. 1, ophæves.

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 1-4.

16. I § 22, stk. 3, 1. pkt., der bliver stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 2, 1. pkt.« til: »stk. 1, 1. pkt.«, og »stk. 4« ændres til: »stk. 3«.

17. I § 22, stk. 4, 1. pkt., der bliver stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

18. I § 23, stk. 2, 2. pkt., ændres »før« til: »senest«.

19. I § 28, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »regnskabsår«: », jf. dog kapitel 7 b«.

20. I § 29, stk. 2, 1. pkt., og § 45, stk. 2, indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.

21. § 31, stk. 2, 4. pkt., ophæves.

22. I § 31, stk. 4, 1. og 2. pkt., indsættes efter »stk. 4«: »og 5«.

23. I § 33, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 31, stk. 1,«: »og kapitel 7 b«.

24. I § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til: »dagen efter den sidste rettidige betalingsdag«.

25. § 33, stk. 2, 5. pkt., ophæves.

26. § 33, stk. 4, ophæves.

Stk. 5-8 bliver herefter stk. 4-7.

27. I § 34, stk. 1, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til: »§§ 31, 33 og 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.

28. I § 34, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »procentpoint«: »pr. påbegyndt måned«.

29. § 34, stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»Rentegodtgørelsen medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.«

30. I § 34 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. For ejere af en ejendom nævnt i § 33, stk. 1, med et foreløbigt beskatningsgrundlag, skal told- og skatteforvaltningen af egen drift sætte en opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, i bero indtil det foreløbige beskatningsgrundlag har skattemæssig virkning.«

31. I § 45, stk. 1, nr. 2, ændres »kalenderåret 2023« til: »skatteåret 2023«.

32. I § 45, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,«: »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13,«.

33. I § 45 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. For ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter stk. 2.«

34. I § 45 b, stk. 2, indsættes efter »nr. 1«: », jf. dog stk. 3«.

35. I § 45 b indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. For følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1:

- 1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.«

36. I § 45 d, stk. 1, indsættes efter »stk. 2«: »og kapitel 7 b«.

37. Efter kapitel 7 a indsættes:

»Kapitel 7 b

*Grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme*

§ 45 e. For ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstyknings-tidspunktet er udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til et andet formål end ejerbolig, som af told- og skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

§ 45 f. For ejendomme omfattet af § 45 e påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer

restejendommen i henhold til et autoritativt register. Ejes restejendommen af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

**§ 45 g.** Grundskylden for udstykningsåret opgøres efter § 17, stk. 1-3. Grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

*Stk. 2.* Dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter § 20, stk. 1 og 2. Dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt., jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Ophører pligten til at betale dækningsafgift for en ejendom efter § 12 i udstykningsåret, eftergives eller tilbagebetales forfalden dækningsafgift for kalenderåret efter udstykningsåret. En tilbagebetaling skal senest ske den 1. i den anden måned efter, at told- og skatteforvaltningen varsles om ophør af pligten til at betale dækningsafgift. Tilbagebetales beløbet ikke rettidigt, har hovedejeren krav på en daglig rente beregnet ud fra den rentesats, der efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, er fastsat for en måned, med tillæg af 0,4 procentpoint regnet fra udløbet af den seneste rettidige betalingsdag for tilbagebetalingsbeløbet, og frem til betaling sker. Renten påløber for hver af kalenderårets dage efter den seneste rettidige betalingsdag til og med dagen, hvor betaling sker, og forfalder til betaling, når renten påløber. En eftergivelse eller tilbagebetaling medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

**§ 45 h.** Grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt register. Den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for told- og skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

*Stk. 2.* Allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter stk. 1.

*Stk. 3.* Ejer flere personer den udstykkede ejendom på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., modtager hovedejeren fastsat efter § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt., den samlede opkrævning. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag i henhold til opkrævningslovens § 16 c. Renten påløber dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

**§ 45 i.** Forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentlig-

gjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

*Stk. 2.* Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.

*Stk. 3.* Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af told- og skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, som forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen med sidste rettidige betalingsdag samme dag. Falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

*Stk. 4.* Uanset § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.«

**38.** I § 56, *stk. 1*, udgår », jf. dog stk. 4, 2. pkt.«

**39.** I § 81, *stk. 4*, ændres »senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet« til: »fravælge lånet senest på en dato, der er ansat af told- og skatteforvaltningen, som dog tidligst kan være den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for«.

**40.** I § 82 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Medfører en efterregulering efter stk. 1, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, stk. 4.«

**41.** *Overskriften* til kapitel 11 a affattes således:

»Kapitel 11 a

*Eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger for grundskyld i særlige tilfælde«.*

**42.** Efter § 82 b indsættes i *kapitel 11 a*:

»**§ 82 c.** En fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning indgivet til told- og skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, hvor ejeren i henhold til et autoritativt register ikke ejede ejendommen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.
- 2) Den nærmeste tidligere ejer er i henhold til et autoritativt register afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet.

3) Den fysiske person kan dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den afdøde ejer, jf. nr. 2.

4) Det beløb, som kan eftergives eller tilbagebetales, skal udgøre 1.500 kr. eller derover.

*Stk. 2.* Eftergivelse og tilbagebetaling efter stk. 1 omfatter eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden.

*Stk. 3.* En eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 forestås af kommunalbestyrelsen i den kommune, som ejendommen er beliggende i.

*Stk. 4.* Opkrævning og inddrivelse af grundskyld for skatteårene 2021-2023, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero af kommunen eller restanceinddrivelsesmyndigheden i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, og indtil told- og skatteforvaltningen har truffet afgørelse herom. Hviler grundskylden på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero.

*Stk. 5.* En eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. 1. pkt. finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor den fysiske person har fratrukket udgiften til efterreguleringen, jf. ligningslovens § 14.«

**43.** Før overskriften inden § 85 indsættes:

»§ 84 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde og efter indstilling fra told- og skatteforvaltningen sætte en opkrævning som følge af en efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. § 84, stk. 1, 2. pkt., herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder, hvis ejendommen alene ejes af fysiske personer.

*Stk. 2.* For krav efter stk. 1, som er sendt til inddrivelse, jf. § 84, stk. 1, 4. pkt., kan restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde træffe afgørelse om at sætte inddrivelsen heraf, herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder for fysiske personer.

*Stk. 3.* Pante- og fortrinsretten, jf. § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, der hviler på ejendommen i 2 år og 3 måneder, forlænges tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero efter stk. 1 eller 2.

*Stk. 4.* Afgørelser efter stk. 2 kan ikke indbringes for en højere administrativ myndighed.«

## § 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024, § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og § 4 i lov nr. 96 af 4. februar 2025, foretages følgende ændringer:

**1.** § 11, stk. 1 og 2, affattes således:

»For ejendomme som nævnt i § 10 kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for

- 1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,
- 2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller
- 3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter moms bekendtgørelsens § 55, stk. 4.

*Stk. 2.* Ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.«

**2.** I § 11 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den ansatte ejendomsværdi efter stk. 1 er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for de i stk. 1 nævnte overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v., der sker senest 2 år efter, ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 6, stk. 1.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

**3.** § 35 a ophæves.

**4.** I § 76 a, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »høj«: »eller lav«.

**5.** I § 78, 1. pkt., indsættes efter »berigtiges«: », jf. dog § 76 a, stk. 2.«

**6.** I § 83, stk. 2, 3. pkt., stk. 3, 3. pkt., § 83 a, stk. 2, 4. pkt., og § 83 b, stk. 1 og 2, ændres »§ 33 C, stk. 1, 6. pkt.« til: »§ 33 C, stk. 1, 5. pkt.«

**7.** I § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »Skatteforvaltningen« til: »Told- og skatteforvaltningen«.

### § 3

I afskrivningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 242 af 18. februar 2021, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1472 af 10. december 2024, foretages følgende ændring:

1. § 19, stk. 5, 2. pkt., affattes således:

»I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der kan henføres til ejerboligen.«

### § 4

I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret ved § 7 i lov nr. 1795 af 28. december 2023, § 3 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, lov nr. 682 af 11. juni 2024 og § 2 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdi«: », jf. dog § 12 b,«.

2. I § 12, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller en værdi ansat efter § 12 b«.

3. Efter § 12 a indsættes:

»§ 12 b. Uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

4. I § 13 a, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Har boet valgt at værdiansætte fast ejendom i boopgørelsen efter § 12 b, skal denne værdi anvendes ved beregning af passivposter efter 1. og 2. pkt.«

5. I § 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Uanset 1. pkt. kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

6. I § 27, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller en værdi ansat efter stk. 1, 3. pkt.«

### § 5

I dødsboskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret senest ved § 5 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, foretages følgende ændring:

1. § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

### § 6

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019,

som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019 og § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

1. Lovens titel affattes således:

**»Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven)«**

2. I § 9, stk. 1, 2. pkt., ændres », der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« til: »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven«.

3. I § 9 indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. For ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, som på afståelsestidspunktet anses som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, og som var omfattet af § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, kan ejeren ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen vælge, at ejendommen skal behandles efter stk. 1-7. 1. pkt. forudsætter, at der ikke er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, som følge af ændringer, der er sket på ejerens foranledning.«

### § 7

I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret senest ved § 4 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

1. § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

2. I § 33 D, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Har parterne valgt at værdiansætte gaven efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., skal denne værdi anvendes ved beregning af passivposter efter 1. og 2. pkt.«

### § 8

I lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovbekendtgørelse nr. 935 af 30. august 2019, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 9 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 15 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Staten udbetaler et beløb til den kommune, som efter afgørelse truffet af told- og skatteforvaltningen skal ef-

tergive eller tilbagebetale en efteropkrævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 1, samt eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden, jf. ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 2. Beløbet, der skal udbetales efter 1. pkt., skal svare til det beløb, som den pågældende kommune har skullet eftergive eller tilbagebetale. Staten skal senest udbetale beløbet 30 bankdage fra den dag, hvor kommunen har oplyst told- og skatteforvaltningen om størrelsen af det beløb, som er eftergivet eller tilbagebetalt.«

## § 9

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 3 i lov nr. 198 af 25. februar 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 14, stk. 3, indsættes som 3.-5. pkt.:

»Som uvæsentlig erhvervsmæssigt benyttet, jf. 2. pkt., anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindre end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, som uvæsentligt erhvervsmæssigt benyttet, jf. 2. pkt., når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mere end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

2. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., ændres »beregne« til: »angivne«.

3. I § 15 J, stk. 3, 2. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

4. I § 15 J, stk. 4, 3. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

5. I § 15 K, stk. 6, indsættes som 2.-4. pkt.:

»En ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre

tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

## § 10

I lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 2227 af 29. december 2020, § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 10 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., udgår »samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål,«.

## § 11

I selskabsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 279 af 13. marts 2025, foretages følgende ændringer:

1. § 5 D, stk. 3 og 4, affattes således:

»Stk. 3. På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.

Stk. 4. På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.«

2. § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således:

»Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt i stedet for anskaffelsessummen.«

3. § 14, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Fast ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.«

## § 12

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1053 af 20. september 2024, som ændret ved § 6 i lov nr. 683 af 11. juni 2024, § 2 i lov nr. 1473 af 10. december 2024, § 14 i lov nr. 1489 af 10. december 2024 og § 15 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, nr. 6, ændres »§ 12« til: »§§ 12 og 12 b«.

2. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Boafgiftslovens § 12 a, der ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens §§ 12 og 12 b.«

### § 13

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 27 af 13. januar 2025, som ændret ved § 1 i lov nr. 168 af 29. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 2, 4. pkt., indsættes efter »beregningen efter 2. og 3. pkt.«: », hvis den seneste ejendomsværdi er meddelt efter ejendomsvurderingslovens § 11, men meddelelsen er sket mere end to år før tidspunktet for tinglysning«.

2. I § 4, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »fri handel«: », jf. dog 4. pkt.«

3. I § 4, stk. 4, indsættes som 4. og 5. pkt.:

»Hvis der er meddelt en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, der er gældende i henhold til ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, skal denne værdi oplyses. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 4. pkt., oplyste værdi.«

### § 14

I virksomhedsskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1836 af 16. september 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 2193 af 30. november 2021 og § 17 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter 2. pkt. som nye punktummer:

»En ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.«

2. § 3, stk. 4, 1. pkt., affattes således:

»Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.«

3. I § 22 a, stk. 6, ændres »1.-5. pkt.« til: »1.-9. pkt.«

*Indenrigs- og Sundhedsministeriet*

### § 15

I lov nr. 477 af 17. juni 2008 om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 31 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 6, ophæves.

2. I § 6, stk. 1, ændres »§ 23 A i lov om kommunal ejendomsskat« til: »ejendomsskatteovens § 12«, og efter », jf. stk. 2« indsættes: », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«.

3. § 6, stk. 3-5, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Den grundværdi for erhvervsejendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et skøn, der er fastsat af indenrigs- og sundhedsministeren.«

### § 16

I lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, jf. lovbekendtgørelse nr. 63 af 19. januar 2021, som ændret ved § 8 lov nr. 923 af 18. maj 2021, § 30 lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 33 i lov nr. 1647 af 30. december 2024 og § 18 i lov nr. 1655 af 30. december 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 23 c, stk. 3, ændres »kommunernes indberetning af oplysninger om« til: »grundlaget for opgørelsen af«.

### § 17

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2025.

*Stk. 2.* § 1, nr. 24, 39 og 40, har virkning fra og med den 1. januar 2024.

*Stk. 3.* § 1, nr. 1-4, 8, 9, 12, 14, 19, 20, 23, 27, 36 og 37, § 2, nr. 3 og 6, og § 10 har virkning fra og med den 1. januar 2026.

*Stk. 4.* § 5 og § 7, nr. 1, har virkning for overdragelser og udlodninger fra dødsboer, der sker den 1. januar 2026 eller senere.

*Stk. 5.* § 9, § 11, nr. 3, og § 14 har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere, jf. dog stk. 9 og 10.

*Stk. 6.* § 2, nr. 1 og 2, § 4, § 7, nr. 2, og §§ 12 og 13 har virkning for overdragelser og udlodninger fra dødsboer, hvor der på tidspunktet for overdragelsen eller udlodninger af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

*Stk. 7.* § 2, nr. 4, finder også anvendelse på tilbud om kompensation og udbetalt kompensation, der er meddelt eller udbetalt før den 1. juli 2025.

*Stk. 8.* § 3 har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

*Stk. 9.* For skattepligtige, der anvender virksomhedsordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 14, nr. 1 og 2, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer anvendelsen af en ejendom,

der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, og virksomhedsordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

*Stk. 10.* For skattepligtige, der anvender kapitalafkastordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 3.-6. pkt., som affattet ved denne lovs § 14, nr. 1 og 3, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen, og kapitalafkastordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

*Stk. 11.* § 15 har virkning for budgetåret 2026 og efterfølgende budgetår.



# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
  - 2.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme
    - 2.1.1. Gældende ret
      - 2.1.1.1. Mulighed for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved familieoverdragelse af visse ejendomme
      - 2.1.1.2. Regler, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf anvendes til beskatningsformål
    - 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
      - 2.1.2.1. Udvidelse af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11
        - 2.1.2.1.1. Indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelse af visse ejendomme samt forlænget gyldighed
      - 2.1.2.2. Anvendelse af fordelingen af etagearealet
      - 2.1.2.3. Anvendelse af parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel
      - 2.1.2.4. Anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelsessum til skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervsmæssig brug af en ejendom
      - 2.1.2.5. Indførelse af ny regel til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger
      - 2.1.2.6. Anvendelse af handelsværdien
      - 2.1.2.7. Øvrige alternativer til anvendelse af ejendomsværdier
  - 2.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.3. Eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden
    - 2.3.1. Gældende ret
    - 2.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.4. Berostillelse af efteroprævninger af grundskyld for skatteårene 2021-2023 i særlige tilfælde
    - 2.4.1. Gældende ret
    - 2.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.5. Justering af tilbagebetalingsordningen
    - 2.5.1. Gældende ret
    - 2.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
  - 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

- 3.1.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme
- 3.1.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde
- 3.1.3. Indførelse af rentegodtgørelse og ændring af stigningsbegrænsning for dækningsafgift af erhvervsejendomme
- 3.1.4. Eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden
- 3.1.5. Justering af tilbagebetalingsordningen
- 3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
  - 4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.
  - 4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klimamæssige konsekvenser
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

## 1. Indledning

Lovforslaget har bl.a. til formål at indføre permanente alternativer til anvendelsen af løbende ansættelser af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme for de regler i skattelovgivningen, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf bliver anvendt til beskatningsformål.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet med den begrundelse, at den samlede ejendomsværdi ikke dannede grundlag for den løbende ejendomsbeskatning af disse ejendomme.

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet i sin helhed pr. 1. marts 2021, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. Indtil dette tidspunkt udgjorde ejendomsværdien i den løbende ejendomsbeskatning af erhvervsejendomme alene et indirekte beskatningsgrundlag for dækningsafgiften af offentlige ejendomme og erhvervsejendomme.

For landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme bliver den samlede ejendomsværdi eller en fordeling heraf for bl.a. ejendomme med blandet anvendelse imidlertid anvendt til beskatningsformål flere steder i skattelovgivningen. I forlængelse af afskaffelsen af løbende ansættelse

af ejendomsværdier vedtog Folketinget derfor – som en midlertidig ordning – at ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem fortsat kan anvendes til beskatningsformål de steder i skattelovgivningen, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021. De steder i skattelovgivningen, hvor den samlede ejendomsværdi anvendes til beskatningsformål, anvendes handelsværdien som alternativ til ejendomsværdien, hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi.

Lovforslaget indeholder desuden forslag om at indføre et retskrav på at anvende en ad hoc indhentet ejendomsvurdering fra Skatteforvaltningen til brug for bo- og gaveafgiftsberegning i familiehandler.

Lovforslaget har derudover til formål at indføre særlige regler om grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Reglerne vil samlet set sikre, at en boligejer fremadrettet ikke risikerer at blive efterladt med den samlede betaling for ejendomsskatterne for både sin egen og naboernes ejendomme i op til 2 år efter, at udstykningen er sket.

Endelig indeholder lovforslaget nogle mindre justeringer, herunder til reglerne om stigningsbegrænsning for dækningsafgift samt forslag om, at Skatteforvaltningen skal beregne rentegodtgørelse til ejendomsjere i alle tilfælde, hvor det viser sig, at der er betalt for meget i ejendomsskatter på baggrund af en foreløbig vurdering.

## 2. Lovforslagets hovedpunkter

## 2.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme

### 2.1.1. Gældende ret

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, blev ansættelse af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt visse erhvervsejendomme afskaffet. Dette vedrørte erhvervsejendomme, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skulle betales dækningsafgift, og for erhvervsejendomme, hvor der ikke var en boligdel. Baggrunden for afskaffelsen var, at den samlede ejendomsværdi ikke dannede grundlag for ejendomsbeskatningen for disse ejendomme.

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet i sin helhed fra og med den 1. marts 2021, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021.

Indtil dette tidspunkt blev ejendomsværdien i den løbende ejendomsbeskatning af erhvervsejendomme alene anvendt som indirekte beskatningsgrundlag, idet ejendomsværdien fratrukket grundværdien udgjorde forskelsværdien, der dannede beskatningsgrundlaget for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervsejendomme.

Afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indebærer, at der alene ansættes en grundværdi (og ikke både en ejendomsværdi og en grundværdi) i de nye ejendomsvurderinger for disse ejendomme. Det indebærer også, at der for ejendomme, der både anvendes til boligformål – herunder stuehuse tilhørende landbrugs- og skovejendomme – og til andre formål, alene ansættes en løbende ejendomsværdi for boligdelen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der imidlertid mulighed for at visse landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme kan få ansat en ad hoc ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift. For nærmere herom henvises der til lovforslagets pkt. 2.1.1.1 nedenfor.

Afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme har imidlertid en række afledte konsekvenser i skattelovgivningen. Det skyldes, at den samlede ejendomsværdi eller en fordeling heraf for bl.a. ejendomme med blandet anvendelse bliver anvendt til beskatningsformål flere steder i skattelovgivningen.

Dette vedrører f.eks. tilfælde, hvor fordelingen af ejendomsværdien har været anvendt til at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervmæssige formål. Ejendomsværdien anvendes eksempelvis til en fordeling af fradrag for driftsomkostninger, driftsudgifter og ejendomsskatter efter ligningslovens regler for den del af en ejendom, der

anvendes til erhvervmæssige formål. De vurderingsmæssige fordelinger af ejendomsværdien for blandet benyttede ejendomme, som er fastlagt efter det gamle vurderingssystem, indgår efter gældende regler i vurderingen af, hvilken del af en ejendom, der kan indgå i virksomheds- eller kapitalafkastordningen efter virksomhedsskatteovens regler. For en udtømmende opregning af de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor ejendomsværdien eller fordeling heraf anvendes til beskatningsformål, henvises til lovforslagets pkt. 2.1.1.2 nedenfor.

I forlængelse af afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier vedtog Folketinget derfor, at ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem fortsat kan anvendes til beskatningsformål de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 35 a, at der for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning, hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervmæssige formål.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 35 a, at der er tale om en midlertidig ordning, og at der vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning, jf. Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 88 som fremsat, side 27.

De steder i skattelovgivningen, hvor den samlede ejendomsværdi anvendes til beskatningsformål, er alternativet hertil ejendommens handelsværdi. Den samlede ejendomsværdi eller handelsværdien bliver brugt som indgangsværdi i forhold til opgørelse af indskudskontoen under virksomhedsordningen efter virksomhedsskatteovens regler og til fastlæggelse af afskrivningsgrundlag og avanceopgørelse for selskaber, foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget fra skattepligt til at være skattepligtige efter selskabsskatteoven. Dertil kommer, at den samlede ejendomsværdi eller handelsværdien bliver anvendt under andelsbeskatningen, som sker på grundlag af andelsforeningernes formue.

#### 2.1.1.1. Mulighed for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved familieoverdragelse af visse ejendomme

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift.

Baggrunden er, at der som nævnt i visse situationer kan være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, der ikke løbende får ansat ejendomsværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Dette kan bl.a. være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer, overdragelse af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte

ejer ejendommen, og lignende tilfælde, hvor der skal betales bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.

Ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 knytter sig til det nye ejendomsvurderingssystem, og der kan derfor først anmodes om en ansættelse af en eksisterende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der foreligger en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

Foreligger der således endnu ikke en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, findes der for eksisterende ejendomme i stedet en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdien, som efter omstændighederne kan danne grundlag for værdiansættelse af ejendommen til brug for en familieoverdragelse. For nyopståede ejendomme m.v. kan der anmodes om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3.

Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af en anden med interesse i den pågældende ejendom, det vil sige den kreds af personer, der ved familieoverdragelse af ejendommen, dødsboskifte eller lignende vil skulle betale bo- eller gaveafgift.

Ansættelsen kan foretages på et vilkårligt tidspunkt af året, men i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori, jf. ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 2. pkt. Ansættelser af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 foretages inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdierne skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Trods ordlyden af ejendomsvurderingslovens § 11 om, at der kan ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift, fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2017-18 (2. samling), tillæg A, L 171 som fremsat, side 38, at det skal være muligt at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11 i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af aktier eller anpartar i det selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, til brug ved ansættelse af bo- og gaveafgift efter boafgiftsloven. Det må på den baggrund kunne udledes, at ordet »nødvendigt« skal forstås således, at ansættelsen af ejendomsværdien skal være relevant i anledning af en påtænkt overdragelse og eventuelt til brug for afklaring af bo- og gaveafgiftsretlige spørgsmål, herunder også til afklaring,

hvilken overdragelsessum ejendommen kan fastsættes til, uden at blive tilsidesat eller udløse gaveafgift.

2.1.1.2. Regler, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf anvendes til beskatningsformål

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan ejeren – under visse betingelser – vælge at blive ejendomsværdibeskattet af lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere, frem for at blive lejeværdibeskattet efter statsskatteloven. Skatteforvaltningen har en fast praksis for at tillade, at ejeren fortsat kan vælge, at ejendommen skal ejendomsværdibeskattes, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes til beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Afskrivningslovens kapitel 3 indeholder regler for afskrivning på erhvervsmæssigt benyttede bygninger. Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Afskrivningslovens § 19, stk. 5, præciserer, at den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til ejerbolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

I forbindelse med bedømmelsen af, om en erhvervsvirksomhed kan overdrages med succession, gælder det i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, at der kun kan succederes i hele ejendomsavancen, hvis den erhvervsmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges der vægt på den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og bolig i den seneste offentlige ejendomsvurdering. Dette følger af dødsboskattelovens § 29 for udlodning af erhvervsvirksomhed med succession ved død og af kildeskattelovens § 33 C for overdragelse af erhvervsvirksomhed med succession i levende live.

Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tje-

ner eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 indeholder bl.a. regler om, hvor stor en del af fortjenesten, der skal medregnes ved afståelse af en ejendom, der benyttes til både boligformål og erhvervsmæssige formål. Ved bedømmelsen af, om sådan en ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, skal der være tale om en ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Dette er efter praksis tilfældet, når den erhvervsmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen.

Efter kildeskattelovens § 33 C er der mulighed for at overdrage en personligt ejet virksomhed med succession i levende live til nære familiemedlemmer m.v., nære medarbejdere, tidligere nære medarbejdere og tidligere ejere. Succession indebærer, at overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. Ved beskatning af erhververen skal virksomhedens aktiver med hensyn til skattemæssige af- og nedskrivninger og beskatning af fortjenester og fradrag af tab ved salg behandles, som om de var anskaffet af erhververen på de tidspunkter og til de beløb, hvortil de i sin tid var anskaffet af overdrageren.

I forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kan der kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt. Hvis den erhvervsmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund.

Gennemføres et generationsskifte af en virksomhed i forbindelse med ejerens død, sker beskatningen ved udlodning af erhvervsvirksomheder til en arving eller legatar efter reglerne i dødsboskatteloven, hvor der er regler om adgang til udlodning med succession. Når et dødsbo udlodder med succession, skal fortjeneste ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt. En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske udlodning med succession.

For det første kan der alene succederes i fortjeneste. Tab ved udlodning behandles således skattemæssigt som tab konstateret ved dødsboets salg, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 2.

For det andet er successionsadgangen begrænset til udlodning til fysiske personer. Arveladerens længstlevende ægtefælle, samlever m.fl., jf. dødsboskattelovens § 37, stk. 1, 1. pkt., kan succedere fuldt ud i forbindelse med en udlodning, der overstiger dennes andel i dødsboet. For andre fysiske personer gælder det, at der kan ske succession i værdier, der svarer til vedkommendes andel i dødsboet.

For det tredje kan der alene ske udlodning med succession af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en ideel andel af en eller flere erhvervsvirksomheder. Det er samme type aktiver, der kan overdrages med succession efter dødsboskatteloven, som kan overdrages med succession i levende live efter kildeskattelovens § 33 C. Således kan der i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Hvis den erhvervsmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. pkt. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem beboelse og erhverv til grund.

Efter ligningslovens § 14 gives der for visse ejendomme, bl.a. enfamiliehuse, fradrag for ejendomsskatter i de tilfælde, hvor ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt, medmindre der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse. Efter praksis er der tale om uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre end 10 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 J gives der fradrag for driftsudgifter for lejligheder i mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, fradrag for driftsudgifter for den del af ejendommen, der udlejes og anvendes erhvervsmæssigt. Der gives således ikke fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til de lejligheder, som ejerne bebor. Opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, foretages på baggrund af en fordeling af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 K gives der fradrag for driftsudgifter for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, hvis ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Efter praksis er der tale om væsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt.

Det følger af § 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at ejendomsejere, som ejer et to- eller flerfamiliehus eller en ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål – og som i øvrigt opfylder betingelserne herfor – kun kan ydes lån til betaling af tilslutningsafgifter, der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed. Fordelingen foretages på baggrund af fordelingen af ejendomsværdien for ejendommen.

Selskabsskattelovens § 5 D indeholder regler for fastsættelse

af indgangsværdier i det tilfælde, hvor et selskab eller en forening m.v. overgår fra at være undtaget for skattepligt, jf. selskabsskattelovens § 3, til at blive skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1. Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, foretages afskrivninger på bygninger og installationer på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien, eller handelsværdien i tilfælde hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, bestemmer, at afskrivninger på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, foretages på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien eller handelsværdien, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom følger det af selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, at den skattepligtige kan vælge, at ejendomsværdien eller handelsværdien, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, træder i stedet for anskaffelsessummen.

For andelsforeninger omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3, udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af foreningens formue. Selskabsskattelovens § 14 indeholder regler om opgørelse af andelsforeningers formue, hvoraf det følger, at fast ejendom medregnes til den i indkomståret fastsatte ejendomsværdi, eller handelsværdien i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes dog til den opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.

Det følger af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, at afgiften for tinglysning af ejerskifte af fast ejendom som udgangspunkt skal beregnes af ejerskiftesummen.

Hvis overdragelsen af ejendommen ikke er sket i almindelig fri handel, er der risiko for, at ejerskiftesummen ikke er udtryk for ejendommens reelle værdi, og at afgiften dermed bliver beregnet af en lavere ejerskiftesum, end hvis handelen var sket i almindelig fri handel. Derfor er der i tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2 og 4, indsat værneregler for ejerskifter af fast ejendom, som ikke sker i almindelig fri handel.

Tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, indeholder en værneregulering for ejerboliger. Det fremgår af bestemmelsen, at hvis ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, skal afgiften beregnes af 80 pct. af den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Hvis der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi, eller hvis der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel.

Tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, indeholder en værneregulering for andre ejendomme end ejerboliger. For så vidt angår andre ejendomme end ejerboliger ansættes der som udgangspunkt ikke en ejendomsværdi. I forhold til en værneregulering for disse ejendomme kan en ejendomsværdi derfor som udgangspunkt ikke indgå som et beregningsgrundlag. Det følger af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, at hvis et ejerskifte af en anden ejendom end ejerboliger ikke er sket i almindelig fri handel, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel.

Efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, indgår aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, som udgangspunkt ikke i virksomhedsordningen, med undtagelse af bl.a. den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang. Kravet om, at den erhvervsmæssige anvendelse skal være væsentlig, beror på en konkret vurdering, hvor det efter praksis anses for afgørende, om den erhvervsmæssige anvendelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi ved tidspunktet for indtræden i virksomhedsordningen. Ved vurderingen henses der til den værdimæssige fordeling af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 a eller den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse af aktiver omfattet af afskrivningsloven f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv.

Virksomhedsskattelovens § 3 indeholder regler for opgørelse af indskudskontoen ved en selvstændigt erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen, herunder regler for værdiansættelse af forskellige aktiver, der kan indgå i virksomhedsordningen. Indskudskontoen afspejler den selvstændigt erhvervsdrivendes indskud i virksomheden. Fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse. For ejendomme, der anvendes til både bolig og erhverv, gælder dette alene for den erhvervsmæssige del af ejendommen, idet den del af ejendommen, der anvendes privat, ikke kan indgå i virksomhedsordningen.

Momsbekendtgørelsens § 55 fastsætter, hvornår en til-/ombygning af en ejendom er så væsentlig, at ejendommen ikke kan sælges momsfrit som en gammel bygning, men bliver anset for ny, og dermed bliver et salg momspligtigt. Væsentlighedsgraden beregnes som hovedregel ud fra værdien af til-/ombygningen set i forhold til ejendomsværdien. Det betyder, at der er tale om en ny bygning, når værdien ekskl. afgift af til-/ombygningsarbejdet overstiger henholdsvis 50 pct. eller 25 pct. af ejendomsværdien.

### 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Henset til, at behovet for at indføre alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål er forskellige og vedrører en række regler i forskellige love på skatteområdet, har det ikke været muligt at identificere ét samlet alternativ, der vurderes hensigtsmæssig at indføre for så vidt angår samtlige af reglerne. Det foreslås således afhængig af reglernes anvendelsesområde at indføre forskellige alternativer til anvendelsen af ejendomsværdier, herunder fordeling heraf, ud fra et hensyn om i videst muligt omfang at anvende tilgængelige og objektive oplysninger med henblik på at sikre større forudsigelighed de steder i skattelovgivningen, hvor alternativerne finder anvendelse.

Med lovforslaget foreslås det derfor at indføre alternativer til anvendelse af løbende ansatte ejendomsværdier og fordeling heraf, hvad angår de regler i skattelovgivningen, hvor ejendomsværdien bliver anvendt til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme. De foreslåede alternativer vil betyde, at ejendomsværdien eller en fordeling heraf ikke længere vil være en forudsætning, men kun efter omstændighederne vil blive anvendt til beskatningsformål i skattelovgivningen, hvor der foreligger en gældende ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. nærmere herom nedenfor.

I lyset af, at det foreslås at indføre alternativer til anvendelse af ejendomsværdier og fordeling heraf, foreslås det samtidigt at ophæve ejendomsvurderingslovens § 35 a og dermed den gældende – og midlertidige – ordning for de steder i skattelovgivningen, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål. Den midlertidige ordning vil fortsat kunne anvendes indtil det tidspunkt, hvor de nye og alternative regler finder anvendelse.

#### 2.1.2.1. Udvidelse af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11

Det foreslås som et alternativ til anvendelse af ejendomsværdien at udvide de typer af ejendomme, som er omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Også for andre ejendomme end landbrugs-, skov- og erhvervsjendomme vil der undertiden kunne være beskatningsmæssigt behov for en ansat ejendomsværdi. Det gælder bl.a. såkaldt »blandede ejendomme« omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 7, der både benyttes til bolig og til erhvervs-mæssige formål, og ejendomme ejet af det offentlige omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 6. Sådanne ejendomme – såvel som de øvrige ejendoms-kategorier omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 – kan f.eks. indgå i en familiehandel eller en virksomhedsoverdragelse, hvor der findes et beskatningsmæssigt begrundet behov for en ansat ejendomsværdi.

Det foreslås derfor, at ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 til visse formål skal kunne få ansat en

ad hoc ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Det foreslås, at de formål, der vil skulle kunne begrunde en § 11-vurdering, skal omfatte:

1) Ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af den gældende mulighed for at anmode om en § 11-vurdering til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Det foreslås desuden indsat, at der ligeledes kan anmodes om en § 11-vurdering, hvis det er relevant for ansættelse af indkomstskat af en gave efter statsskattelovens § 4, litra c. Det kan f.eks. være tilfældet ved gave til en nevø eller niece.

2) Fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29.

Denne foreslåede tilføjelse af, at der også kan anmodes om en § 11-vurdering til brug for fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelser af virksomheder eller aktier med succession, er en præcisering af, at det skal være muligt at indhente en § 11-vurdering i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af virksomheden eller aktierne m.v. i selskabet, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, herunder til brug for afklaring af om der skal ansættes bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, fordi den aftalte overdragelsessum for virksomheden ikke er markedsmæssig. Det foreslåede vil omfatte overdragelser af personligt drevne virksomheder i levende live, jf. kildeskattelovens § 33 C, overdragelser af aktier m.v. i levende live, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, og udlodning af virksomheder og aktier fra et dødsbo, jf. dødsboskattelovens § 29.

3) Opgørelse af beregningsgrundlag efter moms-bekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Dette vil indebære, at der også vil kunne anmodes om en § 11-vurdering til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter moms-bekendtgørelsens § 55, stk. 4. Det er hensigten, at det i moms-bekendtgørelsens § 55, stk. 4, bliver fastsat, at der kan anmodes om en ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, og at der i moms-bekendtgørelsens § 55, stk. 5, genindsættes, at brugen af salgsprisen som beregningsgrundlag kun kan anvendes, hvis

salget er sket til en af sælger uafhængig tredjepart. Dette forudsættes at skulle gælde fra tidspunktet, hvor det bliver muligt at anmode om ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

En ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er efter gældende regler ikke relevant i relation til beregning af tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, når overdragelsen af ejendommen ikke er sket i almindelig fri handel. Det skyldes, at ejerboliger efter gældende regler ikke er omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Forslaget om at udvide de typer af ejendomme, som er omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, indebærer, at visse typer af ejerboliger vil kunne få ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11. En vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11 udgør en meddelt ejendomsværdi og vil dermed som følge af lovforslaget være omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2. Dermed vil en vurdering, der er meddelt efter ejendomsvurderingslovens § 11 efter det foreslåede skulle anvendes til beregning af tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, hvis ejerskiftesummen udgør et beløb, som er mindre end 80 pct. af vurderingen.

Det foreslås derfor, at det i overensstemmelse med det tidsmæssige gyldighedskrav efter det i lovforslagets § 2, nr. 2, foreslåede § 11, stk. 3, i ejendomsvurderingsloven, bestemmes i tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, at en § 11-vurdering ikke vil kunne anvendes, hvis den på tinglysningstidspunktet er mere end to år gammel.

En ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er efter gældende regler heller ikke relevant i relation til beregning af tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, idet afgiften beregnes af den højeste værdi af ejerskiftesummen eller den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel.

Tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, foreslås ændret, således at tinglysningsafgiften skal beregnes på grundlag af en ejendomsværdi meddelt efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis en sådan foreligger og er gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, og hvis denne værdi er højere end ejerskiftesummen efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1.

2.1.2.2.2. Indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelser af visse ejendomme samt forlænget gyldighed

Det foreslås at indføre et retskrav på, at en fast ejendom i en familieoverdragelse i relation til bo- og gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien

ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11. Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom i forbindelse med bo- eller gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når ansættelsen fortsat er gældende efter det foreslåede nye stk. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Samtidig foreslås det at forlænge § 11-ansættelsens gyldighed til 2 år efter, den er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, det vil sige væsentlige ændringer af ejendommen. Disse omvurderingsgrunde er bl.a., at ejendommens grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, eller at ejendommens anvendelse er ændret, således at ejendomsværdien eller grundværdien påvirkes med mere end 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, jf. stk. 3.

Det foreslåede retskrav vil indebære styrket forudberegnelighed idet til at den indhentede § 11-vurdering vil kunne anvendes til værdiansættelse ved bo- og gaveafgiftsberegning i forbindelse med familiehandler af fast ejendom, så længe § 11-vurderingen er gyldig.

Den foreslåede forlængelse af gyldigheden skal ses i lyset af, at gyldigheden af en ansættelse af en ejendoms ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkommande almindelige vurdering meddeles ejendomsejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Den foreslåede forlængelse af gyldigheden vil dermed betyde, at det ikke vil være til hinder for anvendelse af ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, at der meddeles en almindelig vurdering af ejendommen.

Den foreslåede forlængelse af § 11-vurderingens gyldighed vil desuden skabe en mere ensartet periode, dvs. 2 år, hvor en indhentet ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 i udgangspunktet kan anvendes. Det vil fjerne behovet for f.eks. at acontoudlodde en ejendom før opgørelsesdagen, fordi den pågældende ejendoms kategori i mellemtiden vil få en almindelig vurdering og derved efter gældende regler gøre § 11-vurderingen ugyldig.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om parterne eller



boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi. Ejendomsværdien i § 11-vurderingen ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det vil sige inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.

Efter det foreslåede vil det være en forudsætning for, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan anvendes til brug for værdiansættelsen ved bo- eller gaveafgiftsberegningen efter retskravet, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11. Det vil således være et krav, at der ikke er sket væsentlige ændringer af ejendommen, som opfylder betingelserne for omvurdering. Er § 11-vurderingen ikke gældende, gælder der ikke længere et retskrav, og ejendommen vil skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens §§ 12 eller 27.

Bedømmelsen af, om retskravet består, vil for gaver skulle ske på tidspunktet for modtagelsen, jf. boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt. For arv vil bedømmelsen skulle ske på det tidspunkt, der er relevant for boafgiftsberegningen, jf. boafgiftslovens § 12.

Det foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 11 vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien, når dette er nødvendigt til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter, ansættelsen er meddelt vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke tilsidesættes eller udløser gaveafgift, uanset om værdiansættelsen konkret er udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- og gaveafgiftsansættelse vil foruden »almindelige« gave- og arveoverdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser i levende live eller ved død.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når parterne har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 i medfør af retskravet, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegningen af ejendommen ikke længere er til stede. Det indebærer, at Skatteforvaltningen ikke i forbindelse med bo- og gaveafgiftsberegningen med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien skal kunne tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen, når den er foretaget ifølge det foreslåede retskrav på anvendelse af ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil skulle følge de gældende regler for ændring af parternes værdiansættelse af arv og gaver til handelsværdien.

Det foreslåede retskrav vil indebære, at en værdiansættelse svarende til en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden, og reglerne herom, der følger af cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ("herefter værdiansættelsescirkulæret"), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

#### 2.1.2.2. Anvendelse af fordelingen af etagearealet

I stedet for at anvende fordelingen af ejendomsværdien foreslås det for så vidt angår ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, og ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, vedrørende mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder og ejendomme, der bebos af bofællesskaber, at anvende fordelingen på baggrund af etagearealet.

Det foreslås således, at ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, ændres, så det vil være en betingelse, at mere end 75 pct. af etagearealet vil skulle anvendes til boligformål, førend en ejer af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, kan blive ejendomsværdibeskattet fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statskatteovens regler.

Der foreslås en overgangsordning for nuværende ejere af en lejlighed i en mindre udlejningsejendom, der efter gældende regler efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, har valgt ejendomsværdibeskatning, og hvor mindre end 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen er benyttet til andre formål end boligformål. Hvis mere end 25 pct. af det samlede etageareal for udlejningsejendommen anvendes til andre formål end boligformål, vil nuværende ejere således fortsat være omfattet af ejendomsværdibeskatning.

Ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, foreslås ændret således, at der for lejligheder i mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, vil blive givet fradrag for driftsudgifter for etagearealet, der anvendes erhvervsmæssigt.

Anvendelsen af etagearealet indebærer, at fordelingen af, hvor stor en del af en ejendom der anvendes til henholdsvis boligformål og andre formål, vil skulle ske på baggrund af, hvor stor en del af det samlede etageareal, der er registreret til boligformål, og hvor stor en del af det samlede etageareal der er registreret til andre formål, herunder erhvervsformål, i f.eks. et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere

ejendomme m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Et autoritativt register kan f.eks. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.

2.1.2.3. Anvendelse af parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel

I stedet for at anvende ejendomsværdien foreslås det at anvende parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel.

Når det efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, eller dødsboskattelovens § 29 skal opgøres, om den erhvervsmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse hidtil blevet lagt til grund. Men med afskaffelsen af de løbende ansættelser af ejendomsværdier for erhvervs ejendomme m.v. er det ikke længere muligt at anvende den ejendomsværdimæssige fordeling som grundlag for opgørelsen af hvor stor en del af ejendommen, der er erhvervsmæssig henholdsvis beboelse.

Det foreslås derfor som alternativ, at når fordelingen mellem erhverv og beboelse skal bedømmes – og derved om der kan succederes i hele ejendomsavancen – skal dette bero på, om mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Det forudsættes, at fordelingen af overdragelsessummen tager afsæt i, at ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller såfremt der er tale om fast ejendom omfattet af afskrivningslovens regler med afsæt i den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse af aktiver omfattet af afskrivningsloven f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv.

Som følge af lovforslagets § 4, nr. 5, hvori det som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., foreslås at indsætte et retskrav på til brug for gaveafgiftsberegningen at værdiansætte fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen ikke skulle efterprøve, om den aftalte værdiansættelse af den faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendommens værdi er fastsat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højest 2 år før overdragelsen, og der ikke siden § 11-vurderingen er

indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Skatteforvaltningen vil som hidtil kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6, henholdsvis afskrivningslovens § 45, stk. 3.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, hvor der ikke er foretaget en sådan fordeling, vil fordelingen mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi kunne findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

2.1.2.4. Anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelsessum til skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervsmæssig brug af en ejendom

I stedet for at anvende ejendomsværdien og fordeling heraf i forhold til ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, foreslås det at fastholde væsentlighedsreglen i virksomhedsskattelovens regler om virksomheds- og kapitalafkastordningen samt ligningslovens regler om fradrag for faktiske driftsudgifter og beløb anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder. Samtidig foreslås det, at der i de nævnte regler indføres en ny supplerende skematisk metode baseret på anskaffelsessummen og ejendomsværdien med henblik på at foretage en værdimæssig fordeling af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål.

I forhold til gældende regler i virksomhedsskatteloven indskydes en ejendom i virksomhedsordningen på baggrund af anskaffelsessummen eller ejendomsværdien – med handelsværdien som alternativ ved manglende ejendomsværdi – mens det beror på en konkret vurdering, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes til erhvervsmæssige formål og dermed indgår i virksomhedsordningen. Den konkrete vurdering af fordelingen af ejendommens anvendelse til boligformål og erhvervsmæssige formål foretages bl.a. under hensyn til den værdimæssige fordeling af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 a eller den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse aktiver omfattet af afskrivningsloven – f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv.

Efter ligningslovens § 14 gives der for visse ejendomme, bl.a. enfamiliehuse, fradrag for ejendomsskatter i de tilfælde, hvor ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt, medmindre der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse. Efter praksis er der tale om uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre end 10 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 K gives der fradrag for drifts-

udgifter for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, hvis ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Efter praksis er der tale om væsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt.

Som følge af at der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og der heller ikke længere vil blive foretaget en fordeling af ejendomsværdien herpå, vil indregning af ejendom i virksomhedsordningen fremover være forbundet med en stadig større usikkerhed for den skattepligtige.

Det foreslås derfor, at der i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, med hvilken andel en ejendom, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår i virksomhedsordningen, og at der i ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, hvornår en ejendom anses for erhvervsmæssigt benyttet i væsentligt eller uvæsentligt omfang. Den nye supplerende skematiske metode bygger på tilgængelige og objektive oplysninger, hvilket vil sikre en større forudsigelighed og sikkerhed i brugen af virksomhedsordningen. Anvendelsesområdet for den nye supplerende skematiske metode er afgrænset til at gælde for de tilfælde, hvor en ejendom kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål. I øvrige tilfælde vil der fortsat skulle foretages en konkret vurdering efter de gældende regler i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., samt ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, hvoraf der følger en væsentlighedsvurdering af den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom, der tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt. Sådanne tilfælde kan forekomme, hvor en del af ejendommen, ud over at tjene til bolig for ejeren og anvendes af denne erhvervsmæssigt, også benyttes til aktiviteter, som ikke anses for at være erhvervsmæssigt, f.eks. hobbyvirksomhed.

Med den foreslåede nye supplerende skematiske metode vurderes den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i henhold til den fordeling, som den skattepligtige (i egenskab af køber af ejendommen) har aftalt med sælger. I tilfælde af, at denne fordeling ikke findes eller ikke længere kan anses for retvisende, fastlægges den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i forhold til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, på baggrund af ejendomsværdien for den sidstnævnte del af ejendommen. Det er et krav, at den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum, i forhold til virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen og ligningslovens § 15 K, stk. 6. I forhold til ligningslovens § 14, stk. 3, vurderes en ejendom i forhold til den del, der ikke anvendes til boligformål, såfremt ejendomsværdien for den del af ejendommen, der ikke anvendes til boligformål, udgør mindre end 10 pct. af ejen-

dommens kontante anskaffelsessum. Den nye supplerende skematiske metode er således udtryk for en værdimæssig fordeling.

Det foreslås endvidere, at ejendommens anskaffelsessum, der indgår i den nye supplerende skematiske metode, indekseres på baggrund af indekseringsmekanismerne i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46, således at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Derudover foreslås det, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis en sådan foreligger, kan træde i stedet for ejendommens anskaffelsessum. Muligheden, for at den skattepligtige kan tilvælge ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, foreslås givet henset til, at ejendomsværdien ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det er Skatteministeriets opfattelse, at indekseringsmekanismen sammenholdt med mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, i videst muligt omfang sørger for, at fordelingen foretages på baggrund af værdier, der afspejler handelsværdien for ejendommen.

Der foreslås endvidere en ny skematisk metode, for så vidt angår værdien, med hvilken en ejendom indgår på indskudskontoen under virksomhedsordningen. Det foreslås, at en ejendom skal indgå på indskudskontoen på baggrund af den kontante anskaffelsessum eller en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. Også her foreslås der indeksering efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46 med henblik på at sikre, at værdierne afspejler handelsværdien af ejendommen med nogen usikkerhed. Denne nye skematiske metode fjerner således usikkerheden om indregning af ejendom i virksomhedsordningen til handelsværdien eller en evt. historisk anskaffelsessum, når der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Det foreslås, at kapitalafkastordningen under virksomhedsskatteloven ændres tilsvarende, da ordningen afgrænses på baggrund af samme regler, som er gældende for virksomhedsordningen.

Det bemærkes, at den foreslåede nye supplerende skematiske metode som beskrevet ovenfor afviger fra den model, der er anvist i rapporten fra Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde fra oktober 2024. I rapporten har arbejdsgruppen anvist en model, hvor fordelingen foreslås at ske på baggrund af ejendommens bebyggede areal.

Det er Skatteministeriets opfattelse, at en fordeling, der baseres på en værdimæssig fordeling – som det også er tilfældet efter gældende regler – er mere retvisende end en model,

der alene fordeler på baggrund af ejendommens bebyggede areal. Derfor har Skatteministeriet ikke taget udgangspunkt i den af arbejdsgruppen anviste model.

Det foreslås, at den nye supplerende skematiske metode har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere.

Det foreslås dog, at der indføres en overgangsregel for skattepligtige, der enten anvender virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen på tidspunktet, hvor den nye supplerende skematiske metode har virkning fra. Formålet med overgangsordningen er at sikre, at skattepligtige ikke skal genberegne fordelingen mellem den del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, efter den nye supplerende skematiske metode som følge af dens indførelse. Det foreslås, at skattepligtige først skal anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode fra det tidspunkt, hvor de ændrer den faktiske anvendelse af ejendommen, og derved ændrer i fordelingen mellem de dele af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål. Derudover foreslås det, at skattepligtige også skal anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode, hvis de har fravalgt enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen for et indkomstår og senere tilvælger en af ordningerne.

#### 2.1.2.5. Indførelse af ny regel til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger

I stedet for at anvende ejerboligfordelingen i forhold til adgangen til at afskrive på bygninger, der anvendes til erhvervmæssige formål, foreslås det, at der indføres en ny regel med udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger.

Det fremgår af afskrivningslovens kapitel 3, at skattepligtige har adgang til at afskrive på bygninger, såfremt bygningen benyttes erhvervmæssigt.

Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Det følger af afskrivningslovens § 19, stk. 1, at der kun kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal.

Det fremgår videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter afskrivningslovens § 19, stk. 1.

Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. De videreførte ejerboligfordelinger i ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indsat som en midlertidig ordning.

Som følge af at der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, og der heller ikke længere vil blive foretaget en fordeling af ejendomsværdien herpå, vil adgangen til at afskrive på erhvervmæssigt benyttede bygninger over tid blive givet på baggrund af en historisk fordeling, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Det foreslås derfor, at der i afskrivningslovens § 19, stk. 5, indføres en ny regel til brug for vurdering af, hvilken del af en bygning der er adgang til at afskrive på i andre tilfælde end, hvor der ikke er sket en fordeling på baggrund af afskrivningslovens § 19, stk. 5, 1. pkt., f.eks. i tilfælde hvor køber og sælger ikke har været forpligtet til at foretage en fordeling efter afskrivningslovens § 45, stk. 2. Den nye regel bygger på tilgængelige og objektive oplysninger.

Med den foreslåede nye regel indgår den del af bygningens anskaffelsessum, der kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen efter afskrivningslovens § 19, stk. 1, der kan afskrives på.

Det foreslås, at den nye regel har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

#### 2.1.2.6. Anvendelse af handelsværdien

I stedet for at anvende ejendomsværdien foreslås det at fastholde anvendelsen af handelsværdien i forhold til fastlæggelse af afskrivningsgrundlag og avanceopgørelse for selskaber, foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget fra skattepligt til at være skattepligtige efter selskabsskatte-loven, og som grundlag for beskatning af andelsforeningernes formue under andelsbeskatningen.

De steder i skattelovgivningen, hvor handelsværdien foreslås anvendt, er handelsværdien allerede efter gældende ret et alternativ, når der ikke er ansat en ejendomsværdi. Efter gældende ret forstås der ved handelsværdien den værdi, som en ejendom vil kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Det foreslås, at selskaber, foreninger m.v. skal anvende handelsværdien i relation til selskabsskatte-lovens § 5 D, stk. 3 og 4, og stk. 9, 1. pkt., der alle handler om overgangen fra at være undtaget fra skattepligt efter selskabsskatte-lovens

§ 3 til at være skattepligtig efter selskabsskatteloven § 1, eller overgangen fra at være kooperationsbeskattet efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3, til almindelig selskabsbeskatning efter selskabsskattelovens § 5 B. Forslaget indebærer, at henvisningen til at kunne anvende en ansat ejendomsværdi udgår af selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, og stk. 9, 1. pkt.

Efter gældende ret skal selskaber, foreninger m.v. allerede anvende handelsværdien som afskrivningsgrundlag i henhold til selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi. På samme vis kan selskaber, foreninger m.v. efter den gældende selskabsskattelov § 5 D, stk. 9, 1. pkt., vælge at opgørelse af ejendomsavance kan ske på baggrund af handelsværdien i stedet for anskaffelsessummen.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere blevet ansat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme. Selskaber eller foreninger m.v., der er overgået fra at være undtaget fra skattepligt til at være omfattet af skattepligt efter selskabsskattelovens § 1 fra den 1. marts 2021, har således efter gældende regler skullet bruge handelsværdien i fraværet af en ejendomsværdi.

Det foreslås endvidere, at handelsværdien anvendes ved opgørelsen af andelsforeningernes formuer, der værdiansættes efter selskabsskattelovens § 14, stk. 5. Efter gældende ret skal andelsforeninger allerede nu medregne fast ejendom til handelsværdien, da der ikke ansættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme fra den 1. marts 2021

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 14, stk. 5, affattes således, at det alene fremgår af bestemmelsen, at ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov. Efter den gældende bestemmelse følger, at hvor der ikke er ansat en ejendomsvurdering, medregnes fast ejendom til handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Aktiver og passiver, der ikke er nævnt i selskabsskattelovens § 14, stk. 4-7, opgøres efter lovens § 14, stk. 3, til handelsværdien på opgørelsesdagen. Ved den foreslåede nyaffattelse af bestemmelsen vil værdiansættelse af ejendomme herefter blive hjemlet i selskabsskattelovens § 14, stk. 3, med en særregel for ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, jf. lovens § 14, stk. 5.

Lovforslaget er ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, og at der kun, hvor denne klart fører til en forkert værdiansættelse, må fastsættes et andet udtryk for handelsværdien.

#### 2.1.2.7. Øvrige alternativer til anvendelse af ejendomsværdier

Foruden ovennævnte alternativer foreslås nogle øvrige alternativer til anvendelsen til ejendomsværdier.

Det foreslås at ændre ejendomsavancebeskatningslovens § 9

således, at det ved bedømmelsen af, om en ejendom, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, vil være afgørende, at ejendommen på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. I sådanne tilfælde vil den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ikke skulle medregnes. Skatteforvaltningen vil således ikke fremadrettet skulle vurdere, om der er tale om ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt på baggrund af ejendomsværdien, men i stedet vil det være ejendommens kategorisering som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, der vil være afgørende. Efter reglerne i ejendomsvurderingslovens træffer Skatteforvaltningen beslutning om en ejendoms kategorisering ud fra ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

Det foreslås at ændre § 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag således, at pensionister, som ejer ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål – og som i øvrigt opfylder betingelserne herfor – vil kunne låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter for hele ejendommen, fremfor kun den del, der anvendes til bolig for ejeren eller dennes husstand.

## 2.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

### 2.2.1. Gældende ret

#### *Skattepligt*

Opkrævningen af grundskyld sker enten via personskattesystemerne – dvs. forskuds- og årsopgørelsen – eller skattekontoen. Derimod sker opkrævningen af dækningsafgift alene via skattekontoen.

For så vidt angår grundskyld opkrævet via personskattesystemerne følger det af ejendomsskattelovens § 4, stk. 2, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3 og 4.

Tillige følger det af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

En almindelig boligejer opkræves dermed grundskyld for det antal dage, som boligejeren har ejet den pågældende ejendom. I tilfælde af et ejerskifte indtræder skattepligten for den nye ejer fra og med overtagelsesdagen.

Er der ikke tale om en boligejer, f.eks. fordi der i stedet er

tale om en juridisk person, eller fordi de pågældende ejendomme er erhvervs-, landbrugs- eller skovejendomme, opkræves grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen. Det følger af henholdsvis ejendomsskatteovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, at den skattepligtige er den, der ejer ejendommen på forfaldstidspunktet fastsat i ejendomsskatteovens § 33, stk. 1.

Reglerne skal ses i lyset af, at grundskyld og dækningsafgift opkræves via skattekontoen i to halvårige rater. Den skattepligtige er dermed den, som ejer ejendommen på betalings- tidspunktet (forfaldstidspunktet).

### *Beskatningsgrundlag*

Beskatningsgrundlaget for grundskyld følger af ejendomsskatteovens § 17. Det følger af bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., at grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Det følger videre af § 17, stk. 1, 2. pkt., at derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Af ejendomsskatteovens § 17, stk. 2, følger det, at beskatningsgrundlaget for grundskyld for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Er der dog tale om produktionsjord, typisk en mark, så følger det af ejendomsskatteovens § 17, stk. 3, at beskatningsgrundlaget for grundskylden udgør hele grundværdien.

Disse regler i ejendomsskatteoven skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, 2. pkt., hvoraf det følger, at vurderingerne foretages pr. 1. januar.

Der er dermed en forskydning mellem vurderingerne og beskatningen. Det betyder, at indtræder der en ændring af betydning for ejendomsvurderingen – det kan f.eks. være en ændring til grundarealet – så indgår denne ændring i vurderingerne den førstkomende 1. januar. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget for det efterfølgende indkomst- eller kalenderår.

Eksempel: En 10.000 m<sup>2</sup> grund udstykkes den 7. marts 2025. Den 1. januar 2026 vurderes den nu udstykkede grund – den såkaldte restejendom. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden fra og med den 1. januar 2027.

I eksemplet vil ejeren af restejendommen dermed blive opkrævet grundskyld for så vidt angår den 2. rateopkrævning for 2025 og grundskylden for hele 2026.

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften følger af henholdsvis ejendomsskatteovens § 20, stk. 1, 1 eller 2. pkt.,

afhængigt af, om der er tale om dækningsafgift af offentlige ejendomme eller den såkaldte erhvervsdækningsafgift.

For dækningsafgift af offentlige ejendomme udgør beskatningsgrundlaget den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. For erhvervsdækningsafgiften udgør beskatningsgrundlaget 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

Den samme forskydning mellem vurdering og beskatning findes dermed også for dækningsafgiften.

### *Opkrævning*

Grundskyld opkrævet via personskatte-systemerne er reguleret i ejendomsskatteovens § 31, mens grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen er reguleret i § 33.

Det følger af ejendomsskatteovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i ejendomsskatteovens § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det følger af ejendomsskatteovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

#### 2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre er enige om, at der skal indføres særlige regler for skattepligten, beskatningsgrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde.

Det skyldes den under gældende ret beskrevne forskydning mellem vurdering og beskatning, som sædvanligvis håndteres kontraktuelt mellem parterne. Eksempler fra foråret 2024 har dog vist, at der kan opstå tilfælde, hvor en aftale ikke indgås eller ikke overholdes, hvorved en boligejer risikerer at blive efterladt med den samlede grundskyldsregning, dvs. af et grundareal, der svarer til både boligejerens eget og naboernes.

For at sikre, at dette ikke vil ske fremadrettet, foreslås det, at risikoen forbundet med grundskyld og dækningsafgift i forbindelse med visse udstykninger flyttes fra boligejeren til

den, der udstykker – det vil typisk sige en ejendomsudvikler eller anden professionel aktør.

Det vil overordnet ske ved, at den professionelle aktør vil blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift i forbindelse med udstykningen for både det kalenderår, som udstykningen gennemføres i, og det efterfølgende kalenderår (vurderingsåret). Det vil sige de 2 kalenderår, hvor en boligejer, der køber en nyudstykket grund, efter gældende ret vil risikere at blive opkrævet den samlede grundskyld og dækningsafgift.

Det vil være usandsynligt, at en boligejer i praksis vil blive pålagt dækningsafgift i disse udstykningstilfælde. Der vil dog alt andet lige kunne opstå særlige situationer, hvor dette er tilfældet, hvorfor en eventuel dækningsafgift ligeledes vil være omfattet.

Inddragelsen af dækningsafgift skyldes også systemhensyn, fordi opkrævninger af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen er omfattet af de samme processer. Skulle der dermed være tilfælde, hvor en boligejer i visse udstykningstilfælde pålægges en dækningsafgift, så vil det systemmæssigt være nødvendigt at ensrette reglerne for grundskyld og dækningsafgift.

Selve opkrævningen foreslås at indtræde, når en landinspektør el.lign. registrerer udstykningerne i it-systemet Matriklen, som er en database, hvor matrikulære ændringer registreres.

Med visse udstykningstilfælde menes tilfælde, hvor der udstykes to eller flere ejendomme udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen. Med den foreslåede afgrænsning sikres det, at mindre udstykningstilfælde, f.eks. hvor baghaven udstykes til en selvstændig parcelhusgrund eller mindre arealoverførelser, ikke vil være omfattet af den foreslåede ordning. Hertil vil udstykninger af marker, skov og erhvervsgrunde heller ikke være omfattet.

På tidspunktet for opkrævningen vil Skatteforvaltningen endnu ikke have udarbejdet beskatningsgrundlaget for vurderingsåret, dvs. kalenderåret efter udstykningen, hvorfor grundskylden og dækningsafgiften for dette tidspunkt endnu ikke er kendt.

Det foreslås derfor, at grundskylden og dækningsafgift for udstykningsåret vil skulle ganges med to. Det vil i nogle tilfælde indebære en skattestigning og i nogle tilfælde en skattelettelse, fordi grundskylden og dækningsafgiften for vurderingsåret vil kunne være højere eller lavere end i udstykningsåret.

Det alternative beskatningsgrundlag vil dog sikre, at den professionelle aktør vil have overblik over den samlede betaling kort efter udstykningen er gennemført. Dermed vil den professionelle aktør kontraktuelt kunne fordele grundskylden og dækningsafgiften forholdsmæssigt ud på boligejerne eller alternativt lægge omkostningerne til ejendoms-skatte oven i salgsprisen for ejendommene.

Ordningen foreslås at skulle have virkning fra og med kalenderåret 2026. Det skyldes, at den foreslåede ordning bl.a. vil ændre skattepligten, hvorfor en virkning kort efter den foreslåede ikrafttrædelse den 1. juli 2025 vil indebære, at visse professionelle aktører vil blive pålagt en skattepligt med bagudrettet virkning.

### **2.3. Eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden**

#### 2.3.1. Gældende ret

En efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023 bliver sendt til den til enhver tid værende ejer af ejendommen, jf. § 27, stk. 4, og § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Selve efterreguleringen af skatteårene 2021-2023 vil for størstedelen af boligejerne ske i forlængelse af udsendelsen af 2020-vurderingerne, som på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse ikke er afsluttet. Det vil sige nogle år senere end de skatteår, hvor 2020-vurderingen udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld. Det betyder, at en række ejendomme har en anden ejer end den eller de, der ejede ejendommen i skatteårene 2021-2023.

Derudover udsendte Skatteforvaltningen i en længere periode ikke ejendomsvurderinger, hvorfor grundskylden som hovedregel blev foreløbigt beregnet på baggrund af den senest ansatte ejendomsvurdering. Det vil i de fleste tilfælde sige 2011-vurderingen eller 2012-vurderingen.

I praksis håndteres fordelingen af grundskylden typisk kontraktuelt mellem sælger og køber, hvorfor en efteropkrævning af grundskylden typisk fordeles forholdsmæssigt. Det lægges til grund, at en stor andel af boligejerne har gjort dette.

#### 2.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

I løbet af 2024 har der været flere tilfælde, hvor boligejere kontraktuelt har sikret sig imod en efterregulering for den tidligere ejers ejerskabsperiode, men hvor den tidligere ejer er afgået ved døden og proklamafristen i dødsboskiftelovens § 81 er udløbet, når efteropkrævningen fra kommunen modtages. Det har betydet, at de berørte boligejere er blevet efterladt med den samlede grundskyldsbetaling.

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre er enige om, at der skal indføres en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld i forbindelse med efterregulering af skatteårene 2021-2023 i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er afgået ved døden, og visse betingelser er opfyldt.

På den baggrund foreslås det, at der i ejendomsskatteoven

indføres en særlig eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i forbindelse med efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor den nærmeste forudgående ejer er afgået ved døden.

Den foreslåede ordning vil omfatte fysiske personer, der ejer en ejerbolig, som den pågældende efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023 omfatter, såfremt fire kumulative betingelser er opfyldt.

Som den første betingelse foreslås det, at den fysiske person i henhold til et autoritativt register skal have overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.

Det skal ses i lyset af, at hvis ejeren har overtaget ejendommen tidligere end den 1. januar 2021, vil den tidligere og nu afdøde ejer ikke have kunnet eje ejendommen i den periode, som efterreguleringen af grundskyld omfatter.

Som den anden betingelse foreslås det, at den i henhold til et autoritativt register nærmeste tidligere ejer skal være afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet eller tidligere.

I tilfælde, hvor den tidligere ejer er levende på efterreguleringstidspunktet, vil den fysiske person kunne få dækket en forholdsmæssig andel af en efterregulering – såfremt parterne har indgået en aftale herom. Hvis den nærmeste tidligere ejer afgår ved døden umiddelbart efter efterreguleringstidspunktet, vil nuværende ejer kunne rette krav mod boet efter afdøde.

Som den tredje betingelse foreslås det, at den fysiske person skal kunne dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den nu tidligere og afdøde ejer.

Formålet bag den foreslåede bestemmelse er at sikre, at den fysiske person (ejeren), som ansøger om en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld m.v., inden for rimelighedens grænser har gjort sit for at sikre, at vedkommende ikke efterlades med den samlede efteropkrævning.

Med forslaget vil bevisbyrden blive pålagt ejeren af ejendommen – det vil sige den, som ansøger om en eftergivelse eller tilbagebetaling. Bevisbyrden vil kunne løftes ved indlevering af relevant dokumentation til Skatteforvaltningen.

Med relevant dokumentation menes f.eks. dokumenter, hvor en regulering af grundskylden for tidligere skatteår typisk vil kunne fremgå. Det kan eksempelvis være købsaftalen.

Den foreslåede betingelse vil skulle ses i lyset af, at køber og sælger typisk vil have aftalt en fordeling af grundskylden, hvorved ejeren ikke vil blive efterladt med den samlede grundskyld i forbindelse med efterreguleringen af skatteårene 2021-2023.

Som fjerde og sidste betingelse foreslås det, at det beløb, som eventuelt vil skulle eftergives eller tilbagebetales, skal udgøre 1.500 kr. eller derover. Det vil sige det samlede for-

holdsmæssige efterreguleringsbeløb for ejerens ejerskabsperiode.

Det vil eksempelvis sige, at hvis den fysiske og nuværende ejer alene har ejet ejendomme i 2023, vil summen af efterreguleringsbeløbet for 2023 skulle udgøre 1.500 kr. eller derover.

Såfremt de fire ovenstående betingelser alle er opfyldt, vil det beløb, som med den foreslåede ordning vil kunne eftergives eller tilbagebetales, svare til en forholdsmæssig andel af grundskylden for den periode, hvor den pågældende ejer ikke selv ejede ejendommen.

Hvis ejeren f.eks. overtog ejendommen den 1. juli 2022, vil en eftergivelse eller tilbagebetaling alene omfatte grundskylden svarende til perioden den 1. januar 2021 til og med den 30. juni 2022. Den resterende grundskyld fra og med den 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023 vil ejeren dermed fortsat blive opkrævet grundskyld for.

Det vil være uden betydning, om der er aftalt en anden fordeling af grundskylden, f.eks. at den nu afdøde sælger betaler den fulde efterregulering. Det vil alene være en forholdsmæssig andel af grundskylden som beskrevet ovenfor, der vil kunne eftergives eller tilbagebetales.

Tillige foreslås det, at eventuelle renter og gebyrer pålagt ejeren i forbindelse med opkrævning eller inddrivelse af grundskylden ligeledes vil skulle eftergives eller tilbagebetales, såfremt ejeren får medhold i sin ansøgning.

For så vidt angår renter og gebyrer, vil det være det fulde beløb, der skal eftergives eller tilbagebetales. Der vil dermed ikke ske en forholdsmæssig opdeling på baggrund af ejerperioder, som tilfældet vil være for grundskylden.

En ansøgning om en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023 vil indebære sagsbehandlingstid hos Skatteforvaltningen. Derfor foreslås det, at eventuelle opkrævnings- eller inddrivelseskridt af grundskylden – herunder tilskrivning af renter – vil skulle sættes i bero af enten kommunen eller restanceinddrivelsesmyndigheden fra og med ansøgningstidspunktet og indtil, at Skatteforvaltningen har truffet afgørelse om en eventuel eftergivelse eller tilbagebetaling.

Det foreslås videre, at en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023 vil skulle være skattefri, dog ikke i de tilfælde, hvor en ejer har fratrukket udgiften til efterreguleringen ved opgørelsen af sin skattepligtige indkomst.

Afslutningsvist foreslås det, at staten vil skulle afholde udgifterne til den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning. Det betyder, at hvis Skatteforvaltningen beslutter, at en kommune vil skulle eftergive eller tilbagebetale grundskyld, herunder påløbne renter og gebyrer, så vil staten skulle godtgøre kommunen for sit udlæg forbundet hermed.



## 2.4. Berostillelse af efteropkrævninger af grundskyld for skatteårene 2021-2023 i særlige tilfælde

### 2.4.1. Gældende ret

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 5, at i særlige tilfælde kan opkrævningen og inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero i op til 6 måneder ad gangen.

Bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden fra og med den 1. januar 2024 kan sætte henholdsvis opkrævningen og inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift i bero i særlige tilfælde.

Bestemmelsen blev indsat som følge af, at Skatteforvaltningen pr. 1. januar 2024 overtog opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne, hvilket satte lys på uhensigtsmæssigheder i relation til visse beskatningssituationer. Det gælder f.eks. for et lille antal boligejere, som har købt en nyudstykket ejendom. I disse tilfælde blev de berørte boligejer efterladt med en markant skatteregning vedrørende en grund, som denne så ud inden udstykningen.

Med bestemmelsen vil Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden have mulighed for at sætte betalingen af grundskyld i bero i op til 6 måneder ad gangen. På den måde sikres det, at en ejendoms ejer ikke risikerer opkrævnings- og inddrivelseskridt, indtil problemet er kortlagt, og der er taget stilling til en eventuel løsning heraf.

### 2.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Skatteforvaltningen er i gang med at udsende de resterende 2020-vurderinger, som udgør beskatningsgrundlaget for skatteårene 2021 til og med 2023 for boligejendomme. Når udsendelsen af disse er afsluttet, vil Skatteforvaltningen påbegynde udsendelsen af 2021-vurderingerne, som udgør beskatningsgrundlaget for skatteårene 2022 og 2023 for øvrige ejendomme.

Udsendelsen af vurderingerne nogle år efter de skatteår, som de udgør beskatningsgrundlaget for, har bevirket, at både boligejere og ejendoms ejere er blevet opkrævet grundskyld på baggrund af et midlertidigt beskatningsgrundlag i form af enten den senest ansatte ejendoms vurdering i form af 2011/2012-vurderingerne eller et foreløbigt beskatningsgrundlag.

Det betyder, at grundskylden for skatteårene 2021 til og med 2023 vil skulle efterreguleres i forlængelse af udsendelsen af 2020/2021-vurderingerne. Der er risiko for, at der kan opstå tilfælde, hvor en boligejer vil blive ramt af en utilsigtet og markant økonomisk efteropkrævning af grundskyld, som vedkommende ikke i tilstrækkelig grad har kunnet forberede sig på eller afværge.

Det kan eksempelvis være tilfældet, hvor et foreløbigt beskatningsgrundlag er nedsat til et kunstigt lavt niveau af

en tidligere ejer, som den til enhver tid værende ejer af ejendommen hæfter for, og dette ikke i tilstrækkelig grad har været kontraktuelt reguleret.

Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til konkrete tilfælde ud over de i foråret 2024 i medierne omtalte udstykningstilfælde, som blev løst med ejendomsskattelovens §§ 82 a og 82 b, som blev indsat ved § 1, nr. 45, i lov nr. 1214 af 26. november 2024 om en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld for 2022-2024 i visse udstykningstilfælde.

Det kan dog ikke afvises, at der vil kunne opstå særlige tilfælde, hvor der vil være et behov for at sætte en opkrævning eller inddrivelse af grundskyld for skatteårene 2021 til og med 2023 i bero, imens den anvendte praksis undersøges af den relevante myndighed, eller der pågår politiske drøftelser om en lovgivningsmæssig løsning.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde og efter indstilling fra Skatteforvaltningen skal have mulighed for at sætte opkrævningen af grundskyld i forbindelse med en efterregulering af skatteårene 2021 til og med 2023 i bero op til 12 måneder, såfremt der er tale om en fysisk person.

Det vil sige, at juridiske personer ikke vil være omfattet af den foreslåede mulighed for berostillelse.

Bestemmelsen har til formål – i særlige tilfælde – at sikre bedre tid til f.eks. en kortlægning og eventuel justering af praksis.

Afgørelser om berostillelse af opkrævninger træffes af egen drift af kommunalbestyrelsen på baggrund af en indstilling fra Skatteforvaltningen, hvorfor en boligejer ikke vil kunne ansøge herom. Det foreslås derfor, at afgørelser om berostillelse ikke vil kunne indbringes for en højere administrativ myndighed.

Efterreguleringer af skatteårene 2021-2023 har både et statsligt aspekt i form af de nye ejendoms vurderinger, og et kommunalt aspekt i form af beregningen af selve efterreguleringsbeløbet, hvorfor afgørelser om berostillelse foreslås at skulle vedrøre både kommunalbestyrelsen og Skatteforvaltningen.

Med den foreslåede bestemmelse vil opkrævningen kunne sættes i bero op til 12 måneder, hvorfor behovet for en hurtig implementering af en løsning ikke vil skulle afhænge af, at en boligejer er under opkrævning af et beløb, som boligejeren i nogle tilfælde ikke vil kunne betale grundet størrelsen. Den foreslåede bestemmelse sikrer dermed bedre rammebetingelser for eventuelt berørte boligejere, kommunerne, Skatteforvaltningen og Folketinget.

Hensynet til boligejeren vil typisk være at undgå en markant likviditetsbelastning, f.eks. som det var tilfældet i den tidligere omtalte håndfuld sager, der opstod i foråret 2024, hvor

et lille antal boligejere kom i klemme i forbindelse med køb af nyudstykkede grunde.

## 2.5. Justering af tilbagebetalingsordningen

### 2.5.1. Gældende ret

Ejendomsvurderingslovens kapitel 13 indeholder regler om en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov tilbydes kompensation til boligejere, der som følge af en for høj ejendomsvurdering i det gamle ejendomsvurderingssystem har betalt for meget i ejendomsværdiskat i perioden fra og med 2011 til og med 2020 og for meget i grundskyld i perioden fra og med 2013 til og med 2020.

Tilbagebetalingsordningen skal forstås som et tilbud til de ejendomsejere, der har betalt ejendomsværdiskat eller grundskyld af en for høj vurdering. Heri ligger, at det står ejendomsejerne frit for at afslå tilbuddet og i stedet påklage de videreførte vurderinger, som ejerne måtte mene er for høje. Accepteres tilbuddet, og foretages der udbetaling af en kompensation på dette grundlag, er der tale om en fuld og endelig afregning af de krav, som er opstået, eller som måtte opstå, vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører.

Det er hovedreglen, at tilbagebetalingsordningen skal anvendes – det vil sige ejendomsejeren skal have et tilbud. Det er dog forudsat i reglerne, at der kan opstå tilfælde, hvor beregningen af kompensation ikke effektivt kan systemunderstøttes. Skatteforvaltningen har derfor mulighed for at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3. Afgørelsen kan omfatte en eller flere vurderinger eller omvurderinger eller kompensation for ejendomsværdiskat for et eller flere indkomstår. Når der træffes afgørelse efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, har ejeren eller ejerne uændret mulighed for at få vurderingerne prøvet i en klagesagsbehandling. I sådanne tilfælde vejleder Skatteforvaltningen de pågældende om de klagemuligheder, der i stedet kan anvendes.

Afgørelser efter tilbagebetalingsordningen træffes uden partshøring, og afgørelserne kan ikke påklages til anden administrativ myndighed og kan ikke ændres eller berigtiges, jf. ejendomsvurderingslovens § 78. Formålet hermed er at sikre, at tilbagebetalingsordningen er effektiv og enkel at administrere.

I tilfælde, hvor man som ejer ikke mener, at ens tilbagebetalingstilbud er korrekt, kan man i stedet afslå tilbuddet helt eller delvist og i stedet klage over de pågældende vurderinger, indkomstår eller skatteår.

I henhold til ejendomsvurderingslovens § 76 a kan Skatteforvaltningen, hvis den bliver opmærksom på en åbenbar fejl ved kompensationen, og kompensationen som følge af fejlen er for høj, af egen drift tilbagekalde et tilbud om

kompensation eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår efter § 75, stk. 1. Der kan samtidig meddeles et nyt tilbud om kompensation, jf. § 74, og træffes afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3.

Anvender Skatteforvaltningen muligheden for at tilbagekalde et tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation, vil boligejer få en ny frist på 90 dage til at klage over de videreførte vurderinger i perioden fra 2013 til 2019, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 5.

Tilbud om kompensation og udbetalt kompensation, som ikke opfylder betingelserne i ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, – f.eks. fordi fejlen har ført til en kompensation, der er for lav – kan derimod ikke tilbagekaldes.

### 2.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Skatteforvaltningen har konstateret, at en afgrænset gruppe af ejendomme kan være berørt af en bestemt systemmæssig fejl, der har medført, at et eller flere indkomstår ikke har kunnet håndteres automatisk i tilbagebetalingsordningen. Som følge heraf er der i forbindelse med tilbuddet om kompensation til ejerne truffet afgørelse om ikke at anvende tilbagebetalingsordningen for disse år, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3. Ejerne af de berørte ejendomme har i stedet kunnet klage over ejendoms- og grundværdien for de år, som ikke tidligere har kunnet påklages, med henblik på at få tilbagebetalt for meget betalt ejendomsværdiskat og grundskyld, såfremt ejendomsvurderingen har været for høj – hvilket de pågældende ejere er blevet vejledt om.

Som følge af den særlige karakter af fejltypen vurderes det dog ikke at være rimeligt, at den har givet anledning til, at tilbagebetalingsordningen ikke er anvendt for de pågældende år, hvorfor de berørte boligejere i stedet vil skulle igennem en klageproces. I klageprocessen vil ejendomsvurderingerne blive behandlet manuelt, hvilket kan medføre, at de berørte boligejere både kan opleve at få penge tilbage og at skulle efterbetale et beløb afhængigt af resultatet af klagesagen.

Ved sådanne eller lignende åbenbare systemfejl, der har ført til en for lav beregning af kompensationen, bør Skatteforvaltningen derfor have mulighed for at tilbagekalde tilbuddet om kompensation eller den udbetalte kompensation med henblik på at sende et nyt tilbud.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, udvides til også at omfatte tilfælde, hvor en fejl har ført til en for lav kompensation.

Det betyder, at Skatteforvaltningen vil få mulighed for at tilbagekalde tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår efter ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, hvis Skatteforvaltningen bliver opmærksom på en åbenbar

fejl ved kompensationen, uanset om kompensationen som følge af fejlen er for lav eller for høj.

Det vil bl.a. medføre, at der vil kunne ske tilbagekaldelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, hvis det viser sig, at der er beregnet en for lav kompensation for ejendomme berørt af ovennævnte fejltipe, fordi der som følge af fejltypens særlige karakter vil være tale om en åbenbar fejl ved kompensationen. Det bemærkes, at der kan være få boligejere, som er berørt af fejltypen, der kan have modtaget for meget i kompensation.

I og med at tilbagebetalingsordningen fortsat skal være effektiv og enkel at administrere, er det imidlertid ikke hensigten, at Skatteforvaltningen vil skulle tilbagekalde tilbud om kompensation og udbetalt kompensation i de tilfælde, hvor en eventuel rettelse af den åbenlyse fejl ved kompensationen kun medfører en mindre ændring af den allerede tilbudte eller udbetalte kompensation.

Forslaget vil ikke ændre på, at Skatteforvaltningen efter tilbagekaldelsen vil have mulighed for at meddele et nyt tilbud om kompensation, jf. ejendomsvurderingslovens § 74, eller træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3. Forslaget vil dermed øge boligejernes retssikkerhed, da mindre systemfejl ikke risikerer at afskære muligheden for en ellers berettiget kompensation.

For at sikre, at alle ejere stilles ens, foreslås det, at ovennævnte også vil kunne finde anvendelse på tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation, der er meddelt eller udbetalt før ikrafttrædelsesdatoen den 1. juli 2025. Forslaget vil således blive tillagt bagudrettet virkning, der dog alene vil være af begunstigende karakter, da der er tale om tilfælde, hvor en for lavt beregnet kompensation korrigeres.

### **3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Lovforslaget vurderes samlet at medføre et beskedent mindreprovenu.

#### **3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige**

3.1.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af fordelingen af etagearealet vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da forholdet mellem bolig- og erhvervskvadratmeter antages at afspejle forholdet mellem bolig- og erhvervsjendomsværdierne.

Lovforslagets del vedrørende udvidelse af ejendomme omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da ændringer primært omhandler ejerboliger, hvor erhvervsarealet

er mindre end boligarealet, hvorfor det ikke vil omhandle store ejendomsværdier generelt.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel, vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da ændringen kun vedrører et begrænset antal årligt, hvor det for nogle ejendomme vil medføre et mindreprovenu og for andre ejendomme et merprovenu.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelsessum til en ny supplerende skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervsmæssig brug af en ejendom vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skal ses i lyset af, at de nye supplerende skematiske fordelinger ikke vurderes at afvige systematisk fra de nuværende opgørelsesmetoder. Der kan dog i enkelte tilfælde opstå situationer, hvor andelen af erhvervsmæssig brug af ejendomme afviger både i op- og nedadgående retning.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af tilgængelige og objektive oplysninger til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skal ses i lyset af, at den nye regel ikke vurderes at afvige systematisk fra de nuværende opgørelsesmetoder. Der kan dog i enkelte tilfælde opstå situationer, hvor andelen af erhvervsmæssig brug af ejendomme afviger både i op- og nedadgående retning.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af handelsværdien vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da modellen ikke indebærer en ændring i den gældende retstilstand.

Lovforslagets del vedrørende øvrige alternativer til anvendelse af ejendomsværdier vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

3.1.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

Lovforslagets del vedrørende grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser, fordi antallet af omfattede ejendomme vil være begrænset, samt at et eventuelt mindre- eller merprovenu er afhængigt af udviklingen i vurderingerne fra vurderingstermin til vurderingstermin.

3.1.3. Indførelse af rentegodtgørelse og ændring af stigningsbegrænsning for dækningsafgift af erhvervsjendomme

Lovforslagets del vedrørende rentegodtgørelse vurderes ikke at medføre et mindreprovenu af nævneværdig karakter på baggrund af de foreløbige udbetalinger.

Lovforslagets del vedrørende udvidelse af hvilke ejendomme, der kan omfattes af stigningsbegrænsningen for dækningsafgiften, medfører et beskedent mindreprovenu.

3.1.4. Eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden

Lovforslagets del vedrørende den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning, jf. pkt. 2.3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger, vurderes at medføre et ikke nævneværdigt årligt mindreprovenu efter tilbageløb for skatteårene 2021-2023. Finansårets effekt vurderes at være ca. 13 mio. kr. i 2025.

3.1.5. Justering af tilbagebetalingsordningen

Lovforslagets del vedrørende den foreslåede justering af tilbagebetalingsordningen, jf. pkt. 2.5.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger, falder ind under den eksisterende økonomiske ramme afsat til tilbagebetalingsordningen.

### **3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Lovforslaget vurderes isoleret set at medføre administrative omkostninger for Skatteforvaltningen svarende til 27,4 mio. kr. i 2025, 16,3 mio. kr. i 2026, 11,9 mio. kr. i 2027, 11,8 mio. kr. i 2028, 11,7 mio. kr. i 2029, 11,6 mio. kr. i 2030, 11,4 mio. kr. i 2031-2033 og herefter 10,6 mio. kr. varigt til manuelle processer, sagsbehandling, it-udvikling, forretningsafklaringer, vejledning osv.

Lovforslaget vurderes at have mindre administrative omkostninger for kommuner, men dette er under afklaring. De kommunaløkonomiske konsekvenser vil blive forhandlet med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have konsekvenser for regioner.

Det vurderes, at lovforslaget i hovedtræk er udformet i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning med undtagelse af lovforslagets § 1, nr. 37, hvor i der foreslås særlige regler for grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. De foreslåede regler vil grundlæggende indebære et brud med systematikken i Skatteforvaltningens it-systemer, hvorfor beregningen og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i disse tilfælde i stor grad vil ske manuelt.

Det skyldes ikke, at reglerne ikke vil kunne digitaliseres, men det begrænsede antal udstykninger, som vil være omfattet af det foreslåede kapitel. På nuværende tidspunkt skønnes det, at der vil være tale om ca. 200 årlige tilfælde.

## **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

### **4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Lovforslaget vurderes at have en beskedent mindredrift for erhvervslivet.

### **4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har vurderet, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet.

## **5. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslagets del om indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelser af erhvervsjendomme m.v. vil forenkle værdiansættelsen ved sådanne familieoverdragelser.

Lovforslaget vurderes ikke i øvrigt at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

## **6. Klimamæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

## **7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

## **8. Forholdet til EU-retten**

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

## **9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.**

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 19. december 2024 til den 24. januar 2025 (36 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, CEPOS, Danmarks Statistik, Dansk Aktionærforening, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Dataetisk Råd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR), Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævne, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR – danske revisorer, Geodatastyrelsen, HORESTA, Ingeniørforeningen i Danmark, Investering Danmark, Justitia, Kommunernes Landsforening, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, SEGES, Skatteankesforvaltningen, SMVDanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

Et udkast til lovforslagets § 1, nr. 42 og 43, og § 2, nr. 4, har dog kun været i en forkortet høring i perioden den 16. januar 2025 til den 24. januar 2025 (8 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, CEPOS, Danmarks Statistik, Dansk Aktionærforening, Dansk Ejendoms Kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Dataetisk Råd, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR), Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, For-

eningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, HORESTA, Ingeniørforeningen i Danmark, Justitia, Kommunernes Landsforening, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, SEGES, Skatteankesforvaltningen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

Den forkortede høring skyldes, at der blev truffet politisk beslutning om de tre elementer kort inden de resterende elementer i lovforslaget blev sendt i offentlig høring. Det var derfor ikke muligt at udarbejde de pågældende bestemmelser tidnok til, at de kunne indgå i den første offentlige høring.

## 10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindredgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Lovforslaget vurderes at medføre et beskedent mindreprovenu.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Lovforslaget vurderes isoleret set at medføre administrative omkostninger for Skatteforvaltningen svarende til 27,4 mio. kr. i 2025, 16,3 mio. kr. i 2026, 11,9 mio. kr. i 2027, 11,8 mio. kr. i 2028, 11,7 mio. kr. i 2029, 11,6 mio. kr. i 2030, 11,4 mio. kr. i 2031-2033 og herefter 10,6 mio. kr. varigt til manuelle processer, sagsbehandling, it-udvikling, forretningsafklaringer, vejledning osv.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslevet m.v.	Lovforslaget vurderes at medføre en beskedent mindredgift for erhvervslevet.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslevet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Lovforslagets del om indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelser af erhvervsjendomme m.v. vil forenkle værdiansættelsen ved sådanne familieoverdragelser.	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen

Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja	Nej X

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Til nr. 1

Ejendomsskatteovens § 3 oplister de ejendomme, der betales ejendomsværdiskat af.

Efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, 1. pkt., betales der – under visse betingelser – ejendomsværdiskat af lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Under forudsætning af, at visse betingelser er opfyldt, kan ejeren således vælge at blive ejendomsværdibeskattet efter ejendomsskatteoven fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statsskatteoven.

Efter 2. pkt. er det for det første en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Efter 3. pkt. er det for det andet en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det følger af 4. pkt., at det foretagne valg såvel omfatter det pågældende indkomstår som senere indkomstår.

Endeligt fremgår det af 5. pkt., at bestemmelserne i 1.-4. pkt. endvidere gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, når de nævnte betingelser er opfyldt.

Skatteforvaltningen har en fast praksis for at tillade, at en ejer af en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, der bebor én af lejlighederne i ejendommen, fortsat kan vælge, at ejendommen skal ejendomsværdibeskattes, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes til beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Ejendommen anses i sådanne tilfælde således

at opretholde sin karakter af en mindre udlejningsejendom til beboelsesformål. Praksis har således været til gunst for ejere af sådanne ejendomme.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsnejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsnejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsnejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til erhvervsmæssige formål, vil således kun indeholde en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsnejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed i udlejningsejendommen, der opfylder betingelserne efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6.

Som en følge heraf er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved opgørelsen af, hvor stor en del af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Det foreslås i ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, 6. pkt., at 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningens praksis vil blive fastsat ved lov, dog i en ændret form, fordi Skatteforvaltningen fremover vil skulle foretage vurderingen af, hvor stor en del af udlejningsejendommen der benyttes til henholdsvis boligformål og andre formål, på baggrund af det samlede etageareal i stedet for ejendomsværdien.

Skatteforvaltningen vil skulle foretage vurderingen heraf på baggrund af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v.

Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og areal som er bebygget.

Konkret vil ejeren – såfremt de øvrige betingelser efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, er opfyldt – af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, kunne vælge at blive ejendomsværdibeskattet, selv om mindre end 25 pct. af det samlede etageareal for udlejningsejendommen anvendes til andre formål end boligformål. Det vil sige, at minimum 76 pct. af det samlede etageareal vil skulle anvendes til boligformål, hvor det vil være maksimalt 24 pct. af det samlede etageareal, der må anvendes til erhvervsmæssige eller andre formål.

Det foreslås videre, at der i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes et 7. og 8. pkt. Som 7. pkt. foreslås det, at ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., og hvor mindre end 25 pct. af den seneste ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål, fortsat er omfattet af denne lov uanset 6. pkt. Som 8. pkt. foreslås det, at dette dog ikke gælder, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.

De foreslåede bestemmelser i 7. og 8. pkt. er overgangsbestemmelser for nuværende ejere af en lejlighed i en mindre udlejningsejendom, der inden den 1. januar 2026 har valgt ejendomsværdibeskatning efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, og hvor mindre end 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen er benyttet til andre formål end boligformål.

Den foreslåede bestemmelse i 7. pkt. indebærer, at sådanne ejere fortsat vil være omfattet af ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsskatteloven, selv om den foreslåede betingelse i 6. pkt. ikke er opfyldt. Sådanne ejere vil således fortsat vil være omfattet af ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsskatteloven, selv om 25 pct. eller mere af det samlede etageareal anvendes til andre formål end boligformål.

Det vil være en forudsætning, at ejeren inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, 2.-5. pkt. Dette skal ses i lyset af, den foreslåede bestemmelse i 6. pkt. – hvorefter mindre end 25 pct. af det samlede etageareal må anvendes til andre formål end boligformål – pr. 1. januar 2026 afløser

Skatteforvaltningens gældende praksis om, at en ejer fortsat kan vælge ejendomsværdibeskatning, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes til beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at nuværende ejere, der har valgt ejendomsværdibeskatning efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, ikke ophører med at være omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskatteloven i tilfælde, hvor 25 pct. eller mere af det samlede etageareal anvendes til andre formål end boligformål.

Den foreslåede bestemmelse i 8. pkt. indebærer, at dette dog ikke vil gælde i tilfælde, hvor der sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1 januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål. Skatteforvaltningen vil skulle foretage vurderingen af, om en større andel af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål, på baggrund af data fra et autoritativt register, f.eks. BBR.

Hvis benyttelsen af udlejningsejendommen ændres, så den del, der anvendes til andre formål, bliver udvidet pr. 1 januar 2026 eller senere, vil betingelsen i 6. pkt. således skulle være opfyldt, førend ejeren fortsat er omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskatteloven. Hvis ændringen i benyttelsen af udlejningsejendommen medfører, at mindre end 25 pct. af det samlede etageareal anvendes til andre formål end boligformål, vil ejeren således fortsat være omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskatteloven.

Til nr. 2

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, at for grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, stk. 4, at for ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvor skattepligten for grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde foreslås ændret. Denne ændring vil skulle ses som en undtagelse til hovedreglen om skattepligt for grundskyld opkrævet via skattekontoen og dækningsafgift efter henholdsvis ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4.

Se nærmere om begrundelsen for forslaget om et nyt kapitel 7 b i pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, 1. pkt., at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, stk. 5, 1. pkt., at dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvor pante- og fortrinsretten for grundskyld og dækningsafgift foreslås ikke at skulle finde anvendelse i visse udstykningstilfælde. Det betyder, at i disse udstykningstilfælde vil grundskyld og dækningsafgift, der opkræves via skattekontoen, ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret.

Se nærmere om begrundelsen for forslaget om et nyt kapitel 7 b i pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 6, 2. pkt., at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, stk. 6, 2. pkt., at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvor pante- og fortrinsretten for grundskyld og dækningsafgift foreslås ikke at skulle finde anvendelse i visse udstykningstilfælde. Det betyder, at i disse udstykningstilfælde vil grundskyld og dækningsafgift, der opkræves via skattekontoen, ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret.

Til nr. 5

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, at ejen-

domsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

Ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, vedrører såvel opgørelsen af ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i Danmark som for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, ændres således, at der efter »stk. 2-4« indsættes »eller § 14«.

Den foreslåede ændring af § 13, stk. 1, retter en fejl, så bestemmelsen ikke alene henviser til beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af ejendomme beliggende i Danmark, men også til beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland, som følger af ejendomsskattelovens § 14. Der er ikke administreret i overensstemmelse med fejlen.

Til nr. 6

Ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, vedrører opgørelse af ejendomsværdiskatten. Det følger af bestemmelsen, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 2-4, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i ejendomsskattelovens § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter ejendomsskattelovens §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 2, og med tillæg efter ejendomsskattelovens § 26.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, indsættes to nye punkummer. Det foreslås som 2. pkt., at ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. Det foreslås videre at indsætte som 3. pkt., at for tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at beløbet for ejendomsværdiskatten vil blive opgjort pr. ejendom og ikke pr. ejer, uanset hvor mange ejere der er af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at for tofamiliehuse omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 2, vil ejendomsværdiskatten dog blive opgjort for hver af de to selvstændige boligenheder. Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 2, vedrører ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien. For ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 2, vil ejendomsværdiskatten for hver af de to selvstændige boligenheder blive opgjort for den del af ejendomsværdien, der er henført til hver af de selvstændige boligenheder.

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med, at det foreslås at ophæve ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, jf.



lovforslagets § 1, nr. 15, som i stedet for foreslås indsat i ejendomsskattelovens § 13.

De foreslåede bestemmelser har således til formål at sikre en bedre systematik i ejendomsskatteloven, så reglerne om opgørelse af ejendomsværdiskatten vil blive samlet i ejendomsskattelovens § 13. De foreslåede bestemmelser i 2. og 3. pkt. indebærer dermed ingen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, at anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3-6.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, at i vurderingsåret 2021 foretages almindelig vurdering efter § 5, stk. 1, og omvurdering efter § 6, stk. 1, pr. 1. marts 2021.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, 1. pkt., at der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme omfattet af stk. 1. Det følger af 2. pkt., at vurderingen efter 1. pkt. sker ved videreførelse af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 3 og 5:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i medfør af § 3 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 i medfør af § 42, stk. 3, som indsat ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, ved omvurdering pr. 1. oktober 2015 i medfør af § 42, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014 eller ved omvurdering pr. 1. oktober 2017 i medfør af § 42, stk. 2, som affattet ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.
- 3) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr.

1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

- 4) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af Skatteforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landskatteretten eller domstolene.
- 5) Ansættelser foretaget af Skatteforvaltningen af egen drift efter § 44, stk. 5, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 2, at der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2019 af ejendomme omfattet af stk. 1. Vurdering efter 1. pkt. sker ved videreførelse af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 3 og 5:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i medfør af § 3 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2014 i medfør af § 43, stk. 2, som indsat ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2016 i medfør af § 43, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014 eller ved omvurdering pr. 1. oktober 2017 i medfør af § 43, stk. 2, som affattet ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.
- 3) Ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2019 medtages ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2018 i medfør af stk. 3.
- 4) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2012 efter § 4 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.
- 5) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-4 foretaget af Skatteforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landskatteretten eller domstolene.
- 6) Ansættelser foretaget af Skatteforvaltningen af egen drift efter § 44, stk. 5, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det fremgår af kildeskattelovens § 22, stk. 1, 4. pkt., at en selvstændigt erhvervsdrivende kan efter stk. 2 vælge et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår). Det følger af 5. pkt., at har den selvstændigt erhvervsdrivende et andet indkomstår end kalenderåret, opgøres den skattepligtige indkomst efter de regler, der gælder for det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.

Det følger af kildeskattelovens § 22, stk. 2, 1. pkt., at en selvstændigt erhvervsdrivende kan anvende et andet indkomstår end kalenderåret, hvis det er begrundet i de forhold, der gør sig gældende for den skattepligtige, såsom hensyn til sæson, brancheændring, personaleferie eller nye forretningsforbindelser.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, affattes således, at anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.

Den foreslåede nyaffattelse har til hensigt at simplificere den nuværende regel i ejendomsskattelovens § 13, stk. 6. Der er dermed ikke tiltænkt ændringer til gældende ret.

Den foreslåede bestemmelse fastlægger beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor en skattepligtig anvender forskudt indkomstår efter kildeskattelovens § 22, stk. 2, 1. pkt. Et valg om anvendelse af forskudt indkomstår vil både kunne være fremadforskudt og bagudforskudt i forhold til det indkomstår, som det træder i stedet for.

Med bestemmelsen vil beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, skulle anvendes som beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det vil f.eks. sige, at hvis en ejer af en blandet benyttet ejendom vælger at anvende et forskudt indkomstår i stedet for kalenderåret 2026, vil det være ejendomsværdien ansat i 2025-vurderingen, som udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for det pågældende forskudte indkomstår. Det vil være uden betydning, om der er tale om et fremadforskudt- eller bagudforskudt indkomstår.

I den foreslåede nyaffattelse af bestemmelsen udgår henvisningerne til ejendomsvurderingslovens §§ 81, 87 og 88. Det skyldes, at disse bestemmelser fastsætter særlige vurderingsterminer for tidligere kalenderår, hvorfor henvisningerne ikke længere er relevante.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, indsættes efter »3-6« »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvor beskatningsgrundlaget for grundskyld i visse udstykningstil-

fælde ændres, hvilket vil skulle ses som en undtagelse til hovedreglen i ejendomsskattelovens § 17, stk. 2.

Til nr. 9

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvor beskatningsgrundlaget for grundskyld for produktionsjord i visse udstykningstilfælde ændres, hvilket vil skulle ses som en undtagelse til ejendomsskattelovens § 17, stk. 3.

Til nr. 10

Det følger af ejendomsskatteloven § 17, stk. 4, 1. pkt., at ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskatteloven § 4, stk. 1, i vurderingsåret for kalenderåret, får ansat en foreløbig afgiftspligtig grundværdi af Skatteforvaltningen for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af ejendomsskatteloven § 17, stk. 4, 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger af ejendomsskatteloven § 17, stk. 4, 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det foreslås, at i § 17, stk. 4, indsættes som 4. pkt., at meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Den foreslåede bestemmelse er en lovfæstelse af bemærkningerne til ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, om ansættelsen af foreløbige beskatningsgrundlag.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 3. pkt., at ønsker en ejendomsejer en ændring af den foreløbige værdi, vil det samtidig have betydning for opkrævningen for alle øvrige ejere af ejendommen. Hvis flere ejere meddeler et ønske om at ændre den foreløbige værdi, vil det i alle tilfælde være den lavest ønskede værdi, der vil blive fastsat, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 138.

Med den foreslåede bestemmelse vil det blive tydeliggjort i lovteksten, at i tilfælde af to eller flere ejere af en ejendom med et foreløbigt beskatningsgrundlag, vil den lavest ansat-

te grundværdi blive ansat som det foreløbige beskatningsgrundlag.

Den foreslåede ændring har således til hensigt at tydeliggøre gældende ret i lovtæksten.

Til nr. 11

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., at for ejendomme, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingsloven § 4, stk. 1, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 2. pkt., at for ejerlejligheder, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 4. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, indsættes som 5. pkt., at meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Den foreslåede bestemmelse er en lovfæstelse af de specielle bemærkninger til ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, om ansættelsen af foreløbige beskatningsgrundlag.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 4. pkt., at med forslaget vil det stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af grundskyld. Ønsker en ejendomsejer en ændring af den foreløbige værdi, vil det samtidig have betydning for opkrævningen for alle øvrige ejere af ejendommen. Hvis flere ejere meddeler et ønske om at ændre den foreløbige værdi, vil det i alle tilfælde være den lavest ønskede værdi, der vil blive fastsat som det foreløbige beskatningsgrundlag, jf. Folketingstidende 2024-25, tillæg A, L 24, som fremsat, side 20.

Med den foreslåede bestemmelse vil det blive tydeliggjort i lovtæksten, at i tilfælde af to eller flere ejere af en ejendom med et foreløbigt beskatningsgrundlag, vil den lavest ansat-

te grundværdi blive ansat som det foreløbige beskatningsgrundlag.

Den foreslåede ændring har således til hensigt at tydeliggøre gældende ret i lovtæksten.

Til nr. 12

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger videre af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at i visse udstykningstilfælde vi pligten til at svare grundskyld ikke overgå til den nye ejer fra og med overtagelsesdagen.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsskattelovens § 19, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at Skatteforvaltningen med ejendomsskatteloven overtog den kommunale opgave med opkrævning af grundskyld.

Det følger af bemærkningerne til bestemmelsen, at kommunerne udsender opkrævningen af grundskyld samt ejendomsbidrag og lignende, som kommunen opkræver sammen med grundskylden, dvs. fælles opkrævning, til den fysiske person, der er registreret som hovedejer på det tidspunkt, hvor ejendomsskattebilletten udsendes. Det sker med udgangspunkt i registreringen i Ejerfortegnelsen fra slutningen af november måned. Der udsendes en opkrævning pr. ejendom. Den udsendes til hovedejeren i begyndelsen af december måned. Grundskylden samt ejendomsbidrag og lignende, der opkræves sammen med grundskylden på ejendomsskattebilletten, bliver opkrævet i to eller flere lige store rater, der forfalder til betaling i typisk januar og juli måned. Det kan også forekomme, at en kommune opkræver grundskylden i flere end to rater og med andre forfaldsmåneder, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 140 ff.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske

personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejer af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 19 ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og af ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.

Den foreslåede ændring indebærer, at der vil blive rettet op på en fejl i ejendomsskattelovens § 19, hvor der i den gældende ordlyd ikke sondres mellem opkrævning af grundskyld efter ejendomsskattelovens §§ 31 og 33.

Med ændringen vil bestemmelsens ordlyd blive berigtiget, så alene grundskyld opkrævet via personskattesystemerne vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 19. Det skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen alene vil foretage en fordeling af grundskylden i henhold til ejerandele, hvis den opkræves via personskattesystemerne.

Det vil skulle ses i modsætning til, at grundskyld opkrævet via skattekontoen, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt., vil blive opkrævet hos en hovedejer. Det vil sige, at i tilfælde af flere ejere af en ejendom omfattet af § 33 vil der ikke skulle ske en fordeling af grundskylden i henhold til ejerandele.

De foreslåede ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, svarer til de ejendomme, hvor grundskylden vil blive opkrævet via personskattesystemerne, jf. ejendomsskattelovens § 31, stk. 1.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det foreslåede krav, om at disse ejendomme alene må være ejet af fysiske personer, skyldes, at hvis en ejendom er ejet i sameje mellem en eller flere juridiske og fysiske personer, vil grundskylden altid blive opkrævet via skattekontoen.

Der er i praksis sket en opkrævning af grundskyld efter

ejendomsskattelovens §§ 31 og 33, og den foreslåede ændring vil ikke indebære ændringer til denne praksis, men vil alene bringe ejendomsskattelovens § 19 i overensstemmelse hermed.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsskattelovens § 20, stk. 2, at dækningsafgiften af ejendomme omfattet af § 12 opgøres som 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 4, ganget med dækningsafgiftssatsen i § 29, stk. 2 og 3, med fradrag for begrænsning af stigninger i dækningsafgift efter §§ 45 b-45 d.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 20, stk. 2, efter »stk. 4« indsættes »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift i visse udstykningstilfælde ændres.

Til nr. 15

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, 1. pkt., at ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. Det fremgår videre af stk. 1, 2. pkt., at for tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

Der foreslås, at ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, ophæves.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, i stedet foreslås indsat i ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 6. Den foreslåede ændring indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 16

Det følger af ejendomsskattelovens § 22, stk. 2, 1. pkt., at ejendomsværdiskattesatsen er 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på 9.200.000 kr. (2024-niveau). Det følger videre af 2. pkt., at ejendomsværdiskattesatsen er 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

Det følger af ejendomsskattelovens § 22, stk. 3, 1. pkt., at grundbeløbet nævnt i ejendomsskattelovens § 22, stk. 2, 1. pkt., reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. ejendomsskattelovens § 22, stk. 4.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 22, stk. 3, 1. pkt., der bliver stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 2, 1. pkt.« til »stk. 1, 1. pkt.«, og »stk. 4« ændres til »stk. 3«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer på baggrund af lovforslagets § 1, nr. 15, hvorefter det foreslås at

ophæve ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, så § 22, stk. 2-5, bliver § 22, stk. 1-4.

Til nr. 17

Det følger af ejendomsskattelovens § 22, stk. 4, 1. pkt., at ejerboligværdiindekset nævnt i ejendomsskattelovens § 22, stk. 3, sættes til 100,0 for indkomståret 2024.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens 22, *stk. 4, 1. pkt.*, der bliver stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 3« til »stk. 2«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring på baggrund af lovforslagets § 1, nr. 15, hvorefter det foreslås at ophæve ejendomsskattelovens § 22, stk. 1, så § 22, stk. 2-5, bliver § 22, stk. 1-4.

Til nr. 18

Efter ejendomsskattelovens § 23, stk. 1, følger det, at hvis den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,0 promille af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens §§ 13 og 14.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 23, stk. 2, 1. pkt., at nedslag efter ejendomsskattelovens § 23, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte. Det fremgår videre af stk. 2, 2. pkt., at det dog ikke gælder ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 23, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »før« til »senest«.

Den foreslåede ændring indebærer, at nedslaget ikke vil bortfalde ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen senest den 1. juli 1998.

Den foreslåede ændring retter en utilsigtet fejl. Fejlen består i, at det efter gældende ret er en betingelse, at medejere har erhvervet ejendommen før den 1. juli 1998, som ikke flugter med betingelsen efter ejendomsskattelovens § 23, stk. 1, hvorefter den skattepligtige skal have erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998. Ændringen vil være til gunst for ejendomsejeren.

Til nr. 19

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 28, *stk. 1, 1. pkt.*, efter »regnskabsår« indsættes », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det

foreslås, at satsen for grundskyld i visse udstykningstilfælde vil kunne være anderledes.

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil grundskylden i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at såfremt kommunalbestyrelsen ansætter en anden promille for året efter udstykningsåret, vil denne promille ikke blive anvendt i udstykningstilfælde omfattet af det foreslåede kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37.

Til nr. 20

Det følger af ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3.

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.

2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 29, *stk. 2, 1. pkt.*, og § 45, *stk. 2*, efter »stk. 3« indsættes »og kapitel 7 b«.

De foreslåede ændringer skal for så vidt angår ændringen til ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at satsen for dækningsafgift i visse udstykningstilfælde vil kunne være anderledes.

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil dækningsafgiften i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at såfremt kommunalbestyrelsen ansætter en anden promille for året efter udstykningsåret, vil denne promille ikke blive anvendt i udstykningstilfælde omfattet af det foreslåede kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37.

For så vidt angår ændringen til ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, vil den skulle ses i lyset af, at grundskyld i visse udstykningstilfælde ikke vil være stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens kapitel 7.

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil grundskylden i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at hvis grundskylden er stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens kapitel 7, vil stigningsbegrænsningen dermed ikke finde anvendelse for året efter udstykningen.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, samt ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Henvisningen i § 31, stk. 2, 4. pkt., til kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., indebærer, at ejendomsværdiskat af boliger ejet af ægtepar skal pålægges den ægtefælle, der har rådighed over ejendommen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne der har rådighed over ejendommen, pålægges ægtefællerne halvdelen hver.

Det følger af ejendomsskattelovens § 16, stk. 1, at for ejendomme, der ejes af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Det kan ikke udledes af bemærkningerne, hvornår henholdsvis ejendomsskattelovens § 31, stk. 3, 4. pkt., og § 16, stk. 1, skal anvendes i praksis. Det lægges dog til grund, at § 16, stk. 1, skal ses som hovedreglen for fordelingen af ejendomsværdiskatten i de tilfælde, hvor der er to eller flere ejere af en ejendom. Det vil sige, at § 31, stk. 2, 4. pkt., skal anses som en undtagelse hertil.

Der kendes dog ikke til tilfælde i praksis, hvor der er blevet administreret efter § 31, stk. 2, 4. pkt. Det skal ses i lyset af, at den pågældende bestemmelse er et grundlæggende brud med både it-understøttelsen, administrationen og opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Det skønnes derfor, at § 15, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, ved en fejl er blevet videreført i ejendomsskattelovens § 31, stk. 2, 4. pkt.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 31, stk. 2, 4. pkt., ophæves.

Den foreslåede ophævelse af ejendomsskattelovens § 31, stk. 2, 4. pkt., indebærer, at kildeskatteloven § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller ikke vil finde anvendelse for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1.

Den foreslåede ophævelse vil medføre, at ægtefæller, der ejer fast ejendom i fællesskab, vil blive opkrævet ejendomsværdiskat efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register, jf. ejendomsskattelovens § 16, fremfor kildeskatteloven § 24 A.

Til nr. 22

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., at for en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere

ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger videre af 2. pkt., at for en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger afslutningsvist af 4. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 4, 1. pkt., at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Det følger videre af 2. pkt., at opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

Den foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 31, stk. 4, 1. og 2. pkt., indsættes efter »stk. 4« og 5«.

Ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, blev indsat ved lov nr. 26 af 11. november 2024. Ved en fejl blev der ikke samtidigt indsat en henvisning til § 17, stk. 5, i ejendomsskattelovens § 31, stk. 4, 1. og 2. pkt. Fejlen foreslås rettet med den foreslåede ændring.

Til nr. 23

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., regulerer, hvilke ejere der opkræves grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen. De øvrige bestemmelser i § 33 regulerer, på hvilke vilkår opkrævningen sker.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., efter »§ 31, stk. 1,« indsættes »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at reglerne for opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen i visse udstykningstilfælde, vil være anderledes.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejendomsskattelovens § 33, i sin helhed, ikke vil finde anvendelse for opkrævning af grundskyld og dækningsafgift af ejere, som vil være omfattet af det foreslåede kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37.

Til nr. 24

Det følger af ejendomsskatteloven § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 4. pkt., at i tilfælde, hvor der ikke rettidigt sker betaling af grundskyld og dækningsafgift for ejendomme omfattet af ejendomsskatteloven § 33, stk. 1, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det foreslås, at i ejendomsskatteloven § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til »dagen efter den sidste rettidige betalingsdag«.

Den foreslåede ændring indebærer en berigtigelse af en fejl i ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, hvorefter det fremgår, at der beregnes en morarente fra og med forfaldsdagen i de tilfælde, hvor grundskylden eller dækningsafgiften ikke betales rettidigt.

En morarente pålægges som konsekvens af, at man som skatteyder ikke svarer skat rettidigt, hvilket også er afspejlet i opsætningen af skattekontoen. Normalt vil forfaldsdagen og den sidste rettidige betalingsdag efter ejendomsskatteloven § 33, stk. 1, 1. pkt., være én og samme dag. Dog vil den sidste rettidige betalingsdag rykke sig til den førstkommande bankdag, hvis forfaldsdagen ligger på en banklukkedag, jf. § 33, stk. 1, 2. pkt.

Ved en fejl er der ikke taget højde for dette i ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 4. pkt., hvilket foreslås rettet med den foreslåede bestemmelse.

Fejlen har ikke stillet nogen ejendomsejere dårligere, fordi de i praksis har fået tildelt én ekstra dag til betaling af grundskyld og dækningsafgift, inden beregningen af mo-

rarenter er påbegyndt. Det var f.eks. tilfældet med 1. ra-teopkrævning den 2. april 2024, hvor forfaldstidspunktet var den 1. april, mens den sidste rettidige betalingsdag var den 2. april, fordi den 1. april var 2. påskedag.

Ejere, som først betalte på den sidste rettidige betalingsdag den 2. april, er dermed ikke blevet pålagt morarenter. For ejendomsejere, som betalte den 3. april eller senere, vil fejlen i lovteksten ikke have praktisk betydning, fordi morarenterne beregnes pr. påbegyndt måned.

Det foreslås derfor i lovforslagets § 17, stk. 2, at denne foreslåede ændring vil skulle tillægges bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, hvilket vil være begunstigende for de berørte ejendomsejere.

Til nr. 25

Det følger af ejendomsskatteloven § 33, stk. 2, 5. pkt., at renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og ikke er fradragsberettiget.

Det følger af opkrævningslovens § 16 c, stk. 1, 1. pkt., at en debetsaldo forrentes med den rente, der er fastsat i opkrævningslovens § 7, stk. 1. Det følger af 2. pkt., at renten påløber dagligt og tilskrives månedligt. Det følger af 3. pkt., at renten ikke er fradragsberettiget. Det følger afslutningsvis af 4. pkt., at en debetsaldo på 200 kr. eller derunder ikke forrentes efter registreringen af virksomhedens ophør.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 5. pkt., ophæves.

Den foreslåede ophævelse af § 33, stk. 2, 5. pkt., skal ses i sammenhæng med, at renteberegningen allerede er reguleret i § 33, 4. pkt., jf. henvisningen til opkrævningslovens § 16 c. Indholdsmæssigt er bestemmelsen i § 31, stk. 2, 5. pkt., dermed en gentagelse af opkrævningslovens § 16 c, stk. 1, 2. pkt.

Den foreslåede ophævelse af § 33, stk. 2, 5. pkt., vil således ikke indebære ændringer i retsstillingen, men vil alene have til hensigt at sikre, at reglerne for opgørelse af renter på skattekontoen alene reguleres i opkrævningslovens § 16 c.

Til nr. 26

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 4, at opkrævning af grundskyld hos ejere af ejendomme omfattet af § 33, stk. 1, som tildeles et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 5 eller 6, sættes i bero, indtil det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 33, stk. 4, ophæves.

Den foreslåede ophævelse af § 33, stk. 4, skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 30, hvori der foreslås en generel bestemmelse vedrørende berostillelse af opkrævnin-gen af grundskyld og dækningsafgift, som også vil omfatte de tilfælde, der er omfattet af ejendomsskattelovens § 33, stk. 4, som foreslås ophævet.

Til nr. 27

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, at klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til »§§ 31, 33 og 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at visse ejendomme vil skulle opkræves grundskyld og dækningsafgift efter andre bestemmelser end ejendomsskattelovens §§ 31 og 33.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en ejendommejer, der er omfattet af det foreslåede kapitel 7 b, der klager over ansættelsen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, ikke vil være fritaget for pligt til betaling til forfaldstid.

Dermed sikres der en ensretning af retsvirkningen ved klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset hvilken opkrævningsbestemmelse i ejendomsskatteloven, som ejendommejeren vil blive opkrævet ejendomsskat efter.

Til nr. 28

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 1. pkt., at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det følger af 2. pkt., at forretningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 1. pkt., indsættes »procentpoint« efter »pr. påbegyndt måned«.

Den foreslåede ændring tydeliggør, at der er tale om en månedsrente. Det vil sige, at ved opgørelsen af rentegodtgørelsen af det for meget betalte beløb, vil denne skulle beregnes pr. påbegyndt måned.

Det vil sige, at hvis der f.eks. sker der genberegning den 15. oktober 2025 af den 1. rateopkrævning af grundskyld på skattekontoen for kalenderåret 2024, som lå den 2. april 2024, vil der skulle beregnes rentegodtgørelse fra og med april 2024 til og med oktober 2025.

Til nr. 29

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 1. pkt., at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af be-

talt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det følger af 2. pkt., at forretningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 2. pkt., affattes således, at rentegodtgørelsen ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en rentegodtgørelse ikke vil skulle medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Rentegodtgørelsen udbetales som følge af, at man som ejer har betalt for meget i grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen. F.eks. som følge af medhold i en klage over ejendomsvurderingen.

Rentegodtgørelsen har dermed til hensigt at kompensere ejeren for den for meget betalte skat, hvorfor det ikke findes rimeligt, at rentegodtgørelsen vil skulle indgå i opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Til nr. 30

Det følger af ejendomsskatteloven § 33, stk. 4, at opkrævning af grundskyld hos ejere omfattet af ejendomsskatteloven § 31, stk. 1, som tildeles et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 5 eller 6, sættes i bero, indtil det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat.

Det følger af ejendomsskatteloven § 34, stk. 5, 1. pkt., at opkrævningen eller inddrivelsen af grundskyld eller dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero i op til 6 måneder ad gangen.

Det foreslås, at der i ejendomsskatteloven § 34 indsættes som *stk. 6*, at for ejere af en ejendom nævnt i § 33, stk. 1, med et foreløbigt beskatningsgrundlag, skal Skatteforvaltningen af egen drift sætte en opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, i bero indtil det foreløbige beskatningsgrundlag har skattemæssig virkning.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejere, der vil skulle have et foreløbigt beskatningsgrundlag, som på forfaldstidspunktet for opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift endnu ikke endeligt er udarbejdet, vil få sat opkrævningen, herunder tilskrivningen af renter, i bero.

Et foreløbigt beskatningsgrundlag ansættes på nuværende tidspunkt efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4-6, som alle omhandler foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld, og § 20, stk. 4, som omhandler et foreløbigt beskatningsgrundlag for dækningsafgift af erhvervsjendomme.

Bestemmelsen vil skulle ses i lyset af, at Skatteforvaltningen opkræver grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen



i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Det kan føre til tilfælde, hvor forfaldsdagen for den første rateopkrævning ligger tidligt i kalenderåret, hvorfor et foreløbigt beskatningsgrundlag endnu ikke er ansat. I dette tilfælde vil hovedreglen i ejendomsskattelovens § 33, stk. 3, finde anvendelse. Det vil sige, at det senest ansatte beskatningsgrundlag vil blive anvendt til beregningen af en foreløbig grundskyld og dækningsafgift.

Typisk ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag i tilfælde, hvor der er sket en markant ændring til ejendommen, hvorfor det senest ansatte beskatningsgrundlag vil være væsentligt anderledes end det kommende endelige beskatningsgrundlag, dvs. den nye vurdering.

Det betyder, at i perioden mellem ansættelsen af det foreløbige beskatningsgrundlag og forfaldstidspunktet for en rateopkrævning vil en ejendomsejer skulle tåle at betale en markant forkeret foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift. Det kan indebære, at den berørte ejendoms-ejer vil skulle "lægge ud" for en for høj foreløbig betaling.

Dette er særligt aktualiseret i udstykningstilfælde, hvor en ejendom udstykkes i en række nye ejendomme. F.eks. i et tilfælde, hvor en ejendom (grund) bliver til 20 nye og separate parcellusgrunde. Har man som boligkøber overtaget den såkaldte restejeendom, dvs. den resterende andel af den nu udstykkede grund, vil det seneste beskatningsgrundlag være en ejendomsvurdering foretaget på et tidspunkt, hvor ejendommen fremstod, som den var, inden udstykningen blev gennemført. Den foreløbige betaling af grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 3, vil i dette tilfælde kunne være så markant, at man som en almindelige boligejer ikke vil kunne betale den foreløbige opkrævning.

Når Skatteforvaltningen i disse tilfælde ikke at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag, vil Skatteforvaltningen med den foreslåede bestemmelse skulle sætte den foreløbige opkrævning i bero, indtil det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat og har skattemæssig virkning. Det vil sige, når den beregnede opkrævning sker på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag.

Med den foreslåede bestemmelse vil en ejendomsejer dermed ikke skulle tåle at "lægge ud" for en forkeret foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

Det vil være en betingelse, at ejendommen er nævnt i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, dvs. opkrævningen sker via skattekontoen. Med det menes, at den foreløbige opkrævning af grundskyld og dækningsafgift sker via skattekontoen. Det vil være uden betydning, at opkrævningen af grundskylden vil ske via personsattesystemerne, når det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat.

Det skyldes, at tekniske begrænsninger gør, at det foreslåe-

de kapitel 7 b ikke vil kunne omfatte opkrævninger indledningsvist foretaget via personsattesystemerne.

Til nr. 31

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 45, stk. 1, nr. 1 og 2, at for kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 45, stk. 1, nr. 2, ændres, så »kalenderåret 2023« ændres til »skatteåret 2023«.

Den foreslåede ændring er en sproglig ændring uden indholdsmæssig betydning.

Til nr. 32

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., at for nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingslovens § 3, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.

Bestemmelsen indebærer, at grundskylden for det første kalenderår i de omfattede tilfælde altid udgør grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret.

Ejendomsvurderingslovens § 9 oplister de ejendomme, der ikke vurderes. Efter bestemmelsen er følgende ejendomme undtaget fra vurdering:

- 1) Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v. bortset fra arealer, der udnyttes erhvervmæssigt.
- 2) Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart, hvis sådanne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder.
- 3) Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik, herunder godstrafik.
- 4) Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trosamfund samt kirkegårde og godkendte begravningspladser.
- 5) Fyranlæg.
- 6) Kolonihavehuse på fremmed grund.
- 7) Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb på under 100.000 kr. (2010-niveau), hvilket reguleres efter personsatteslovens § 20.

Derudover kan en ejendom også være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 13. Det fremgår således af § 13, stk. 1, at Skatteforvaltningen helt eller delvis kan

beslutte at undtage ejendomme fra vurdering, hvis vurdering er uden betydning for beskatningsmæssige formål.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., ændres, så der efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,« indsættes »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13,«.

Den foreslåede ændring har til formål at tydeliggøre de tilfælde, hvor grundskylden for det første kalenderår altid udgør grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret.

Med den foreslåede ændring tydeliggøres det således, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13, altid vil udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret.

Det betyder, at ejeren for det første kalenderår vil skulle betale grundskyld af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens § 17 og med den grundskyldspromille, der efter ejendomsskattelovens § 28 er fastsat for den pågældende kommune, som ejendommen er beliggende i. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår og med den grundskyldspromille, der er fastsat for kalenderåret.

En ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering i f.eks. september 2025, bliver vurderet pr. 1. januar 2026, og ejeren bliver grundskyldspligtig pr. 1. januar 2027. Med den foreslåede ændring tydeliggøres det, at grundskylden for kalenderåret 2027 vil udgøre den fulde grundskyld opgjort for kalenderåret 2027.

Til nr. 33

Ejendomsskattelovens § 45 vedrører opgørelse af grundskyld for kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 44 det laveste af grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret og grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Det foreslås, at der i § 45 indsættes som *stk. 4*, at for ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter *stk. 2*.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at tydeliggøre opgørelsen af grundskyld i de tilfælde, en ejendom ophører med at være fritaget for grundskyld, så den ikke længere

er opfylder betingelserne for at være fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 1.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at grundskylden i sådanne tilfælde i det første kalenderår og de efterfølgende kalenderår vil udgøre det laveste beløb efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2. Det vil sige det laveste beløb af grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret (den fulde grundskyld) og forudgående kalenderårs grundskyld med tillæg af 4,75 pct. (3,50 pct. for almene boliger til og med kalenderåret 2040) af den fulde grundskyld for kalenderåret (den stigningsbegrænsede grundskyld).

Skatteforvaltningen vil således i sådanne tilfælde for det første og de efterfølgende kalenderår skulle opgøre to beløb for grundskylden – henholdsvis den fulde grundskyld og den stigningsbegrænsede grundskyld.

Den fulde grundskyld udgøres af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens § 17 og med den grundskyldspromille, der efter ejendomsskattelovens § 28 er fastsat for den pågældende kommune, som ejendommen er beliggende i. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår og med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende kalenderår. Den stigningsbegrænsede grundskyld udgøres af den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for det pågældende kalenderår. Henset til, at ejendommen det nærmest forudgående kalenderår har været fritaget for grundskyld, vil den stigningsbegrænsede grundskyld blive opgjort som 0 kr. med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld.

Grundskylden af en ejendom, der ophører med at være fritaget for grundskyld, vil således være stigningsbegrænset fra det første kalenderår, ejendommen pålægges grundskyld, hvis beløbet for den stigningsbegrænsede grundskyld er lavere end beløbet for den fulde grundskyld.

Hvis en ejendom ophører med at være fritaget for grundskyld, pålægges ejeren af ejendommen grundskyld med virkning fra og med førstkomende 1. januar, jf. ejendomsskattelovens § 18, stk. 3, 1. pkt. Hvis en ejendom ikke længere opfylder betingelserne for at være fritaget for grundskyld i oktober 2025, bliver ejeren af ejendommen således pålagt grundskyld af ejendommen pr. 1. januar 2026. I dette eksempel er kalenderåret 2026 således det første kalenderår.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af Skatteforvaltningens systemmæssige indretning af opgørelsen af grundskyld efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Til nr. 34

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, at for ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt

dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1, nr. 1.

Det betyder, at for de ejendomme, som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men som i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift, udgør dækningsafgiften den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, ændres, så der indsættes »jf. dog stk. 3« efter »nr. 1«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 35, hvor det foreslås at indsætte et nyt stk. 3 i ejendomsskattelovens § 45 b. Det foreslåede stk. 3 indebærer i visse tilfælde en undtagelse til, at dækningsafgiften for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, og som blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2022, udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Til nr. 35

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, at for ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1, nr. 1.

Det betyder, at for de ejendomme, som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men som for skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift, udgør dækningsafgiften den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Efter gældende ret er der ikke undtagelser til, at dækningsafgiften i disse tilfælde udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 45 b indsættes som *stk. 3*, at for følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1:

- 1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov

om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.

Den foreslåede bestemmelse indebærer i tre tilfælde en undtagelse til ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, hvorefter udgangspunktet er, at dækningsafgiften for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, og som blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2022, udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Den foreslåede bestemmelse indebærer videre, at dækningsafgiften i disse tilfælde vil udgøre det laveste beløb efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1.

Det betyder, at dækningsafgiften for skatteåret 2022 i de tre tilfælde vil udgøre det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022, eller den stigningsbegrænsede dækningsafgift, som er dækningsafgiften opgjort og opkrævet for skatteåret 2021 med tillæg af 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Dækningsafgiften af ejendomme i de tre tilfælde vil således kunne blive stigningsbegrænset allerede fra og med skatteåret 2022, dvs. det første år ejendommen blev pålagt dækningsafgift, og ikke først fra og med skatteåret 2023, dvs. det andet år ejendommen blev pålagt dækningsafgift.

Henset til, at det er en forudsætning for opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022, at der tages udgangspunkt i den opgjorte og opkrævede dækningsafgift for skatteåret 2021, og at der i de omfattede tre tilfælde ikke vil være opgjort og opkrævet dækningsafgift for skatteåret 2021, vil beløbet for den stigningsbegrænsede dækningsafgift i disse tilfælde skulle opgøres som 0 kr. med tillæg af 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Efter den foreslåede bestemmelse vil det således være en forudsætning for opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022, at der vil skulle tages udgangspunkt i, at der blev opgjort og opkrævet 0 kr. for skatteåret 2021.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at der er tale om tre tilfælde, hvor det ikke vil være rimeligt, at ejeren af ejendommen vil blive opkrævet den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022. Fælles for alle tre tilfælde er, at det ikke er forhold ved selve ejendommen – som f.eks. at ejendommen nyopstår, eller at anvendelsen eller arealet af ejendommen ændres – der har gjort, at ejendommen ikke blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men blev pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022. Der er derimod tale om ejendomme, som ikke har ændret sig fra 2021 til 2022, men som følge af teknikaliteter i reglerne på området ikke har været pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men har været pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022.

Den foreslåede bestemmelse vurderes at være i overensstemmelse med intentionen bag reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift i ejendomsskattelovens kapitel 7 a, som netop bagudrettet fra og med 2022

har til formål at sikre øget tryghed for de ejendomsejere, der betaler dækningsafgift af erhvervsjendomme, og den foreslåede bestemmelse er således til gunst for ejendomsjeren.

Efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Til og med skatteåret 2021 gjaldt der efter § 23 A, stk. 2, 6 pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, at der alene skulle betales dækningsafgift af den del af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi, der oversteg 50.000 kr. Reglen blev ophævet fra og med 2022, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, i forbindelse med, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften blev omlagt fra forskelsværdien til grundværdien.

Ejere af erhvervsjendomme beliggende i kommuner, der opkrævede dækningsafgift i skatteåret 2021, som havde en forskelsværdi på 50.000 kr. eller lavere, og som blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, blev – som følge af denne regel – således ikke opkrævet dækningsafgift i skatteåret 2021.

Efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og af den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Efter § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, blev der ikke opkrævet grundskyld og dækningsafgift, hvis opkrævningen heraf tilsammen udgjorde mindre end 200 kr. årligt. Reglen blev ophævet fra og med 2024, lov nr. 678 af 3. juni 2023, i forbindelse med, at den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat blev ophævet og erstattet af ejendomsskatteoven.

Ejere af erhvervsjendomme beliggende i kommuner, der opkrævede dækningsafgift i skatteåret 2021, som havde en samlet opkrævning af grundskyld og dækningsafgift på mindre end 200 kr. årligt, og som blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, blev – som følge af denne regel – således ikke opkrævet dækningsafgift i skatteåret 2021.

Efter den foreslåede bestemmelse i nr. 3 vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatte-

året 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og af den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Fra og med den 1. januar 2022 blev beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften omlagt, hvormed grundlaget for beregning af dækningsafgift blev ændret fra forskelsværdien til grundværdien.

Efter § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat blev der af ejendomme, der delvist blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, kun svaret dækningsafgift, når den del af forskelsværdien, der vedrørte den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgjorde mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.

Ved omlægningen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgift blev reglen ændret, så der i stedet tages udgangspunkt i grundværdien. Det betyder, at der af ejendomme, der delvis blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, kun blev svaret dækningsafgift, når den del af grundværdien, der vedrørte den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgjorde mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Det forhold, at der ved vurderingen af om ejendomme, der delvist anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, er dækningsafgiftspligtige, bliver taget udgangspunkt i grundværdien i stedet for forskelsværdien, kan i sig selv – uden der er foretaget ændringer i ejendommens forhold – medføre at en ejer af en ejendom, der delvist anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, blev dækningsafgiftspligtig. Det vil sige, at en ejer af en ejendom, der ikke var dækningsafgiftspligtig ved opgørelsen af dækningsafgiften på baggrund af forskelsværdien i skatteåret 2021, alene som følge af ændringen af beskatningsgrundlaget blev dækningsafgiftspligtig i skatteåret 2022 ved opgørelsen af dækningsafgiften på baggrund af grundværdien i skatteåret.

Til nr. 36

Det følger af ejendomsskatteovens § 45 d, stk. 1, at for kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår udgør dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 45 a det laveste af følgende beløb, jf. dog stk. 2:

- 1) Dækningsafgift opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Dækningsafgift som opkrævet for det nærmest forudgående skatteår eller kalenderår med tillæg af 10 pct. af dækningsafgiften efter nr. 1.

Det foreslås, at der i ejendomsskatteovens § 45, d, stk. 2, efter »stk. 2« indsættes »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b i ejendomsskatteloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 37, hvori det foreslås, at grundskyld i visse udstykningstilfælde ikke vil være stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens kapitel 7.

Til nr. 37

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, at for grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, stk. 4, at for ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, følger, at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Det følger af ejendomsskattelovens § 20, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme omfattet af § 11 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. Det følger videre af 2. pkt., at for ejendomme omfattet af § 12 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. Det følger af 2. pkt., at for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter

1. og 2. pkt. højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1 til ejendomsskatteloven.

Det følger af ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Det følger af 2. pkt., at satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, at klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid.

I udstykningstilfælde, f.eks. hvor en byggegrund i 2025 udstykkes af en ejendomsudvikler i en række mindre parcel- eller rækkehusgrunde, vil alle de nye grunde blive vurderet den 1. januar 2026. En af disse grunde vil være den såkaldte restejendom. Det vil sige den ejendom, de andre grunde er udstykket fra. Restejendommen vil ligeledes blive vurderet den 1. januar 2026. Vurderingerne pr. 1. januar 2026 udgør beskatningsgrundlaget fra og med 2027.

Det betyder, at hvis en boligejer i eksemplet ovenfor f.eks. køber restejendommen den 1. marts 2025, efter udstykningen er gennemført, så er denne boligejer skattepligtig af grundskylden for 2. halvår af 2025 og hele 2026 af både restejendommen og de øvrige udstykkede parcel- og rækkehusgrunde.

I praksis aftales der typisk en fordeling af grundskylden mellem køberen af restejendommen, de øvrige boligejere og ejendomsudvikleren. Der kan dog opstå tilfælde, hvor fordeling ikke aftales, hvorfor køberen af restejendommen efterlades med den samlede grundskyldsbetaling.

Det foreslås derfor, at der efter ejendomsskattelovens kapitel 7 a indsættes et nyt *kapitel 7 b* med §§ 45 e-45 i om grundskyld og dækningsafgift af visse udstykkede ejendomme.

Det foreslåede kapitel 7 b vil indebære, at skattepligten, beskatningsgrundlaget og opkrævningsprocessen for grundskyld og dækningsafgift af visse udstykkede ejendomme vil blive ændret, så risikoen fjernes for, at en boligejer i op til halvandet år efterlades med den samlede grundskyldsbetaling for sin egen og naboernes ejendomme.

(Til § 45 e)

Det foreslås som § 45 e, stk. 1, at for ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstykningstidspunktet er udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i dette kapitel.

Efter den foreslåede bestemmelse vil der efter det foreslåede kapitel 7 b blive fastlagt særlige regler for skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Bestemmelsen vil særligt skulle omfatte tilfælde, hvor der som følge af udstykning oprettes nye parcel-, række- og sommerhuskvarterer.

Bestemmelsen vil dermed være afgrænset til udstykning af nye grunde, hvorfor opdeling af bygninger, f.eks. ejerlejligheder, ikke vil være omfattet.

Med visse udstykningstilfælde menes udstykninger af ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 33, hvor der efter udstykningen vil opstå to eller flere nye grunde udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Der vil derfor samlet skulle være tre eller flere ejendomme.

I tilfælde af successive udstykninger af samme ejendom i samme kalenderår, vil den foreslåede bestemmelse være opfyldt. Det betyder eksempelvis, at hvis der fra en ejendom (restejendommen) udstykkes fire nye ejendomme udlagt til erhvervsformål den 1. marts 2026, mens der den 1. juli 2026 udstykkes fire yderligere parcelhusgrunde fra restejendommen, vil restejendommen være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Bestemmelsen foreslås afgrænset til ejendomme der opkræves ejendomsskat via skattekontoen, det vil sige ejendomme omfattet af ejendomsskatteloven § 33. Det vil overordnet være kontorer, fabrikker, byggegrunde, marker, skovarealer m.v.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Med udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering menes hovedsageligt lokalplaner, men det vil også omfatte øvrig offentlig regulering, f.eks. kommunerammeplaner. Det vil dermed ikke have nogen betydning, hvordan restejendommen og de nyudstykede ejendomme er kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

Det vil skulle ses i lyset af, at en lokalplan, hvor en byg-

grund f.eks. udlægges til et nyt parcelhusområde, i mange tilfælde vedtages kort forinden udstykningen gennemføres. Det betyder, at den nye lokalplan ikke vil være afspejlet i den offentlige ejendomsvurdering for hverken restejendommen eller de nyudstykede ejendomme.

Det foreslås som stk. 2, at er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til andre formål end boligformål, som af Skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendomes kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

Bestemmelsen indebærer en undtagelse til afgrænsningen i det foreslåede § 45 e, stk. 1, hvorefter de omfattede ejendomme vil skulle være udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke er unormalt, at der i forbindelse med en udstykning af nye række-, parcel- og sommerhusgrunde også vil ske udstykning af andre nye ejendomme, som må anses for udstykket i naturlig forlængelse af oprettelsen af f.eks. et nyt parcelhuskvarter.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen dermed skulle foretage et konkret skøn over de ejendomme, som vil blive anset for udstykket i naturlig forlængelse af boligudstyknin-gerne. Skatteforvaltningen vil således skulle vurdere, hvilke udstykninger der anses for værende i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger til boligformål.

Det betyder, at Skatteforvaltningen tillægges et skøn. Det skyldes, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at foretage en udtømmende afgrænsning af alternative udstykninger, der vil skulle anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstyknin-gerne.

Alternative udstykninger af ejendomme til f.eks. en legeplads, en boldbane, et naturareal, parkeringspladser og veje vil altid skulle anses som almindelige og naturlige udstykninger i forbindelse med udstykningen af f.eks. et nyt parcelhuskvarter. Som eksempel vil visse ejendomme udlagt til erhvervsformål også kunne anses for naturlige udstykninger, f.eks. en pumpe- eller en transformerstation.

Det primære formål bag udstykningerne af en ejendom til to eller flere ejendomme vil fortsat skulle være til boligformål, men med den foreslåede bestemmelse vil udstykninger i et mindre omfang til andre formål ikke udelukke brugen af det foreslåede § 45 e, stk. 1.

Eksempel 1: En byggegrund på 20.000 m<sup>2</sup> udstykkes til et parcelhuskvarter med 15 nye parcelhusgrunde á 800 m<sup>2</sup>, hvorfor parcelhusgrundene samlet udgør 12.000 m<sup>2</sup>. De resterende 8.000 m<sup>2</sup> udstykkes til henholdsvis 1) vej- og parkeringspladser, 2) et fællesareal i form af en fodboldbane og en legeplads, og 3) et fælleshus.

I dette tilfælde vil de tre alternative udstykninger alle skulle

anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstyknin-  
gerne.

Med »mindre omfang« menes, at der både vil kunne være tale om udnyttelsesintensiteten og selve fordelingen af kvadratmeter. Det vil sige, at der vil kunne være tilfælde, hvor andelen af kvadratmeter anvendt til udstykning af ejendomme til anden anvendelse end til boligformål vil kunne overstige andelen af kvadratmeter anvendt til boligudstyknin-  
ger – og fortsat være omfattet af den foreslåede bestemmelse. Det vil typisk være tilfældet, hvis udnyttelsesintensiteten af disse alternative udstyknin-  
ger er lav, såsom udstykning til naturarealer, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9.

Eksempel 2: En 60.000 m<sup>2</sup> naturgrund i landzone udstykkes til et rækkehuskvarter med 40 rækkehusgrunde á 200 m<sup>2</sup>, hvorfor rækkehusgrundene samlet udgør 8.000 m<sup>2</sup> og én af rækkehusgrundene udgør resteje-  
dommen. De 8.000 m<sup>2</sup> flyttes til byzone, mens de resterende 52.000 m<sup>2</sup> fastholdes som en naturgrund i landzone.

I dette tilfælde vil den alternative udstykning til en natur-  
ejendom skulle anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstyknin-  
gerne – uanset det samlede antal af kvadratmeter langt overstiger det anvendte antal kvadratmeter til boligformål – fordi udnyttelsesintensiteten af naturarealet vil være markant lavere end rækkehusene.

(Til § 45 f)

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 45 f, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme omfattet af § 45 e påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer reste-  
je-  
dommen i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at skattepligten vil påhvile ejere omfattet af det foreslåede § 45 e, stk. 1, som på udstykningstidspunktet er registreret som ejer i et autoritativt register.

Med udstykningstidspunktet menes det tidspunkt, hvor det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremover udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.

Med resteje-  
dommen menes den ejendom, som efter udstykningen er gennemført, har fået videreført BFE-numme-  
ret fra den oprindelige ejendom, som den fremstod inden udstykningen.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det

kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. I dette tilfælde vil det autoritative register på nuværende tidspunkt være ejerfortegnelsen, der opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For så vidt angår dækningsafgiften, vil det være en forudsætning, at den dækningsafgiftspligtige bygning er beliggende på resteje-  
dommen. Såfremt bygningen er placeret på en af de nyudstykkede matrikler, vil dækningsafgiften blive opkrævet efter de almindelige regler.

Det foreslås som 2. pkt., at ejers resteje-  
dommen af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Bestemmelsen indebærer, at hvis der f.eks. er to eller flere ejere, så vil skattepligten påhvile disse ejere forholds-  
mæssigt i henhold til deres ejerandele, som disse vil være registreret i et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. I dette tilfælde vil det autoritative register på nuværende tidspunkt være ejerfortegnelsen.

(Til § 45 g)

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 45 g, stk. 1, 1. pkt., at grundskylden for udstykningsåret opgøres efter § 17, stk. 1-3. Det foreslås videre i 2. pkt., at grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

Det foreslåede 1. pkt. indebærer, at grundskylden for udstykningsåret vil skulle opgøres efter de almindelige regler i ejendomsskattelovens § 17, stk. 1-3.

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 1, 1. pkt., at grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Det følger videre af 2. pkt., at derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at for pro-

duktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Afhængigt af kategoriseringen af ejendommen inden udstykningen gennemføres, vil grundskylden skulle opgøres efter de almindelige regler for beskatningsgrundlaget i § 17, stk. 1 og 2, f.eks. en erhvervsgrund, der udstykkes til rækkehus eller hvis der er tale om produktionsjord, f.eks. en mark der udstykkes til boligparceller, efter § 17, stk. 1 og 3.

Det foreslåede 2. pkt. indebærer, at grundskylden i året efter udstykningsåret vil udgøre det samme beløb, som der blev beregnet for grundskylden i udstykningsåret.

Forslaget vil skulle ses i lyset af, at grundskylden for både udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår vil blive opkrævet som en samlet opkrævning, jf. det foreslåede § 45 h, stk. 1.

På udstykningstidspunktet vil beskatningsgrundlaget for det efterfølgende kalenderår endnu ikke være udarbejdet, hvorfor det ikke vil være muligt at beregne grundskylden for det efterfølgende kalenderår på baggrund heraf.

I stedet foreslås det, at der for det efterfølgende kalenderår vil skulle betales det samme beløb i grundskyld, som blev beregnet for udstykningsåret.

Forslaget vil hovedsageligt indebære en mindre skattelettelser for den skattepligtige, fordi en eventuel stigning i beskatningsgrundlaget i det efterfølgende kalenderår ikke vil blive afspejlet i grundskylden. Det modsatte vil også kunne være tilfældet.

Flertallet af ejendommen, der udstykkes til to eller flere ejendomme udlagt til boligformål, antages dog at være omfattet af rabat i grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7, hvorved stigninger løbende indføres over tid. Stigningsbegrænsningen vil derfor – til gunst for ejendommejereren – ikke finde anvendelse for kalenderåret efter udstykningen.

Det foreslås som *stk. 2, 1. pkt.*, at dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter § 20, stk. 1 og 2. Det foreslås i *2. pkt.*, at dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt., jf. dog stk. 3.

Det foreslåede 1. pkt. indebærer, at dækningsafgiften for udstykningsåret vil skulle opgøres efter de almindelige regler i ejendomsskattelovens § 20, stk. 1 og 2.

Det følger af ejendomsskatteloven § 20, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme omfattet af § 11 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. Det følger videre af 2. pkt., at for ejendomme omfattet af § 12 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejen-

domsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 20, stk. 2, 1. pkt., at ejendomme, der er omfattet af § 12, men som en del af kalenderåret anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, pålægges kun delvis dækningsafgift. Det følger videre af 2. pkt., at Skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift, fordelt på et kalenderår.

Det foreslåede 2. pkt. indebærer, at en eventuel dækningsafgift i året efter udstykningsåret vil udgøre det samme beløb, som der blev beregnet for dækningsafgiften i udstykningsåret.

Forslaget vil skulle ses i lyset af, at dækningsafgiften for både udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår vil blive opkrævet som en samlet opkrævning, jf. den foreslåede § 45 h, stk. 1.

På udstykningstidspunktet vil beskatningsgrundlaget for det efterfølgende kalenderår endnu ikke være udarbejdet, hvorfor det ikke vil være muligt at beregne dækningsafgiften for det efterfølgende kalenderår på baggrund heraf.

I stedet foreslås det, at der for det efterfølgende kalenderår vil skulle betales det samme beløb i dækningsafgift, som blev beregnet for udstykningsåret.

Det foreslås som *stk. 3, 1. pkt.*, at ophører pligten til at betale dækningsafgift for en ejendom efter § 12 i udstykningsåret, eftergives eller tilbagebetales forfalden dækningsafgift for kalenderåret efter udstykningsåret.

Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at sikre, at retsstillingen efter ejendomsskattelovens § 21, stk. 1, 2. pkt., fastholdes. Herefter følger, at hvis dækningsafgiften for en ejendom efter ejendomsskattelovens § 12 ophører, sker dette fra og med den førstkommande 1. januar.

Med den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 g, stk. 2, vil en ejer af en dækningsafgiftspligtig ejendom, som udstykker den underliggende grund i to eller flere grunde (ejendomme), jf. den foreslåede § 45 e, blive opkrævet dækningsafgift for både udstykningsåret og kalenderåret efter udstykningsåret på én gang i forbindelse med udstykningen.

Der vil dermed kunne opstå tilfælde, hvor en anvendelse af en bygning til dækningsafgiftspligtige formål ophører i udstykningsåret, hvorved en ejer i henhold til det foreslåede § 45 g, stk. 2, vil skulle betale dækningsafgift for 1 år mere end efter gældende ret.

For at sikre, at der med det foreslåede kapitel 7 b ikke indtræder en utilsigtet udvidelse af skattepligten for dækningsafgift af ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 12, foreslås det med nærværende bestemmelse, at allere-



de forfalden dækningsafgift eftergives eller tilbagebetales til ejeren, såfremt anvendelsen af bygningen til dækningsafgiftspligtige formål ophører i udstykningsåret.

Eksempel: En ejendom (grund) med en bygning pålagt dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 12, udstykkes den 1. marts i 8 separate grunde til boligformål. Ejeren betaler en samlet opkrævning af dækningsafgift for både udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår i forlængelse af udstykningen. Den 1. oktober ophører anvendelsen af bygningen til et dækningsafgiftspligtigt formål. Ejeren henvender sig herefter til Skatteforvaltningen om en tilbagebetaling af den allerede betalte dækningsafgift for kalenderåret efter udstykningsåret.

I udstykningstilfælde, hvor den opgjorte dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår endnu ikke er forfaldent til betaling, vil ejeren i stedet for en tilbagebetaling skulle anmode om en eftergivelses.

Der vil med den foreslåede bestemmelse ikke ske forrentning af et eventuelt tilbagebetalt beløb. Det vil skulle ses i lyset af, at dækningsafgiften vil være opkrævet i overensstemmelse med det foreslåede kapitel 7 b.

Det foreslås i 2. pkt., at en tilbagebetaling senest skal ske den 1. i den anden måned efter, at Skatteforvaltningen varsles om ophør af pligten til at betale dækningsafgift.

I tilfælde, hvor en ejer ophører med at anvende sin ejendom (bygning) til et dækningsafgiftspligtigt formål, vil pligten til at betale dækningsafgiften ophøre fra og med den førstkommande 1. januar, jf. ejendomsskattelovens § 21, stk. 1, 2. pkt.

I praksis vil den pågældende kommune varsle Skatteforvaltningen, som er opkrævningsmyndigheden for dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 33, herom.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle tilbagebetale dækningsafgiften den 1. i den anden måned efter, at Skatteforvaltningen er blevet varslet om ophør af pligten til at betale dækningsafgift af kommunen.

Det vil f.eks. sige, at hvis kommunen varsler Skatteforvaltningen herom den 15. august 2026, vil Skatteforvaltningen senest skulle eftergive eller tilbagebetale dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret den 1. oktober 2026.

Fristen vil skulle ses i lyset af, at varslingen vil kunne komme i slutningen af en måned, hvorfor den foreslåede bestemmelse vil sikre Skatteforvaltningen tilstrækkelig med tid til at beregne og udbetale beløbet.

Det foreslås i 3. pkt., at tilbagebetales beløbet ikke rettidigt, har hovedejeren krav på en daglig rente beregnet ud fra den rentesats, der efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, er fastsat for en måned, med tillæg af 0,4 procentpoint regnet fra udløbet af den seneste rettidige betalingsdag for tilbage-

betalingsbeløbet, og frem til betaling sker. Det foreslås i 4. pkt., at renten påløber for hver af kalenderårets dage efter den seneste rettidige betalingsdag til og med dagen, hvor betaling sker, og forfalder til betaling, når renten påløber.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter således en afsavnsrente som følge af en forsinket tilbagebetaling af dækningsafgift efter det foreslåede 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at hvis et tilbagebetalingsbeløb ikke tilbagebetales rettidigt, vil Skatteforvaltningen skulle betale en daglig rente beregnet ud fra den rentesats, der for en måned er fastsat efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint regnet fra udløbet af den seneste rettidige betalingsdag for beløbet, og frem til beløbet betales, mens det af 4. pkt. vil fremgå, at renten påløber for hver af kalenderårets dage efter den seneste rettidige betalingsdag til og med dagen, hvor betaling sker, og forfalder til betaling, når renten påløber.

Renter vil således påløbe hver dag efter den seneste rettidige tilbagebetalingsdag, hvor der ikke er sket tilbagebetaling af dækningsafgiften. Fra og med dagen efter den dag, hvor der – med forsinkelse – sker betaling, vil der ikke længere påløbe renter.

Renten vil blive beregnet dagligt og tilskrives skattekontoen månedligt, indtil reguleringen er færdiggjort og beløbet tilbagebetalt. Renten vil blive beregnet fra og med tilbagebetalingsfristen i det foreslåede 2. pkt. Det vil sige den 1. i den anden måned efter, at Skatteforvaltningen er blevet varslet om, at pligten til at betale dækningsafgift vil ophøre fra og med den førstkommande 1. januar.

Det vil medføre, at der for hver enkelt måned skal anvendes det antal dage, som måneden består af. Med andre ord skal det faktiske antal kalenderdage i renteperioden anvendes. Rentesatsen for det samlede kalenderår vil således blive fordelt ligeligt på alle kalenderårets dage, uanset om der er 28, 29, 30 eller 31 dage i måneden.

Den rente, der fastsættes for et kalenderår ad gangen, jf. opkrævningslovens § 7, stk. 2, 1. pkt., skal konverteres, hvis den daglige rente skal være den samme, uanset hvornår på året renteberegningen sker, og uanset om der er 28, 29, 30 eller 31 dage i den pågældende måned. Denne konvertering af den månedlige rente til en rente pr. dag vil medføre, at hver måned (gennemsnitligt) er på 30,4166 dage. Dette forekommer, ved at 12 måneder divideres op i kalenderåret på 365 dage. Det skal bemærkes, at der ved renteberegningen skal tages højde for skudår, således at kalenderåret også kan udgøre 366 dage. Det betyder, at rentesatsen for det samlede kalenderår vil blive fordelt ligeligt på alle kalenderårets dage.

Alene på denne måde kan det sikres, at en ejer vil modtage den korrekte afsavnsrente pr. dag, uanset om der er 28, 29, 30 eller 31 dage i måneden. Det skal bemærkes, at resultatet efter beregningsformlen vil skulle afrundes

til to decimaler. Selv om renten forfalder dagligt, beregnes den som anført som udgangspunkt først ved månedens udgang.

Det foreslås som 5 *pkt.*, at en eftergivelse eller tilbagebetaling ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Den foreslåede bestemmelse vil sikre, at en eftergivelse eller tilbagebetaling af dækningsafgift vil være fritaget for beskatning.

(Til § 45 h)

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 45 h, *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt register. Det foreslås som 2. *pkt.*, at den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for Skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Det foreslås som sidste og 3. *pkt.*, at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Den foreslåede 1. *pkt.* indebærer, at en ejendomsejer omfattet af den foreslåede § 45 e, vil blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift for 2 år i en samlet opkrævning via skattekontoen.

Med forslaget vil denne opkrævning forfalde til betaling, når Skatteforvaltningen bliver bekendt med udstykningen. Det vil sige, når udstykningen registreres og udstilles i et autoritativt register.

Forslaget i 1. *pkt.* indebærer videre, at Skatteforvaltningen vil skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift af de nævnte ejendomme efter reglerne i opkrævningslovens kapitel 5, som omhandler opkrævning via skattekontoen.

Stiftelsestidspunkt for grundskyld og dækningsafgift foreslås fastsat til den 1. januar i kalenderåret. Det skyldes inddrivelsesmæssige og systemmæssige hensyn, herunder at stiftelse den 1. januar i kalenderåret i konkurstilfælde vil give Skatteforvaltningen mulighed for at modregne stiftede krav i overskydende skat, jf. konkurslovens § 42.

Efter konkurslovens § 42, *stk. 1*, kan den, som på fristdagen havde en fordring på skyldneren, selv om fordringen ikke var forfalden, benytte den til modregning med dens fulde beløb over for en fordring, som da tilkom skyldneren, medmindre modregning var udelukket på grund af fordringernes beskaffenhed. Efter *stk. 2* kan modregning mellem fordringer, som begge er erhvervet efter fristdagen, men inden konkursdekretets afsigelse, ske efter reglerne i *stk. 1*.

Det foreslåede 2. *pkt.* indebærer, at den sidste rettidige be-

talingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for Skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Det vil sige, at når opkrævningen forfalder til betaling på skattekontoen, jf. det foreslåede 1. *pkt.*, vil ejeren have den indeværende måned plus 14 dage til at betale fordringen.

Afsender Skatteforvaltningen f.eks. påkravet den 20. april 2025, vil den sidste rettidige betalingsdag være den 14. maj 2025.

Det foreslåede 3. *pkt.* indebærer imidlertid, at hvis sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, vil fristen forlænges til den nærmest følgende bankdag.

Det foreslås som *stk. 2*, at allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejere af ejendomme omfattet af den foreslåede § 45 e, vil blive forhindret i at blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift dobbelt i udstykningsåret.

Bestemmelsen vil skulle ses i lyset af, at de almindelige forfaldstidspunkter for grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen, jf. ejendomsskattelovens § 33, typisk vil være den 1. januar og 1. juli.

Det betyder, at hvis en udstykning f.eks. gennemføres den 1. maj, vil 50 pct. af årets grundskyld og dækningsafgift allerede være betalt. Tilsvarende vil en udstykning gennemført den 1. oktober indebære, at al grundskyld og dækningsafgift for kalenderåret allerede vil være betalt.

Det foreslås derfor, at allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret vil skulle modregnes i den opgjorte grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 h, *stk. 1*.

Eksempel: En ejendom udstykkes den 1. maj 2026 til 15 nye parcellusgrunde, hvilket efter det foreslåede § 45 h, *stk. 1*, vil indebære, at ejeren på udstykningstidspunktet vil skulle betale grundskyld for både 2026 og 2027 i kort forlængelse af udstykningen. Opkrævningen udgør samlet 100.000 kr. Ejeren betalte dog 25.000 kr. i 1. rateopkrævning af grundskyld for 2026, som modregnes i de 100.000 kr., hvorfor ejeren alene vil blive opkrævet 75.000 kr. i kort forlængelse af udstykningen.

Det foreslås som *stk. 3, 1. pkt.*, at ejer flere personer den udstykkede ejendom på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., modtager hovedejeren jf. § 33, *stk. 2, 1. og 2. pkt.*, den samlede opkrævning.

Det foreslåede 1. *pkt.* indebærer, at i tilfælde, hvor der er flere ejere af ejendomme omfattet af den foreslåede § 45 e, vil opkrævningen af grundskylden og dækningsafgiften med

forslaget i 1. pkt. skulle ske hos én af ejerne, den såkaldte hovedejer, med henblik på at lette opkrævningen. Hovedejeren i den foreslåede bestemmelse vil være den samme som efter ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejer af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. Det følger videre af 2. pkt., at for ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejer.

Hovedejeren udpeges i Ejerfortegnelsen af den kommune, hvori ejendommen er beliggende. I de tilfælde, hvor en fysisk ejer er udpeget som hovedejer af en ejendom, som har en eller flere juridiske ejere, da vil Skatteforvaltningen udpege den juridiske ejer med det laveste cvr-nummer som hovedejer.

Selv om opkrævningen med forslaget vil blive modtaget af hovedejeren, vil grundskylden og dækningsafgiften hæfte forholdsmæssigt på ejerandele tilhørende samtlige ejere, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register, jf. den foreslåede § 45 f, stk. 2.

Det vil således sige, at selv om grundskylden og dækningsafgiften vil blive opkrævet hos hovedejeren, vil det i det indbyrdes forhold mellem hovedejeren og de øvrige ejere stadig påhvile de øvrige ejere at betale en forholdsmæssig andel af den påløbne grundskyld og dækningsafgift, som svarer til deres forholdsmæssige ejerandel af den samlede ejendom. Betaler en eller flere øvrige ejere ikke deres forholdsmæssige andel til hovedejeren, vil hovedejerne have et regreskrav mod disse, forudsat at hovedejeren har betalt den samlede fordring på sin skattekonto.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Det foreslås som 2. pkt., at betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse.

Det foreslåede 2. pkt. har til formål at sikre, at andre ejere af en ejendom vil have mulighed for at afværge, at Skatte-

forvaltningen oversender betalingskravet vedrørende grundskylden og dækningsafgiften til inddrivelse, hvis hovedejeren ikke overholder den sidste rettidige betalingsdag.

Der vil ikke være tale om en ny opkrævning med en ny betalingsfrist, men blot en mulighed for andre ejere af ejendommen, til at betale kravet sendt til hovedejeren. Med den foreslåede bestemmelse vil morarenten dermed fortsat blive beregnet fra den oprindeligt fastsatte betalingsfrist.

En hovedejer, der misligholder sin betalingsforpligtigelse, vil modtage en rykkerskrivelse fra Skatteforvaltningen. Overskrides betalingsfristen fastsat i rykkerskrivelsen, vil den foreslåede bestemmelse sikre, at Skatteforvaltningen udsender en rykkerskrivelse til de øvrige ejere af ejendommen, som dermed har muligheden for at afværge, at kravet oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

En medejer af ejendommen, som vælger at opfylde hovedejers betalingsforpligtigelse, må derefter søge regres mod hovedejeren og andre medejere af ejendommen. Ligeledes vil påløbne morarenter og gebyrer være et mellemliggende mellem ejerne af ejendommen.

Visse erhvervsjendomme administreres af professionelle ejendomsadministratorer. I de nuværende systemer er der via en registrering i et autoritativt register, herunder i ejerregisteret, mulighed for at indsætte en administrator, som modtager opkrævningen på vegne af hovedejeren. Det betyder, at en eventuel fuldmagtshaver vil kunne modtage opkrævningen på vegne af hovedejeren.

Det foreslås som 3. pkt., at sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag i henhold til opkrævningslovens § 16 c.

Med den foreslåede bestemmelse sikres ensartede regler for forrentning af krav på skattekontoen, herunder grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som 4. pkt., at renten påløber dagligt og tilskrives månedligt og ikke er fradragsberettiget.

Renten vil ikke være fradragsberettiget efter statskattelovens § 6, stk. 1, litra e.

(Til § 45 i)

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 45 i, stk. 1, at forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages vurderingerne pr. 1. januar i vurderingsåret. Vurderingerne bliver i de fleste tilfælde offentliggjort i februar eller marts i året

efter vurderingsåret. Det kan dermed forekomme, at vurderingen ikke er offentliggjort forud for opkrævningen af en rate af grundskyld eller dækningsafgift. Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages omvurderingerne pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2-6.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 2-6.

Ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3, omhandler ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i de tilfælde, hvor der ikke findes en tidligere ejendomsvurdering, som Skatteforvaltningen vil kunne beregne en foreløbig grundskyld og dækningsafgift på baggrund af. Det vil typisk være tilfældet, når en ejendom er nyopstået ved udstykningen.

For at sikre, at de berørte ejendomsejere ikke vil skulle efteropkræves grundskyld og dækningsafgift for en længere periode på én gang, når ejendomsvurderingen udsendes, ansætter Skatteforvaltningen i stedet et foreløbigt beskatningsgrundlag efter bestemmelserne i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

Det foreslås som *stk. 2*, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 i, stk. 1, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. ejendomsskatteloven § 17, stk. 4-6, og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 20, stk. 3.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen skulle foretage en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Denne særskilte tilbagebetaling vil skulle registreres på skattekontoen hurtigst muligt, jf. opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvorfor bestemmelsen ikke vil være til hinder for, at tilbagebetalingen vil ske med den førstkommande rate i et efterfølgende kalenderår – forudsat ejeren fortsat ejer de nu udstykkede ejendomme på dette tidspunkt.

Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem opkrævning, hvor Skatteforvaltningen opkrævede for meget grundskyld

og dækningsafgift, og tilbagebetalingen, vil tilbagebetalingen skulle ske til den tidligere hovedejer.

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig tilbagebetaling til hver enkelt hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som *stk. 3, 1. pkt.*, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af Skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, som forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen med sidste rettidige betalingsdag samme dag. Det foreslås som *2. pkt.*, at falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 i, stk. 1, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 17, stk. 4-6, og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 20, stk. 3.

I disse tilfælde vil den af Skatteforvaltningen udpegede hovedejer modtage en særskilt efteropkrævning af differencen.

Indtræder der f.eks. en registrering den 15. juli, vil forfaldsdagen være den 1. september. Ved registreringen henvises til opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvoraf det følger, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Falder forfaldsdagen, det vil sige den sidste rettidige betalingsdag, på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Det foreslås som *stk. 4*, at uanset § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, at henholdsvis grundskyld og dækningsafgift hæfter på ejendommen med pante- og fortrinsret.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at pante- og fortrinsretten vil bortfalde fra og med udstykningstidspunktet. Det vil sikre, at en boligejer i et udstykningstilfælde omfattet af den foreslåede § 45 e ikke uforvarende vil blive nødsaget til at betale eventuel ubetalt grundskyld og dækningsafgift for at afværge, at restanceinddrivelsesmyndighederne påbegynder inddrivelsesskridt mod boligejerens ejendom.

Det vil være uden betydning, om den manglende betaling

af grundskyld og dækningsafgift er under opkrævning eller inddrivelse. Pante- og fortrinsretten vil i begge bortfalde fra og med udstykningstidspunktet.

Til nr. 38

Det følger af ejendomsskatteloven § 56, stk. 1, at lån efter ejendomsskatteloven § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. ejendomsskatteloven § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning, jf. dog stk. 4, 2. pkt.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 56, *stk. 1*, udgår », jf. dog stk. 4, 2. pkt.«.

Den foreslåede ændring til ejendomsskattelovens § 56, stk. 1, retter en fejlhenvisning.

Ved fremsættelsen af L 24, jf. Folketingstidende 2024-25 (1. samling), tillæg A, blev der i § 1, nr. 27, indsat en undtagelse til ejendomsskattelovens § 56, stk. 1. Denne undtagelse blev dog med et ændringsforslag stillet til 2. behandlingen af lovforslaget, jf. L 24, bilag 9, udtaget grundet manglende dataunderstøttelse. Ved en fejl blev henvisningen dog ikke samtidigt fjernet.

Til nr. 39

Det følger af ejendomsskatteloven § 81, stk. 4, at ejere, der ikke ønsker lån efter ejendomsskattelovens §§ 77 og 78, ved henvendelse til Skatteforvaltningen senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, kan fravælge lånet.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 81, *stk. 4*, ændres »senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet« til »fravælge lånet senest på en dato, der er ansat af Skatteforvaltningen, som dog tidligst kan være den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for«.

Den foreslåede ændring indebærer, at fristen for, hvornår ejendoms ejere senest skal have oplyst Skatteforvaltningen, at de ikke ønsker lån efter ejendomsskatteloven §§ 77 og 78, vil blive forlænget.

Ejendomsskattelovens §§ 77 og 78 omhandler såkaldte tillægslån, som ydes af forskellige årsager for indkomstårene 2024 og 2025. Disse lån stiftes betinget den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for, men vil først endeligt blive opgjort i forbindelse med årsopgørelsen. Det vil sige, at hvis en lån er ydet for indkomståret 2024, vil dette lån først endeligt blive stiftet medio marts i forbindelse med årsopgørelsen.

Som udgangspunkt er alle boligejere, som er tilmeldt den permanente indefrysningsskema, jf. ejendomsskattelovens § 46, automatisk omfattet af de to tillægslåneordninger. De vil dog efter ejendomsskattelovens § 81, stk. 4, kunne afmelde sig lånet inden en dato.

Med den foreslåede ændring vil denne dato skulle besluttes

af Skatteforvaltningen, dog må den tidligst lægges den 31. december i det indkomstår, som tillægslånet er ydet for. Bestemmelsen vil sikre, at såfremt det af hensyn til en ejer er nødvendigt, at fristen for fravalg lægges senere end den 31. december i indkomståret, vil Skatteforvaltningen kunne gøre dette. F.eks. hvis de berørte ejere ikke har fået tilstrækkelig eller tidsnok information om fravalgsmuligheden.

Den foreslåede ændring vil dermed tilgodese ejere, som måtte ønske at framelde sig tillægslåneordningerne i ejendomsskattelovens §§ 77 og 78.

Til nr. 40

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 1. pkt., at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det følger videre af 2. pkt., at forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Det fremgår af opkrævningsloven § 7, stk. 2, 1. pkt., at renten fastsættes for kalenderåret. Det følger af 2. pkt., at renten offentliggøres senest den 15. december forud for det år, hvor den skal have virkning. Det følger af 3. pkt., at renten for 1 år beregnes på grundlag af et simpelt gennemsnit af den af Danmarks Nationalbank opgjorte kassekreditrente for ikke finansielle selskaber i månederne juli, august og september i det foregående kalenderår. Det følger af 4. pkt., at den af Nationalbanken opgjorte månedlige kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber opgøres i henhold til Den Europæiske Centralbanks forordning (EF) nr. 63/2002 af 20. december 2001 vedrørende statistik over de monetære finansielle institutioners rentesatser på indlån fra og udlån til husholdninger og ikkefinansielle selskaber (ECB/2001/18). Det følger af 5. pkt., at den af Nationalbanken opgjorte månedlige kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber opgøres som et vægtet gennemsnit af den effektive rentesats for den udestående lånemasse opgjort med to decimaler, og det simple gennemsnit, jf. 3. pkt., nedrundes til nærmeste hele procentsats, og den beregnede rente divideres med 24 og afrundes nedad til én decimal.

Det betyder at, hvis det ved en ændring til en ejendomsvurdering viser sig, at der er betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, vil hovedejeren have krav på en rentegodtgørelse af for meget betalt grundskyld eller dækningsafgift.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Det følger af 2. pkt., at falder den

sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag. Det følger afslutningsvist af 3. pkt., at fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, 1. pkt., at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsskatteloven § 34, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 179, at rentegodtgørelse for overskydende ejendomsværdiskat og grundskyld, som er opkrævet efter § 31, er omfattet af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 1. pkt., hvorfor disse ikke er omfattet af ejendomsskattelovens § 34, stk. 4.

Det følger af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 2. pkt., at ved tilbagebetaling af overskydende skat ydes der den skattepligtige et procenttillæg af beløbet i godtgørelse.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 82, stk. 1, at for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, foretages der efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 82, stk. 2, at efterregulering efter stk. 1 også foretages, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

Disse bestemmelser indebærer opsummerende, at i tilfælde, hvor der indtræder en ændring til en allerede betalt grundskyld, vil ejendomssejeren modtage en rentegodtgørelse af en eventuel for meget betalt grundskyld i andre tilfælde end det, hvor der på baggrund af en foreløbige vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, er betalt for meget grundskyld via skattekontoen.

Det foreslås derfor, at det i ejendomsskattelovens § 82 ind sættes som *stk. 3*, at medfører en efterregulering efter stk. 1, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle beregne en rentegodtgørelse til ejendomssejer

i det tilfælde, hvor det viser sig, at der er betalt for meget grundskyld og dækningsafgift på baggrund af en foreløbige vurdering.

Når den endelige vurdering udsendes, vil Skatteforvaltningen foretage en genberegning af grundskyld og dækningsafgift for kalenderårene 2024 og 2025. Hvis det i den forbindelse viser sig, at en ejendomssejer er blevet opkrævet for meget i grundskyld eller dækningsafgift, vil der ved udbetaling af den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift tillige blive udbetalt en rentegodtgørelse af differencen mellem henholdsvis den foreløbige og endelige grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås, at rentegodtgørelsen vil skulle beregnes efter ejendomsskatteloven § 34, stk. 4.

Det følger af ejendomsskatteloven § 34, stk. 4, 1. pkt., at hvis en ændring af vurderingen medfører godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det følger af 2. pkt., at forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at uanset om en opkrævning af grundskyld ændres som følge af, at en foreløbig vurdering eller et foreløbigt beskatningsgrundlag afløses af en endelig vurdering, en endelig vurdering genoptages eller undergår revision m.v., og uanset om opkrævningen er sket via forskuds- og årsopgørelsen eller skattekontoen, vil man som ejere af fast ejendom modtage en rentegodtgørelse.

Tilsvarende vil gælde for dækningsafgiften, som dog alene kan opkræves via skattekontoen.

Til nr. 41

Ejendomsskattelovens kapitel 11 a indeholder § 82 a og 82 b, som omhandler eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger for grundskyld i visse udstykningstilfælde. § 82 a omhandler kalenderåret 2024, mens § 82 b omhandler skatteårene 2022-2023.

Det foreslås, at *overskriften* til kapitel 11 a affattes således: »Kapitel 11 a. *Eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger for grundskyld i særlige tilfælde*«.

Den foreslåede ændring skal ses i lyset af lovforslagets § 1, nr. 42, som indeholder et forslag til en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning i forbindelse med efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor den nærmeste tidligere ejer er afgået ved døden.

Med ændring vil kapiteloverskriften til ejendomsskattelovens kapitel 11 a både kunne rumme de eksisterende eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger samt den i lovforslagets § 1, nr. 42 foreslåede ordning.

Til nr. 42

Det følger af § 27, stk. 3, 1. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger af 2. pkt., at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag efter 1. pkt., omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger videre af 3. pkt., at det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Af 4. pkt. følger, at det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren. Det følger af 5. pkt., at er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021. Afslutningsvist følger det af 6. pkt., at til brug for beskatningen for skatteåret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020.

Skatteforvaltningen udsendte i en længere periode ikke ejendomsvurderinger, fordi ejendomsvurderingssystemet fortsat var under udvikling. Det betød, at man som ejer blev opkrævet en foreløbig grundskyld for skatteårene 201-2023 på baggrund af den seneste offentlige ejendomsvurdering, der i henhold til ejendomsskatteovens § 84 skal efterreguleres efter § 27, stk. 4, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, når Skatteforvaltningen udsender henholdsvis 2020-vurderingen og 2021-vurderingen.

2020-vurderingen udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld for skatteårene 2021-2023, mens 2021-vurderingen udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld for skatteårene 2022 og 2023.

Det skal ses i sammenhæng med § 27, stk. 4, 1. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, hvoraf det følger, at en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Det følger

videre af 2. pkt., at er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Det følger af 3. pkt., at den skattepligtige ved udbetaling efter denne dato har krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4. Afslutningsvist følger det af 4. pkt., at er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betaling af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen.

Efter bestemmelsen vil både en udbetaling og en efteropkrævning af grundskyld blive sendt til den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som denne er fastsat efter § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer. Det vil sige den, der ejer ejendommen ifølge erhvervedokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.

Efter udsendelsen af de resterende 2020-vurderinger bliver grundskylden for skatteårene 2021-2023 efterreguleret. Det samme gør sig gældende for skatteårene 2022 og 2023, når Skatteforvaltningen påbegynder udsendelsen af 2021-vurderingerne inden udgangen af kalenderåret 2025.

I mange tilfælde har en køber og sælger kontraktuelt aftalt en fordeling af en eventuel efterregulering af grundskylden, f.eks. forholdsmæssigt på baggrund af deres respektive ejer-skabsperioder.

I tilfælde, hvor en sådan aftale om fordeling af efterreguleringen af grundskyld er indgået, og sælger er afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet, skal køber anmelde kravet i dødsboet efter reglerne i dødsboskifteloven.

Det er dog ikke altid muligt at anmelde kravet, f.eks. fordi proklamafristen er udløbet, og betingelserne for genoptagelse ikke er opfyldt. Reglerne er nærmere beskrevet i Justitsministeriets svar på SAU alm. del – spm. 669 (folketingssåret 2023-24).

Det kan føre til urimelige situationer, hvorfor det foreslås, at der i ejendomsskatteoven indsættes § 82 c om en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med, at efterreguleringerne – som i nogle tilfælde vil medføre en efteropkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og i andre en tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld – vil indtræde en længere årrække efter, at vurderingen skulle have været anvendt som beskatningsgrundlag.

Hvert år handles et ikke ubetydeligt antal ejerboliger, hvorfor antallet af nye ejere, der i forbindelse med en efterregulering bliver skattepligtige af grundskyld for en eller flere

tidligere ejeres ejerskabsperiode, vil stige, indtil de endelige vurderinger udsendes og efterreguleres.

Det indebærer, at der vil kunne opstå særligt urimelige situationer for en køber i de tilfælde, hvor køber på trods af en aftaleretlig fordeling af grundskylden, ikke kan videresende hele eller dele af et eventuelt negativt efterreguleringsbeløb, fordi sælger er afgået ved døden i perioden mellem ejendomshandlen og efterreguleringstidspunktet.

Det foreslås på den baggrund i ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 1, at en fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, efter ansøgning indgivet til Skatteforvaltningen er berettiget til en eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, hvor ejeren i henhold til et autoritativt register ikke ejede ejendommen, hvis følgende betingelser er opfyldt.

Der foreslås fire betingelser, som alle vil skulle anses for kumulative, hvorfor de alle vil skulle være opfyldt, før en fysisk person (ejeren) vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Bestemmelsen indebærer, at alene fysiske personer vil være omfattet af den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i forbindelse med efterregulering af skatteårene 2021-2023.

Det vil være Skatteforvaltningen, som vil skulle træffe afgørelser om en eventuel eftergivelse eller tilbagebetaling efter den foreslåede ordning. Det vil dog, jf. det foreslåede stk. 3 nedenfor, være kommunalbestyrelsen i den kommune, som en pågældende ejendom er beliggende i, som vil skulle forestå den faktiske eftergivelse eller tilbagebetaling på baggrund af afgørelsen truffet af Skatteforvaltningen.

Med en fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom menes, at den fysiske person vil skulle være registreret som ejer i det til enhver tid af Skatteforvaltningen anvendte autoritative register på efterreguleringstidspunktet. Det vil sige, at alene den ejer, som modtager en eventuel efteroprævning i forbindelse med en efterregulering, vil kunne ansøge om en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskylden.

I tilfælde af flere ejere vil en efterregulering blive sendt til hovedejeren, der ansættes i Ejerfortegnelsen. Hvordan fordelingen af selve efterreguleringen blandt ejerne og en eventuel eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld efter den foreslåede bestemmelse vil falde ud, vil bero på interne forhold mellem ejerne af den pågældende ejendom.

Den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning vil ikke have betydning for den fremadrettede beregning og opkrævning af grundskyld for 2024 og frem for den pågældende ejer og ejendom.

Den fysiske person (ejeren) vil alene kunne få eftergivet

eller tilbagebetalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, som ejeren ikke selv har ejet ejendommen i.

Det vil f.eks. sige, at en ejer, der har købt en ejendom den 1. juli 2022, og som i 2025 har modtaget en efteroprævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023, alene vil kunne få eftergivet eller tilbagebetalt en forholdsmæssig andel af grundskylden for perioden den 1. januar 2021 til og med den 30. juni 2022 – det vil sige den periode, hvor ejeren ikke ejede ejendommen. Fordelingen vil skulle beregnes af Skatteforvaltningen med udgangspunkt i et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af en offentlig myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Det vil være et krav, at ejendommen på efterreguleringstidspunktet, det vil sige tidspunktet, hvor kommunen afsender efteroprævningerne af grundskyld for skatteårene 2021 til og med 2023, er omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede afgrænsning svarer til de ejendomme, herunder ubebyggede ejendomme, hvor ejeren som alt overvejende hovedregel vil blive opkrævet grundskyld via personsattesystemerne, jf. ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, og ejendommen dermed vil kunne anses for en almindelig ejerbolig. Til denne afgrænsning medregnes også stuehuse til landbrugs- og skovejendomme, jf. henvisningen til ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4.

Ejendommens kategorisering i skatteårene 2021-2023 vil være uden betydning. Det vil skulle ses i lyset af, at de pågældende ejendomme vil kunne have ændret kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Det vil sige, at en ejer af en ejendom, der f.eks. var kategoriseret som en erhvervs ejendom i hele eller dele af skatteårene 2021-2023, og som på efterreguleringstidspunktet er kategoriseret som en ejerbolig, og som i øvrigt opfylder de øvrige betingelser, vil kunne få eftergivet eller tilbagebetalt en forholdsmæssig andel af grundskylden.

Den foreslåede ordning vil både kunne indebære en eftergivelse og en tilbagebetaling af grundskyld afhængigt af den specifikke situation. I det tilfælde, hvor ejeren har betalt den efteroprævede grundskyld for skatteårene 2021-2023, vil der være tale om en tilbagebetaling af den allerede betalte grundskyld.



Det vil være uden betydning, hvordan grundskylden er betalt. Det vil sige, at det er uden betydning om betalingen er sket i forbindelse med en opkrævning eller via inddrivelse.

For ejere, som har modtaget en efteropkrævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023 og ikke har betalt denne på ansøgningstidspunktet, vil der være tale om en eftergivelsesordning. Det vil tilsvarende være uden betydning, om grundskylden er under opkrævning eller under inddrivelse.

For ejere, som på ansøgningstidspunktet allerede har betalt et eventuelt efterreguleringsbeløb, vil der være tale om en tilbagebetalingsordning. I tilfælde, hvor efterreguleringsbeløbet er under inddrivelse, og hvor alene en del af beløbet er betalt, vil der både være tale om en eftergivelses- og en tilbagebetalingsordning.

Det foreslås i *nr. 1*, at det er en betingelse, at den fysiske person i henhold til et autoritativt register har overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.

Den foreslåede betingelse vil indebære, at den i stk. 1 omtalte fysiske person, som ansøger om eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld, skal være registreret som ejer af ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.

Betingelsen vil skulle ses i sammenhæng med, at den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning omhandler skatteårene 2021 til og med 2023, og at der alene vil kunne eftergives eller tilbagebetales en forholdsmæssig andel af grundskylden for denne periode, som svarer til den eller de tidligere ejere af ejendommen.

En fysisk person, som har overtaget sin ejendom tidligere end den 1. januar 2021, vil dermed ikke kunne få eftergivet eller tilbagebetalt grundskyld for disse skatteår, fordi den fysiske person dermed selv har ejet ejendommen i hele efterreguleringsperioden.

Det foreslås i *nr. 2*, at det er en betingelse, at den nærmeste tidligere ejer i henhold til et autoritativt register er afgang ved døden på efterreguleringstidspunktet.

Betingelsen indebærer, at den nærmeste tidligere ejer vil skulle være en fysisk person, der er afgang ved døden på efterreguleringstidspunktet eller tidligere. Den nærmeste tidligere ejer vil typisk være den, som den nuværende og fysiske ejer har købt ejendommen af.

Ikke alle ejendomme sælges, men kan f.eks. i stedet blive overdraget ved arv eller gave, hvorved den nærmeste tidligere ejer vil være den, som arven stammer fra eller den der har givet gaven. I disse tilfælde vil den foreslåede betingelse også være opfyldt, såfremt ejeren kan dokumentere en kontraktuel regulering med den nærmeste tidligere ejer.

I nogle tilfælde vil der være to eller flere tidligere ejere, f.eks. hvis sælgerne er et ægtepar. I dette tilfælde skal samtlige nærmeste tidligere ejere være afgang ved døden. Det vil skulle ses i lyset af, at såfremt en eller flere af de nærmeste

tidligere ejere fortsat er i live, vil den nuværende ejer kunne gøre kontraktforholdet gældende overfor den fortsat levende nærmeste tidligere ejer.

Med den nærmeste tidligere ejer menes derfor den ejer, som den fysiske og nuværende ejer har overtaget ejendommen fra. Det vil f.eks. sige, at betingelsen vil være opfyldt i tilfælde, hvor ejer A har overdraget til ejer B, og ejer A efterfølgende er afgang ved døden på efterreguleringstidspunktet eller tidligere.

I et eksempel, hvor ejer A overdrager ejendommen til ejer B, som herefter overdrager til ejer C, hvorefter ejer A afgår ved døden, vil den foreslåede betingelse ikke være opfyldt. Det skyldes, at den fysiske og nuværende ejer (ejer C) har overtaget ejendommen fra ejer B, som fortsat er i live.

Med efterreguleringstidspunktet menes det tidspunkt, hvor kommunen afsender efteropkrævningerne af grundskyld for skatteårene 2021 til og med 2023. Det vil sige afsendelsestidspunktet for efteropkrævningen.

Forslaget om, at den nærmeste tidligere ejer vil skulle være afgang ved døden på efterreguleringstidspunkt, skal også ses i lyset af, at den nuværende og fysiske ejer i tilfælde, hvor den tidligere ejer er levende, vil kunne rette henvendelse til den tidligere ejer i henhold til kontrakten.

I tilfælde, hvor den nærmeste tidligere ejer er levende på efterreguleringstidspunktet og f.eks. afgår ved døden dagen efter, vil den nuværende og fysiske ejer som minimum have 8-uger til at anmelde sit krav i dødsboet. Anmelder den nuværende og fysiske ejer herefter kravet rettidigt i dødsboet, men opnår kravet ikke dækning i dødsboets midler, vil betingelserne for eftergivelse eller tilbagebetaling ikke være opfyldt.

Det foreslås i *nr. 3*, at den fysiske person kan dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den afdøde ejer, jf. nr. 2.

Den foreslåede betingelses formål er at sikre, at den fysiske person (ejeren) kontraktuelt har sikret sig mod efterreguleringen. Det betyder, at de tilfælde, hvor det ikke er sket – uanset om det skyldes ejerens egne forhold eller dennes rådgiver – vil betingelsen ikke være opfyldt.

Med forslaget vil bevisbyrden, for at efterreguleringen er kontraktuelt reguleret, blive pålagt ejeren – dvs. den der ansøger om en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskylden.

Bevisbyrden vil kunne løftes ved at udlevere dokumenter forbundet med overtagelsen af en ejendom, hvori en regulering af grundskylden typisk vil fremgå. Det vil almindeligvis betyde købsaftalen og refusionsopgørelsen.

De omtalte dokumenter vil ikke findes i alle tilfælde, hvorfor det vil være Skatteforvaltningens konkrete skøn i det en-

kelte tilfælde, om den foreslåede betingelse i nr. 3 er opfyldt eller ej. Der vil kunne opstå tilfælde, hvor en ejer bevidst undlader at fremvise relevant dokumentation, hvorfor det vil være et konkret skøn fra Skatteforvaltningen, om alle relevante dokumenter er udleveret eller ej.

Det afgørende efter den foreslåede betingelse vil alene være, om Skatteforvaltningen finder det godtgjort, at ejeren kontraktuelt har søgt at sikre sig mod at blive efterladt med den samlede efterregulering.

Det foreslås afslutningsvist som betingelse i *nr. 4*, at det beløb, som kan eftergives eller tilbagebetales, skal udgøre 1.500 kr. eller derover.

Det vil sige, at hvis den fysiske person f.eks. har ejet den pågældende ejendom i 2022 og 2023, mens den nærmeste tidligere og nu afdøde ejer har ejet ejendommen i 2021, vil efterreguleringen for skatteåret 2021 skulle udgøre 1.500 kr. eller derover.

Har den fysiske og nuværende ejer f.eks. ejet ejendommen i 2023, vil den samlede efterregulering for skatteårene 2021 og 2022 skulle udgøre 1.500 kr. eller derover.

Med den foreslåede bestemmelse vil Skatteforvaltningen dermed kunne afvise en ansøgning efter det foreslåede stk. 1, hvis beløbet, som eventuelt vil kunne eftergives eller tilbagebetales, ikke udgør 1.500 kr. eller derover.

Den foreslåede betingelse skyldes administrative hensyn.

Det foreslås som *stk. 2*, at eftergivelse og tilbagebetaling efter stk. 1 omfatter eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at i tilfælde, hvor en ejer enten har misligholdte betalinger under opkrævningen eller under inddrivelsen, hvor der er påløbet renter og gebyrer, vil disse også skulle eftergives eller tilbagebetales.

Forslaget omfatter alene renter og gebyrer som følge af manglende betaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023. Det vil sige, at hvis ejeren har øvrige krav under opkrævning eller inddrivelse, hvorpå der er påløbet renter og gebyrer, vil disse ikke være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

I modsætning til grundskylden, hvor alene en forholdsmæssig andel eftergives eller tilbagebetales, vil det fulde beløb af eventuelt påløbne renter og gebyr skulle eftergives eller tilbagebetales.

Det vil være uden betydning, hvilken myndighed der har pålagt ejeren renter og gebyrer.

Det foreslås som *stk. 3*, at en eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 forestås af kommunalbestyrelsen i den kommune, som ejendommen er beliggende i.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den kommune,

som den pågældende ejendom efter det foreslåede stk. 1 er beliggende i, vil skulle forestå både eftergivelsen og tilbagebetalingen, såfremt Skatteforvaltningen træffer afgørelse herom.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede ændring til lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovforslagets § 8, hvorefter staten vil skulle afholde udgiften til det beløb, som Skatteforvaltningen beslutter vil skulle eftergives eller tilbagebetales.

Det foreslås som *stk. 4, 1. pkt.*, at opkrævning og inddrivelse af grundskyld for skatteårene 2021-2023, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero af kommunen eller restanceinddrivelsesmyndigheden i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, og indtil Skatteforvaltningen har truffet afgørelse herom.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at kommunen eller restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle sætte påbegyndte opkrævnings- og inddrivelseskridt i bero, når en fysisk ejer indleverer ansøgningen efter det foreslåede § 82 c, stk. 1. Berostillelsen vil skulle gives i perioden fra ansøgningen indleveres og indtil Skatteforvaltningen træffer afgørelse om en eventuel eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023.

Det vil dermed være uden betydning, om det skyldige beløb i grundskyld for skatteårene 2021-2023 er under opkrævning eller inddrivelse.

Det foreslås som *2. pkt.*, at hviler grundskylden på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at pante- og fortrinsretten, som hviler på den faste ejendom i dens helhed med en pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. ejendomsskatteovens § 4, stk. 5, 1. pkt., vil få forlænget sin virkningsperiode med samme antal dage, som en boligejers opkrævning eller inddrivelse har været sat i bero efter det foreslåede 1. pkt.

Det betyder, at en ejer, der har ansøgt om eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. det foreslåede § 82 c, stk. 1, og som får et afslag på sin ansøgning, vil få forlænget den periode, hvorpå pante- og fortrinsretten hviler på sin ejendom med den samme periode, som ejerens opkrævning eller inddrivelse har været sat i bero efter det foreslåede 1. pkt.

Det foreslås som *stk. 5, 1. pkt.*, at en eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det foreslås i *2. pkt.*, at 1. pkt. finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor den fysiske person har fratrukket udgiften til efterreguleringen, jf. ligningslovens § 14.

Den foreslåede bestemmelse vil sikre, at en eftergivelse eller tilbagebetaling af grundskyld efter det foreslåede § 82 c, stk. 1 og 2, vil være fritaget for beskatning.

I tilfælde, hvor der f.eks. er tale om en blandet benyttet ejendom, og hvor ejeren har fratrukket en forholdsmæssig andel af efterreguleringsbeløbet efter ligningslovens § 14, vil en eftergivelse eller tilbagebetaling af en tilsvarende forholdsmæssig andel af efterreguleringsbeløbet dog ikke være fritaget for beskatning.

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagningsafgifter og lignende byrder, jf. dog stk. 2 og 3.

Til nr. 43

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 5, 1. pkt., at i særlige tilfælde kan opkrævningen eller inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero i op til 6 måneder ad gangen. Det følger af 2. pkt., at afgørelser om berostillelse af krav efter 1. pkt. under opkrævning træffes af Skatteforvaltningen. Det følger af 3. pkt., at afgørelser om berostillelse af krav efter 1. pkt. under inddrivelse træffes af restanceinddrivelsesmyndigheden. Det følger af 4. pkt., at hviler grundskylden og dækningsafgiften på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero. Det følger afslutningsvist af 5. pkt., at afgørelser efter 1. pkt. ikke kan indbringes for en højere administrativ myndighed.

Det følger af bemærkningerne, jf. Folketingstidende 2024-25 (1. samling), tillæg A, L 24 som fremsat, bilag 8, side 4, at bestemmelsen også vil skulle ses i relation til, at Skatteforvaltningen pr. den 1. januar 2024 har overtaget opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Skatteforvaltningens overtagelse af opkrævningen af grundskyld fra kommunerne ses at have belyst visse uhenigtsmæssigheder i forbindelse med enkelte beskatningssituationer. Der findes ikke på nuværende tidspunkt regler, som giver Skatteforvaltningen eller restanceinddrivelsesmyndigheden mulighed for at sætte opkrævnings- og inddrivelseskridt af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, i bero. Dette har f.eks. betydet, at Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden ikke har eller har haft mulighed for at undlade igangsættelse af opkrævnings- og inddrivelseskridt over for enkelte boligejere, der har købt en nyudstykket grund i skatteåret 2023, mens lovmæssige løsninger på disse uhenigtsmæssigheder var under udarbejdelse. Det har været medvirkende til, at enkelte boligejere, der f.eks. har købt en nyudstykket grund i 2023, er blevet efterladt i en uhenigtsmæssig situation i 2024 med en markant skatteregning i form af grundskyld af en grund, som de ikke har ejet.

Det følger videre af bemærkningerne, at formålet med den foreslåede bestemmelse således er at sikre, at hvis lignende situationer skulle opstå fremover, vil Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden have mulighed for at sætte betalingen i bero i op til 6 måneder ad gangen. På den måde sikres det, at en ejendoms ejer ikke risikerer opkrævnings- og inddrivelseskridt, indtil problemet er kortlagt, og der er taget stilling til en eventuel løsning heraf, f.eks. i form af en afdækning af mulighederne for at anlægge en anden praksis i Skatteforvaltningen.

Det følger af ejendomsskattelovens § 82 b, stk. 1, at kommunalbestyrelsen for ejendomme, der er ejet af en fysisk person, efter ejerens ansøgning kan meddele en eftergivelse eller tilbagebetaling af hele eller dele af den grundskyld, som efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, er opkrævet for skatteårene 2022 og 2023, hvis følgende to betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.
- 2) Ejendommen er af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2021 til og med den 31. december 2023 udstykket, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., i to eller flere ejendomme.

Det følger videre af ejendomsskattelovens § 82 b, stk. 3, 1. pkt., at opkrævning og inddrivelse, herunder tilskrivning af renter, af grundskyld m.v. omfattet af stk. 1 og 2, kan sættes i bero i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2, og indtil kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse herom.

Det følger afslutningsvist af ejendomsskattelovens § 84, stk. 1, 1. pkt., at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne. Det følger af 2. pkt., at en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer. Det følger af 3. pkt., at medfører en efterregulering efter 2. pkt., at en låntager, som har lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, skal efteropkræves grundskyld for skatteårene 2021-2023, yder kommunen lån til betalingen heraf efter reglerne i kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021. Det følger af 4. pkt., at en efteropkrævning efter 1. pkt. med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen kan oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det foreslås som § 84 a, stk. 1, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde og efter indstilling fra Skatteforvaltningen kan sætte en opkrævning som følge af en efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. § 84, stk. 1, 2. pkt., herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder, hvis ejendommen alene ejes af fysiske personer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at kommunalbestyrelsen, hvori den pågældende ejendom er beliggende, i særlige tilfælde og efter indstilling fra Skatteforvaltningen, gives en mulighed for at sætte opkrævningen af grundskyld for skatteårene 2021 til og med 2023 i bero for fysiske personer.

Med »efter indstilling fra Skatteforvaltningen« menes, at den pågældende kommunalbestyrelse ikke vil kunne træffe afgørelse om en berostillelse af egen drift, men vil skulle modtage en indstilling herom fra Skatteforvaltningen.

Med »for fysiske personer« menes, at den pågældende ejendom, som grundskyldopkrævningen sættes i bero for, skal være ejet af en eller flere fysiske personer. Det betyder, at i tilfælde, hvor en ejendom er ejet i sameje mellem en eller flere fysiske og juridiske personer, vil opkrævningen af grundskyld ikke kunne sættes i bero.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den tilsvarende hjemmel i ejendomsskatteovens § 34, stk. 5, hvorefter Skatteforvaltningen kan sætte opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i bero fra og med 2024, hvilket skal ses i lyset af Skatteforvaltningens overtagelse af opkrævningsopgaven af disse skatter fra kommunerne pr. den 1. januar 2024.

Forslaget vil tillige skulle ses i lyset af, at Skatteforvaltningen er i færd med at afslutte udsendelsen af 2020-vurderingerne, som udgør de første ejerboligvurderinger siden 2011-vurderingen. Herefter vil Skatteforvaltningen påbegynde udsendelsen af 2021-vurderingerne, som vil udgøre de første erhvervsvurderinger siden 2012-vurderingerne.

Det betyder, at kommunerne vil skulle efterregulere skatteårene 2021 til og med 2023 i takt med udsendelsen af disse vurderinger. I og med, at der er tale om de første vurderinger i mange år, vil der kunne opstå særlige tilfælde, hvor der vil være behov for at sætte en opkrævning eller inddrivelse i bero.

Bestemmelsen har til formål – i disse særlige tilfælde – at sikre bedre tid til f.eks. en kortlægning og eventuel justering af praksis.

Hensynet til boligejeren vil typisk bestå i at undgå en markant likviditetsbelastning, f.eks. som tilfældet var i en nogle få sager, der opstod i foråret 2024, hvor en mindre håndfuld boligejere kom i klemme i forbindelse med køb af nyudstykede grunde.

Med den foreslåede bestemmelse vil opkrævningen kunne sættes i bero i op til 12 måneder, hvorfor behovet for en hurtig implementering af en løsning ikke vil skulle afhænge

af, at en boligejer er under opkrævning af et beløb, som boligejeren i nogle tilfælde ikke vil kunne betale grundet størrelsen.

Det vil alene være kommunalbestyrelsen, der efter indstilling fra Skatteforvaltningen vil kunne træffe afgørelser om berostillelse af opkrævninger. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke vil være forpligtiget til at sætte en opkrævning i bero efter henvendelse fra en ejendomsejer, ligesom kommunalbestyrelsen ikke vil være forpligtet til at tage stilling til en eventuel forespørgsel om berostillelse efter henvendelse fra en ejendomsejer.

Hertil vil berostillelsen alene kunne ske i særlige tilfælde i forbindelse med en efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021 til og med 2023. Efterreguleringen vil ske i forlængelse af udsendelsen af 2020/2021-vurderingerne, som vil kunne medføre, at en eller flere ejendomssejere ender i en utilsigtet situation med en markant økonomisk påvirkning for de berørte boligejere. F.eks. i tilfælde, hvor et foreløbigt beskatningsgrundlag, jf. § 27, stk. 3, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, er nedsat til et kunstigt lavt niveau af en tidligere ejer, og dette ikke i tilstrækkelig grad er kontraktuelt reguleret imellem parterne.

Almindelige klager og genoptagelse af en ejendomsvurdering, f.eks. fordi der er tale om fejl i BBR-data, vil som udgangspunkt ikke være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Berostillelsen vil kunne gives i op til 12 måneder. Berostillelsen vil dermed godt kunne gives for en kortere periode.

Det foreslås i stk. 2, at for krav efter stk. 1, som er sendt til inddrivelse, jf. § 84, stk. 1, 4. pkt., kan restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde træffe afgørelse om at sætte inddrivelsen heraf, herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder for fysiske personer.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at opkrævningen og efterreguleringen af grundskyld for skatteårene 2021 til og med 2023 forestås af kommunerne, jf. ejendomsskatteovens § 84, mens inddrivelsen forestås af restanceinddrivelsesmyndigheden, jf. § 1 a, stk. 1, nr. 2, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Bestemmelsen indebærer dermed en tydeliggørelse af, at såfremt et krav omfattet af det foreslåede stk. 1 er sendt til inddrivelse, vil afgørelsen om at sætte inddrivelsen i bero alene kunne træffes af restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det følger af ejendomsskatteovens § 84, stk. 1, 1. pkt., at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne. Det følger af 2. pkt., at en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr.

1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer. Det følger af 3. pkt., at medfører en efterregulering efter 2. pkt., at en låntager, som har lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, skal efteropkræves grundskyld for skatteårene 2021-2023, yder kommunen lån til betalingen heraf efter reglerne i kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021. Det følger af 4. pkt., at en efteropkrævning efter 1. pkt. med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen kan oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det følger af § 1 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at loven ikke gælder for opkrævning og inddrivelse af kommunale fordringer, der ved deres stiftelse eller senere hæfter på fast ejendom med fortrinsstillet lovbestemt panteret, jf. dog stk. 2, 3. pkt., og §§ 13-15 a. Det følger af 2. pkt., at loven gælder dog for opkrævning og inddrivelse af følgende krav:

2) Krav på efterbetaling af grundskyld og dækningsafgift i tilfælde, hvor kravet på efterbetaling opstår på baggrund af en efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, foretaget foreløbig beregning af grundskyld og dækningsafgift vedrørende skatteårene 2021-2023 og den endelige beregning af grundskyld og dækningsafgift foretages den 1. januar 2024 eller senere.

Det foreslås i *stk. 3*, at pante- og fortrinsretten, jf. § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, der hviler på ejendommen i 2 år og 3 måneder, forlænges tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen sættes i bero efter stk. 1 eller 2.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at pante- og fortrinsretten, som hviler på den faste ejendom i dens helhed med en pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, vil få forlænget sin virkningsperiode med samme antal dage, som en ejers opkrævning eller inddrivelse sættes i bero efter det foreslåede stk. 1.

Det betyder, at hvis en opkrævning eller inddrivelse af grundskyld sættes i bero, vil ejeren få forlænget den periode, hvorpå pante- og fortrinsretten hviler på ejendommen med den samme periode, som ejerens opkrævning eller inddrivelse har været sat i bero efter det foreslåede stk. 1 eller 2.

Det foreslås i *stk. 4*, at afgørelser efter stk. 2 ikke kan indbringes for en højere administrativ myndighed.

Det indebærer, at afgørelser truffet vedrørende en berostillelse – eller en undladelse heraf – for så vidt angår inddrivelse af grundskyld, herunder eventuelle renter og gebyrer, ik-

ke vil kunne indbringes for Skatteankeforvaltningen, Landskatteretten eller andre højere administrative myndigheder.

## Til § 2

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der indført mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift.

Baggrunden er, at der i visse situationer kan være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, der ikke løbende får ansat ejendomsværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Dette kan bl.a. være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer, overdragelse af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen og lignende tilfælde, hvor der skal betales bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.

Ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 knytter sig til det nye ejendomsvurderingssystem, og der kan derfor først anmodes om en ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der foreligger en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

Foreligger der således endnu ikke en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, findes der for eksisterende ejendomme i stedet en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdien, som efter omstændighederne kan danne grundlag for værdiansættelse af ejendommen til brug for en familieoverdragelse.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3.

Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af en anden med interesse i den pågældende ejendom. Det vil sige den kreds af personer, der ved familieoverdragelse af ejendommen, dødsboskifte eller lignende vil skulle betale bo- eller gaveafgift.

En ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan foretages på et vilkårligt tidspunkt af året og foretages som en særskilt afgørelse løsrevet fra de almindelige vurderinger og omvurderinger, der ellers foretages af ejendommen. Ansættelsen foretages i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori, jf. ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 2. pkt. Ansættelsen foretages inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdien skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Landbrugsejendomme og skovejendomme, der bebos af ejere, får ansat ejendomsværdi af boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 30. Ved ansættelse af en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, udgør boligdelen et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30, jf. § 11, stk. 2.

Momsbekendtgørelsens § 55 fastsætter, hvornår en til-/ombygning af en ejendom er så væsentlig, at ejendommen ikke kan sælges momsfrit som en gammel bygning, men bliver anset for ny og et salg dermed bliver momspligtigt. Væsentlighedsgraden beregnes som hovedregel ud fra værdien af til-/ombygningen set i forhold til ejendomsværdien. Det betyder, at der er tale om en ny bygning, når værdien ekskl. afgift af til-/ombygningsarbejdet overstiger henholdsvis 50 pct. eller 25 pct. af ejendomsværdien.

I henhold til den før 15. oktober 2024 gældende momsbekendtgørelses § 55, jf. bekendtgørelse nr. 1435 af 29. november 2023, kunne salgsprisen dog anvendes som beregningsgrundlag, hvis denne var højere end ejendomsværdien. Ved salg til interesseforbundne parter skulle ejendomsværdien imidlertid altid anvendes. I henhold til momslovens § 29, stk. 3, er der tale om interesseforbundne parter, når sælger og køber/modtager er nært forbundet gennem familie eller andre nære personlige bindinger, sælger og køber er nært forbundet gennem retlige, ledelsesmæssige eller medlemsmæssige bindinger eller sælger eller køber har økonomisk interesse i den anden parts virksomhed eller ejendom.

Da det efter gældende regler ikke er muligt at anmode om ansættelse af en ejendomsværdi til brug for momsbekendtgørelses § 55, blev bekendtgørelsen ved bekendtgørelse nr. 1075 af 3. oktober 2024 med virkning fra den 15. oktober 2024, jf. ovenfor, ændret således, at salgsprisen kan anvendes som beregningsgrundlag, hvis der ikke for ejendommen er ansat en ejendomsværdi inden for de seneste 4 år uanset, om salget sker til en interesseforbunden part eller ikke.

Det foreslås at nyaffatte ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, således, at der for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10, på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom kan ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for

1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,

2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller

3) opgørelse af beregningsgrundlag efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Med nyaffattelsen af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, vil ejendomsværdien kunne ansættes for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10. Det vil således omfatte landbrugs-, skov- og erhvervsjendomme m.v. som hidtil samt – som noget nyt – ubebyggede grunde m.v., jf. § 10, nr. 4, ejerboliger m.v., som ikke er færdigbyggede, jf. § 10, nr. 5, ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne og ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 9, jf. § 10, nr. 6, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervs-mæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervs-mæssige solenergianlæg, jf. § 10, nr. 7. Der ved omfattes bl.a. også såkaldt »blandede ejendomme«, der er kategoriseret som ejerbolig og ikke løbende får ansat en ejendomsværdi af hele ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 7, men kun af boligdelen, jf. ejendomsvurderingslovens § 35.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, nr. 1, er en videreførelse af den gældende mulighed for at anmode om en § 11-vurdering til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Det foreslås desuden tilføjet, at der ligeledes kan anmodes om en § 11-vurdering, hvis det er relevant for ansættelse af indkomstskat af en gave efter statsskattelovens § 4, litra c. Det kan f.eks. være tilfældet ved gave til en nevø eller niece.

Den i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, nr. 2, foreslåede tilføjelse af, at der også kan anmodes om en § 11-vurdering til brug for fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelser af virksomheder eller aktier med succession, er en præcisering af, at det skal være muligt at indhente en § 11-vurdering i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af virksomheden eller aktierne m.v. i selskabet, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, herunder til brug for afklaring af om der skal ansættes bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, fordi den aftalte overdragelsessum for virksomheden ikke er markedsmæssig. Det foreslåede vil omfatte overdragelser af personligt drevne virksomheder i levende live, jf. kildeskattelovens § 33 C, overdragelser af aktier m.v. i levende live, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, og udlodning af virksomheder og aktier fra et dødsbo, jf. dødsboskattelovens § 29.

Desuden indebærer den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, at der efter nr. 3 også vil kunne anmodes om en § 11-vurdering til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Det er hensigten, at det i momsbekendtgørelsens § 55, stk.

4, bliver fastsat, at der kan anmodes om en ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, og at der i momsbekendtgørelsens § 55, stk. 5, genindsættes, at brugen af salgsprisen som beregningsgrundlag kun kan anvendes, hvis salget er sket til en af sælger uafhængig tredjepart. Dette forudsættes at skulle gælde fra tidspunktet, hvor det bliver muligt at anmode om ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4. Det vil sige, når der for den pågældende ejendom er modtaget en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

Det foreslås derudover at nyaffatte ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2.

Det foreslås som *1. pkt.*, at ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1, foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet.

Dette svarer til det gældende 2. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, med den præcisering, at seneste forudgående almindelig vurdering skal bedømmes i forhold til anmodningstidspunktet. Der er ikke tiltænkt ændringer.

Det foreslås som *2. pkt.*, at ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1, for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

Dette svarer til tilgangen i det gældende stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 11, idet det foreslås at indføre samme model for ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 5. Der er ikke tiltænkt ændringer i forhold til, at værdien af boliger beboet af ejere ved ansættelse af ejendomsværdier efter § 11, stk. 1, svarer til den ejendomsværdi, der ansat for boligdelen efter § 30.

Det foreslås som *3. pkt.*, at ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1, for erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.

Dette svarer til den i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, gældende tilgang vedr. § 11-vurderinger af landbrugs- og skovejendomme, der bebos af ejere, hvor der allerede findes en ansat ejendomsværdi for boligdelen, jf. § 30. Det vil således betyde, at værdien af boligdelen ved ansættelsen af ejendommens samlede ejendomsværdi efter § 11 for erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, og ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, svarer til den ejendomsværdi, der allerede er ansat for boligdelen efter § 35.

Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. Disse indeholder i modsætning til i det gamle vurderingssystem ikke en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 91, at hvis den sag, der har givet anledning til vurdering efter denne bestemmelse, ikke er afsluttet på dette tidspunkt, kan der foretages en ny ansættelse, hvis ejer eller anden med interesse i den pågældende ejendom ønsker dette. Gyldigheden af en ansættelse af en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan således principielt falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkomende almindelige vurdering meddeles ejendomsejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Med den foreslåede indførelse af et retskrav på anvendelse af § 11-vurderingen, jf. lovforslagets § 4, nr. 3, vil en sådan vurdering, som er gyldig, kunne vælge benyttet til værdiansættelse ved acontoudlodning af ejendommen.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 11 efter stk. 2 indsættes et nyt stykke som *stk. 3*, således at den ansatte ejendomsværdi efter stk. 1, er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for de i stk. 1 nævnte overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v., der sker senest 2 år efter, ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1.

Det foreslås derved at forlænge gyldigheden af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11. Dette skal ses i sammenhæng med, at det med lovforslagets § 4, nr. 3 og 5, foreslås at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning. Den foreslåede gyldighedsperiode vil derved indebære, at § 11-vurderingen vil kunne anvendes i en periode på 2 år efter, ansæt-

telsen er meddelt, medmindre der i mellemtiden er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Forslaget vil skabe en mere ensartet tidsmæssig udstrækning af gyldighedsperioden, hvor en indhentet ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 i udgangspunktet kan anvendes. Det vil endvidere ikke være til hinder for anvendelse af ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegningen, at der i mellemtiden meddeles en almindelig vurdering af ejendommen.

Det foreslåede vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, hvor ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, nyaffattes, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning eller til brug for fastsættelse af købesummen ved en overdragelse eller udlodning med succession. Således vil den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter, ansættelsen er meddelt være gyldig til at kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke tilsidesættes eller udløser gaveafgift, medmindre der siden ansættelsen er sket væsentlige ændringer af ejendommen eller dens anvendelsesmuligheder, dvs. omvurderingsgrunde.

Det foreslåede sidste led af stk. 3 vil indebære, at væsentlige ændringer af ejendommen eller den anvendelsesmuligheder, der er sket efter ansættelsen af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil medføre, at § 11-vurderingen ikke længere er gyldig. Det foreslås, at de begivenheder, der skal føre til, at ansættelsen ikke længere er gyldig, skal være de samme begivenheder, der ville kunne medføre omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Omvurderingsgrundene omfatter:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført, medmindre der ikke, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, skal foretages omvurdering, fordi der efter ejendomsvurderingslovens § 10 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, medmindre der ikke, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, skal foretages omvurdering, fordi der efter ejendomsvurderings-

lovens § 10 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30.

6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen. Det vil sige, at den ændrede anvendelse medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, 1. pkt.

7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.

8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres. For ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

Forureningen anses for væsentlig, når den medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, 1. pkt.

9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse. For ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. Branden, stormen, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse anses for væsentlig, hvis den medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, 1. pkt.

10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører.

11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter ejendomsvurderingslovens §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter ejendomsvurderingslovens §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.

12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, at hvis en ejendom ændrer kategori, så den ikke vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, skal den enten vurderes eller omvurderes ved den førstkomende vurderingstermin i henhold til



den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., og dermed anses for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, 1. pkt.

Bortfaldet af § 11-vurderingens gyldighed vil som konsekvens betyde, at der ikke længere er et retskrav på anvendelse af vurderingen til brug for værdiansættelse ved beregning af bo- eller gaveafgift efter de foreslåede § 12 b og § 27, stk. 1, 3. pkt., jf. lovforslagets § 4, nr. 3 og 5. Hvis der indhentes en ny § 11-vurdering etableres retskravet på ny for den nye vurdering.

Til nr. 3

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskattning efter øvrig lovgivning og som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Videre følger det af 2. pkt., at undtaget herfor er beskattning efter ejendomsskatteovens kapitel 1-3.

Efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 1, foretages vurderinger af ejendomme i 2018-2020, der skulle vurderes i ulige år som andre ejendomme efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 2-5. Disse regler indebærer bl.a., at ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 videreføres frem til og med skatteåret 2021.

Ejendomsvurderingslovens § 35 a indebærer således, at i de tilfælde en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervsmæssige formål, tages der udgangspunkt i den senest ansatte ejendomsværdi i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 2, at for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, skal ejendomsejeren anmode Skatteforvaltningen om en ny ejendomsværdi og fordeling, hvis en ejendom bliver omfattet af stk. 1, eller hvis den værdimæssige fordeling mellem den del af en ejendom, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervsmæssige formål, ændres som følge af:

- 1) Ændringer i grundareal.
- 2) Opførelse af nybyggeri.
- 3) Nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse.
- 4) Ændret anvendelse, når dette er af betydning for vurderingen.

- 5) Ændret ejendomsværdi eller grundværdi som følge af ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.
- 6) Dokumentering af ikke hidtil kendt forurening eller konstatering af afhjælpning af forurening.
- 7) Skade lidt på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludselig opstået hændelse.
- 8) Ændring eller ophør af en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3.

Det fremgår desuden af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 3, 1. pkt., at Skatteforvaltningen efter anmodning foretager en vurdering af, om betingelserne i stk. 2 er opfyldt. Videre følger det af 2. pkt., at er betingelserne opfyldt, foretages en ansættelse af ejendomsværdien og fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 35 a, at der er tale om en midlertidig ordning, og at der vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning, jf. Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 88 som fremsat, side 27.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 35 a ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der med lovforslaget foreslås at indføre permanente alternativer til anvendelsen af den seneste ansatte ejendomsværdi i de tilfælde, en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervsmæssige formål.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1 i lovforslagets bemærkninger for baggrund og for en gennemgang af de foreslåede alternativer.

Til nr. 4

Ejendomsvurderingslovens kapitel 13 indeholder regler om en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov tilbydes kompensation til boligejere, der som følge af en for høj ejendomsvurdering i det gamle ejendomsvurderingssystem har betalt for meget i ejendomsværdiskat i perioden fra 2011 til 2020 og for meget i grundskyld i perioden fra 2013 til 2020.

Afgørelser efter tilbagebetalingsordningen træffes uden partshøring, og afgørelserne kan ikke påklages til anden administrativ myndighed og kan ikke ændres eller berigtiges, jf. ejendomsvurderingslovens § 78. Formålet hermed er at sikre, at tilbagebetalingsordningen er effektiv og enkel at administrere. Alternativet til tilbagebetalingsordningen er klage over en eller flere vurderinger, indkomstår eller skatteår, jf. pkt. 2.5.1 i nærværende lovforslags almindelige bemærkninger.

I henhold til ejendomsvurderingslovens § 76 a kan Skatteforvaltningen, hvis forvaltningen bliver opmærksom på en åbenbar fejl ved kompensationen, og kompensationen som

følge af fejlen er for høj, af egen drift tilbagekalde et tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår efter § 75, stk. 1. Der kan samtidig meddeles et nyt tilbud om kompensation, jf. § 74, og træffes afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3.

Anvender Skatteforvaltningen muligheden for at tilbagekalde et tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation, vil boligejer få en ny frist på 90 dage til at klage over de videreførte vurderinger i perioden fra 2013 til 2019, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 5.

Tilbud om kompensation og udbetalt kompensation, som ikke opfylder betingelserne i ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2 – f.eks. fordi fejlen har ført til en kompensation, der er for lav – kan derimod ikke tilbagekaldes.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, 1. pkt., efter »høj« at indsætte »eller lav«.

Det betyder, at Skatteforvaltningen vil få mulighed for af egen drift at tilbagekalde tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår efter ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, hvis Skatteforvaltningen bliver opmærksom på en åbenbar fejl ved kompensationen, uanset om kompensationen som følge af fejlen er for lav eller for høj.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen har konstateret, at en afgrænset gruppe af ejendomme kan være berørt en bestemt systemmæssig fejl, der har medført, at et eller flere år ikke har kunnet håndteres automatisk i tilbagebetalingsordningen. Som følge heraf er der i forbindelse med tilbuddet om kompensation til ejerne truffet afgørelse om ikke at anvende tilbagebetalingsordningen for disse år, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, hvilket i flere tilfælde har ført til et lavere tilbud om kompensation til ejerne.

Forslaget vil således bl.a. medføre, at der vil kunne ske tilbagekaldelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, hvis det viser sig, at der er beregnet en for lav kompensation for ejendomme berørt af fejltypen, da der som følge af fejltypens særlige karakter vil være tale om en åbenbar fejl ved kompensationen. Det samme vil kunne gøre sig gældende for lignende systemmæssige fejl, som har medført en åbenbar fejl i kompensationen.

Skatteforvaltningen vil dog efter forslaget fortsat ikke skulle tilbagekalde tilbud om kompensation og udbetalt kompensation i de tilfælde, hvor en eventuel rettelse af den åbenlyse fejl ved kompensationen kun medfører en mindre ændring af den allerede tilbudte eller udbetalte kompensation. Der vil dermed som altovervejende udgangspunkt heller ikke ske tilbagekaldelse i de tilfælde, hvor der ikke er beregnet en positiv kompensation ved tilbageregningen.

Forslaget vil dermed øge boligejernes retssikkerhed, da min-

dre systemfejl ikke risikerer at afskære muligheden for en ellers berettiget kompensation.

Til nr. 5

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 78, 1. pkt., at afgørelser efter §§ 64-77 ikke kan påklages til anden administrativ myndighed og ikke kan ændres eller berigtiges. Det følger af 2. pkt., at afgørelser efter §§ 64-77 træffes uden partshøring

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 78, 1. pkt., indsættes efter »berigtiges« , jf. dog § 76 a, stk. 2 «.

Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at tydeliggøre en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 78, 1. pkt., som indebærer, at Skatteforvaltningen i et tilfælde vil kunne berigtige afgørelser i forbindelse med tilbagebetalingsordningen i ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

Det er i det tilfælde, hvor Skatteforvaltningen bliver bekendt med åbenbare fejl ved en allerede afsluttet kompensation, jf. ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2.

Til nr. 6

Ejendomsvurderingslovens §§ 83, 83 a og 83 b indeholder regler om en overgangsordning for ejendomme, der ved første vurdering efter ejendomsvurderingsloven omkategoriseres fra landbrug m.v. til ejerbolig (eller omvendt).

Ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 3. pkt., indeholder regler om, at en tidligere ejer i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, kan vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for så vidt angår den pågældende tidligere ejer. Ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, 3. pkt., omhandler en tilsvarende overgangsordning for den omvendte situation, hvor en tidligere ejer i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, kan vælge, at ejendommen skal behandles som en ejerbolig i forhold til de samme regler for så vidt angår den pågældende tidligere ejer.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 4. pkt., har afgørelsen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 83 a, stk. 1, virkning i forhold til ejendomsvurderingsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslo-

vens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor afgørelsen er meddelt ejeren.

Ejendomsvurderingslovens § 83 b, stk. 1, indeholder regler om, at for ejendomme, der i medfør af § 83 a, stk. 1, nr. 1, vurderes som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, kan tidligere ejere, der direkte eller indirekte har overdraget ejendommen den 1. marts 2021 eller senere, men inden modtagelsen af afgørelsen efter § 83 a, stk. 1, nr. 1, vælge, om ejendommen ved overdragelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., fortsat skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom, eller om ejendommen skal behandles som en erhvervsejendom. § 83 b, stk. 2, indeholder tilsvarende valgmulighed for ejendomme som nævnt i § 83 b, stk. 1, der direkte eller indirekte overdrages i perioden fra og med tidspunktet for kategoriseringen efter § 83 a, stk. 1, nr. 1, til og med den 31. december 2023.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 3. pkt., stk. 3, 3. pkt., § 83 a, stk. 2, 4. pkt., og § 83 b, stk. 1 og 2, at »§ 33 C, stk. 1, 6. pkt.« ændres til »§ 33 C, stk. 1, 5. pkt.«

Der er tale om konsekvensændring som følge af lovforslagets § 7, nr. 1, hvorefter det foreslås at ophæve kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt., og i stedet et indsætte et nyt punktum. 6. pkt. bliver herefter 5. pkt.

Ændringerne vil ikke have materiel betydning.

Til nr. 7

I skattelovgivningen anvendes »told- og skatteforvaltningen« i lovtekst, mens »Skatteforvaltningen« anvendes i bemærkningerne.

For at sikre et ensartet sprogbrug foreslås det, at i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »Skatteforvaltningen« til »Told- og skatteforvaltningen«.

### Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af afskrivningslovens kapitel 3, at skattepligtige har adgang til at afskrive på bygninger, såfremt bygningen benyttes erhvervsmæssigt.

Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Det følger af afskrivningslovens § 19, stk. 1, at der kun kan afskrives på den del

af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal.

Det fremgår videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. Ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indført som en midlertidig ordning.

Det foreslås at affatte afskrivningslovens § 19, stk. 5, 2. pkt., således at i andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der kan henføres til ejerboligen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en fordeling af den samlede anskaffelsessum foretaget af parterne efter afskrivningslovens § 45, stk. 2, jf. afskrivningslovens § 19, stk. 5, 1. pkt., da finder en ny regel anvendelse til fordeling af anskaffelsessummen på den del af en bygning, der anvendes til boligformål, og den del der anvendes erhvervsmæssigt, og som er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens kapitel 3. Den nye regel er udtryk for en konkret vurdering og tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger f.eks. ejerboligens ejendomsværdi og grundværdi.

Eksempelvis vil 1 mio. kr. ikke indgå i afskrivningsgrundlaget for en bygning med en anskaffelsessum på 4 mio. kr. på en ejendom, hvor ejendomsværdien for ejerboligdelen af ejendommen er fastsat til 1,5 mio. kr., mens grundværdien er 0,5 mio. kr., hvorved det konkret vurderes, at ejerboligdelen af bygningen er 1 mio. kr. værd. I det tilfælde vil afskrivningsgrundlaget for den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen være 3 mio. kr., som der vil kunne afskrives på efter afskrivningslovens § 19, stk. 1.

Det er en forudsætning, at grundværdien ikke står i væsentligt misforhold til ejendomsværdien, f.eks. hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien, idet værdien af grunden, hvorpå bygningen er beliggende, ikke bør influere på

værdiansættelsen af bygningen og fordelingen heraf mellem ejerbolig og erhvervsmæssig benyttelse.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 4

Til nr. 1

Efter boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., skal aktiver og passiver i dødsboer i boopgørelsen ansættes til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag.

Ved handelsværdien forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i fri handel.

Det foreslås i boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., efter »handelsværdi« at indsætte », jf. dog § 12 b,«.

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse som boafgiftslovens § 12 b, hvorefter boet får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Forslaget vil indebære, at det fremgår af boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., at der gælder en undtagelse, idet bestemmelsen ikke vil finde anvendelse, når den foreslåede bestemmelse i § 12 b finder anvendelse.

Til nr. 2

Det fremgår af boafgiftslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., at hvis boets værdiansættelse i boopgørelsen ikke er baseret på en sagkyndig vurdering, og Skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien på det relevante opgørelsestidspunkt, kan den ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer.

Det følger af boafgiftslovens § 12, stk. 2, 2. og 3. pkt., at hvis Skatteforvaltningen vil ændre ansættelsen uden sagkyndig vurdering, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse, og at Skatteforvaltningen inden samme frist skal rette henvendelse til skifteretten, hvis den ønsker sagkyndig vurdering.

Det foreslås i boafgiftslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., efter »handelsværdien« at indsætte »eller en værdi ansat efter § 12 b«.

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse som boafgiftslovens § 12 b, hvorefter boet får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når boet har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejen-

domsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelse af ejendommen ikke længere er til stede. Det indebærer, at Skatteforvaltningen ikke med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien kan tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen, når den er foretaget ifølge det foreslåede retskrav på anvendelse af ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil skulle følge de gældende regler for ændring af boets værdiansættelse af aktiver til handelsværdien.

Det betyder, at hvis Skatteforvaltningen vil ændre værdiansættelsen af den faste ejendom, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse, og at Skatteforvaltningen inden samme frist skal rette henvendelse til skifteretten, hvis den ønsker sagkyndig vurdering. Skatteforvaltningen anmoder ikke om sagkyndig vurdering, hvis betingelserne for at værdiansætte ejendommen svarende til en gyldig ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, og boet har valgt at anvende retskravet.

Til nr. 3

Efter boafgiftslovens § 12 skal aktiver i dødsboer ansættes til handelsværdien. For fast ejendom er der praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (»værdiansættelsescirkulæret«), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. For ejendomme, som har modtaget en ejendomsvurdering efter det nye vurderingssystem, er plus/minus 15 pct.-reglen ændret til plus/minus 20 pct.

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. Disse indehol-

der i modsætning til vurderingerne i det gamle vurderingssystem ikke indeholder en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 foretages inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdierne skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Gyldigheden af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan dermed falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkomende almindelige vurdering meddeles ejendomssejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Med den foreslåede indførelse af et retskrav på anvendelse af § 11-vurderingen vil en sådan vurdering, som er gyldig, kunne vælges benyttet til værdiansættelse ved acontoudlodning af ejendommen.

Det foreslås efter boafgiftslovens § 12 a at indsætte en ny paragraf som § 12 b, hvorefter det skal gælde, at »uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11 er opfyldt, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi.

Det foreslås derved at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for boafgiftsberegning af arv.

Det vil efter det foreslåede være en forudsætning for at anvende en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelsen ved boafgiftsbereg-

ningen, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Bedømmelsen, af om retskravet består, vil for arv skulle ske på det tidspunkt, der er relevant for boafgiftsberegningen, jf. boafgiftslovens § 12.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen efter det foreslåede § 12 b. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering, hvor ved retskravet etableres på ny for den nye vurdering

Det foreslåede skal ses i sammenhæng med, at ejendomssejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede § 11, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for boafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter, ansættelsen er meddelt, såfremt den fortsat er gyldig, jf. stk. 3, vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke tilsidesættes, selv om Skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke er udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for boafgiftsansættelse vil foruden »almindelige« arveoverdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser ved arv.

Det foreslåede vil indebære, at en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden, og værdiansættelsescirkulæret vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 4

Det følger af boafgiftslovens § 13 a, at i det omfang der sker succession efter dødsboskattelovens § 36 med hensyn til et aktiv, hvortil der er knyttet et eventuelt fremtidigt skattetilsvaret, skal der i boopgørelsen beregnes en passivpost til udligning af skattetilsvaret. Passivposten fratrækkes ved opgørelsen af den afgiftspligtige arvebeholdning.

Passivposten beregnes på grundlag af den lavest mulige skattepligtige fortjeneste, som ville være fremkommet, hvis dødsboet havde solgt aktivet på skæringsdagen i boopgørelsen. Passivposten udgør 30 pct. af den beregnede fortjeneste, der ikke ville være aktieindkomst, og 22 pct. af den beregnede fortjeneste, der ville være aktieindkomst.

Boet kan som alternativ til de skematiske passivposter foretage en individuel beregning af værdien af den udskudte (latente) skat, svarende til det nedslag i handelsværdien, som

uafhængige parter ville have aftalt ved en tilsvarende overdragelse, hvor erhververen overtager en latent skattebyrde.

Det foreslås, at det i boafgiftslovens § 13 a, stk. 3, indsættes som 3. pkt., at har boet valgt at værdiansætte fast ejendom i boopgørelsen efter § 12 b, skal denne værdi anvendes ved beregning af passivposter efter 1. og 2. pkt.

Forslaget vil indebære, at såfremt værdiansættelse efter boafgiftslovens § 12 b er anvendt ved opgørelsen af afgiftsgrundlaget for arven, skal den samme værdiansættelse anvendes ved opgørelse af den avance på aktiverne, der danner grundlag for fastsættelsen af de lovbestede passivposter.

Der vil som hidtil være mulighed for at foretage et nedslag efter en individuel vurdering af værdien af den latente skattebyrde beregnet på grundlag af den værdiansættelse efter boafgiftslovens § 12 b som et alternativ til de lovbestede passivposter. Ved en individuel fastsættelse af værdien af den latente skattebyrde kan der indgå en fordeling af successionsfordelen, jf. Skatteministeriets kommentar til Højesterets dom af 27. februar 2024 (SKM2024.344.HR) vedrørende skattnedslag ved overdragelse af virksomhed med succession, jf. SKM2024.345.DEP.

Til nr. 5

Det følger af boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., at en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. For fast ejendom er der praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ("værdiansættelsecirkulæret"), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. For ejendomme, som har modtaget en ejendomsvurdering efter det nye vurderingssystem, er plus/minus 15 pct.-reglen ændret til plus/minus 20 pct.

Med ejendomsvurderingslovens § 11 er der indført mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. I modsætning til i det gamle vurderingssystem indeholder disse ejendommers løbende vurderinger ikke en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Det foreslås som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., at »uanset § 1. pkt. kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når betingelserne heri opfyldt, jf. lovforslagets § 2, nr. 1 og 2.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi.

Det foreslås derved at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for gaveafgiftsberegning.

Det vil efter det foreslåede være en forudsætning for at kunne anvende en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelsen af gaven, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Bedømmelsen, af om retskravet består, vil for gaver skulle ske på tidspunktet for modtagelsen, jf. boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, vil retskravet på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen ikke finde anvendelse. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 27, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering, hvor ved retskravet etableres på ny for den nye vurdering.

Det foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 11 vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede stk. 1, 1. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for gaveafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter, ansættelsen er meddelt, såfremt den fortsat er gyldig, jf. det foreslåede stk. 3, vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke udløser gaveafgift eller tilsidesættes, selv om Skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke er udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for gaveafgiftsansættelse vil foruden »almindelige« gaveoverdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser.

Det foreslåede vil indebære, at en indhentet § 11-vurdering

ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden, og værdiansættelsescirkulæret vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 6

Det fremgår af boafgiftslovens § 27, stk. 2, 1. pkt., at hvis Skatteforvaltningen finder, at en værdiansættelse ikke svarer til handelsværdien på tidspunktet for gavens modtagelse, kan den ændre værdiansættelsen inden 6 måneder efter anmeldelsens modtagelse.

Det foreslås i boafgiftslovens § 27, stk. 2, 1. pkt., efter »handelsværdien« at indsætte »eller en værdi ansat efter stk. 1, 3. pkt.«

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 5, foreslås indsat en ny bestemmelse som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., hvorefter parterne får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når parterne har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelse af ejendommen ikke længere er til stede. Det vil indebære, at Skatteforvaltningen ikke med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien vil kunne tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 27, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen ifølge det foreslåede retskrav på anvendelse af ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 vil skulle følge de gældende regler for ændring af parternes værdiansættelse af gaver til handelsværdien.

#### Til § 5

Til nr. 1

Gennemføres et generationsskifte af en virksomhed i forbindelse med ejerens død, sker beskattningen ved udlodning af erhvervsvirksomheder til en arving eller legatar efter reglerne i dødsboskatteloven, hvor der er regler om adgang til udlodning med succession. Når et dødsbo udlodder med succession, skal fortjeneste ikke medregnes ved opgørelsen

af bobeskatningsindkomsten, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske udlodning med succession. For det første kan der alene succederes i fortjeneste. Tab ved udlodning behandles således skattemæssigt som tab konstateret ved dødsboets salg, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 2.

For det andet er successionsadgangen begrænset til udlodning til fysiske personer. Arveladerens længstlevende ægtefælle, samlever, m.fl., jf. dødsboskattelovens § 37, stk. 1, 1. pkt., kan succedere fuldt ud i forbindelse med en udlodning, der overstiger deres andel i dødsboet. For andre fysiske personer gælder det, at der kan ske succession i værdier, der svarer til vedkommendes andel i dødsboet.

For det tredje kan der alene ske udlodning med succession af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en ideel andel af en eller flere erhvervsvirksomheder. Der er dog fastsat særlige regler for udlodning af aktier m.v., jf. nærmere nedenfor. Det er samme type aktiver, der kan overdrages med succession efter dødsboskatteloven, som kan overdrages med succession i levende live efter kildeskattelovens § 33 C. Således kan der i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Hvis den erhvervsmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. pkt. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 5. pkt., anses udlejning af fast ejendom ikke for erhvervsmæssig virksomhed. En undtagelse gælder dog for udlejning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, der anses for erhvervsmæssig virksomhed.

Betingelserne for udlodning af aktier m.v. med succession fremgår af dødsboskattelovens § 29, stk. 3 og 4.

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 1. pkt., medregnes gevinst ved udlodning af aktier m.v. ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis der er tale om udlodning af aktier m.v. i et selskab m.v., hvis virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse.

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 6. pkt., anses selskabets virksomhed for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handels-

værdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver.

Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer.

Der gælder efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 7. og 8. pkt., en transparensregel, således at afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet m.v. direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, ikke medregnes. I stedet medregnes en til ejerforholdet svarende del af datterselskabets indtægter og aktiver ved bedømmelsen.

Ved bedømmelsen ses efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 9. og 10. pkt., bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.

Det fremgår af dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 4. pkt., at bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, i denne forbindelse ikke anses for passiv kapitalanbringelse.

Udlodning af aktier og investeringsbeviser i investeringsselskaber omfattet af aktieavancebeskatningslovens §§ 19 B og 19 C medregnes efter dødsboskattelovens § 29, stk. 4, altid ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten.

Når det efter dødsboskatteloven § 29, stk. 2, skal opgøres, om den erhvervmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er det således den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse, der hidtil er blevet lagt til grund.

Ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Den aftalte overdragelsessummen og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 4, stk. 6. Ved afståelse af fast ejendom omfattet af afskrivningslovens regler foretages tilsvarende en fordeling af den samlede salgssum i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2. Omfatter overdragelsen f.eks. grund og bolig, skal fordeling tillige omfatte disse aktiver. Salgssummen og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 45, stk. 3.

Det foreslås, at dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i at det som et nyt punktum i stedet indsættes, at kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der

blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.

Som følge af de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingslovens § 11 og forslaget om at indsætte boafgiftslovens § 12 b foreslås det i lovforslagets § 4, nr. 2, at Skatteforvaltningen ikke efter boafgiftslovens § 12, stk. 2, skal kunne efterprøve, om den aftalte værdiansættelse af den udloddede faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendommens værdiansættelse svarer til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højst 2 år før overdragelsen og fortsat er gældende.

Skatteforvaltningen vil dog fortsat kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6, henholdsvis afskrivningslovens § 45, stk. 3.

Når Skatteforvaltningen har godkendt overdragelsessummen såvel som fordeling på aktiver, vil parterne have sikkerhed for, at overdragelsen kan ske med succession for hele ejendomsavancen, hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen er henført til aktiver, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, hvor der ikke er foretaget en sådan fordeling, kan forholdet mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi i disse tilfælde findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

Det fremgår af dødsboskattelovens § 36, stk. 1, at såfremt der ved udlodning af aktiver fra et bo, der ikke er fritaget for beskatning efter dødsboskattelovens § 6, konstateres en gevinst, så indtræder modtageren, såfremt denne er en fysisk person, i boets skattemæssige stilling. Indtræden i boets skattemæssige stilling (succession) kan dog ikke ske i det omfang, gevinsten skal beskattes i boet efter dødsboskattelovens § 28, stk. 3, eller § 29. Efter dødsboskattelovens § 28, stk. 3, kan skattepligtige dødsboer vælge, at fortjeneste ved udlodning beskattes i boet, selv om successionsbetingelserne er opfyldt.

#### Til § 6

##### Til nr. 1

Det foreslås, at lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ændrer titel til »Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven)«. Den foreslåede populærtitel svarer til den titel, som loven i forvejen er kendt under.



Til nr. 2

Det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 1. pkt., at ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes.

Det fremgår videre af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., at tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1. Skattefriheden omfatter ejerboligen med tilhørende grund og have.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 1. pkt., følger det, at anvendes en ejendom, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. Videre følger det af 2. pkt., at for erhvervsejendomme m.v., der er omfattet af 1. pkt., og som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien mellem de to selvstændige enheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, 2. pkt.

Kravet i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., om, at ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, er efter Skatteforvaltningens praksis opfyldt, når den erhvervmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Det betyder, at reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse, når dette er tilfældet.

Det følger dog også af praksis, at sådanne ejendomme i visse tilfælde i stedet er omfattet af parcelhusreglen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvor fortjeneste ved afståelse af enfamiliehuse, tofamilieshuse, ejerlejligheder og sommerhuse under visse betingelser ikke skal medregnes. Dette gælder tilfælde, hvor ejendommen – på trods af, at mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes erhvervmæssigt – har bevaret karakteren af et enfamiliehus, et tofamilieshus, en ejerlejlighed eller et sommerhus, og mindst 50 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes til boligformål.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder således alene en grundværdi. I de nye

ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til erhvervmæssige formål, ansættes der således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som en følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervsejendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf, når det efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., skal opgøres, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervmæssige formål, herunder om der er tale om væsentlig erhvervmæssig anvendelse.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende ret ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås, at ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., ændres, så »der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« ændres til »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven«.

Den foreslåede ændring indebærer, at der ved opgørelsen af, hvor stor en del af fortjenesten, der er skattepligtig ved afståelse af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 – dvs. ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til bolig- og erhvervmæssige formål – og som på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ikke skulle medregnes. Skattefriheden vil fortsat omfatte ejerboligen med tilhørende grund og have.

Forslaget indebærer, at Skatteforvaltningen ikke fremadrettet vil skulle vurdere, om der er tale om en ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, på baggrund af ejendomsværdien, men at det i stedet vil være ejendommens kategorisering som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, der er afgørende for, at den blandede benyttede ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt.

Den foreslåede ændring indebærer en ændring af anvendelsesområdet for ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., på den måde, at det ikke længere vil være afgørende, at mindst 25 pct. af ejendomsværdien for ejendommen benyttes erhvervmæssigt. Forslaget indebærer, at det i stedet vil være afgørende, at ejendommen er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, træffer Skatteforvaltningen beslutning om ejendommens kategorisering ud fra en

bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutningen træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på ejendommen og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

En ejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, som er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, vil således være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt., hvorefter fortjenesten af den del af ejendommen, der vedrører ejerboligdelen, under visse betingelser vil være skattefri.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, og som er kategoriseret som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, vil omvendt ikke være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt. Disse ejendomme vil i stedet være omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri.

Selve fordelingen af den samlede kontantomregnede afståelsessum, herunder fastsættelsen af den del af afståelsessummen, der vedrører den avance, der under visse betingelser er skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., vil – lige som i dag – skulle ske efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Heraf følger det, at ved afståelse af fast ejendom skal sælger og køber i købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund, bygninger og ejerbolig.

Til nr. 3

Det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 1. pkt., at ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, under visse betingelser ikke medregnes.

Det fremgår videre af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., at tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1. Skattefriheden omfatter ejerboligen med tilhørende grund og have.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 1. pkt., følger det, at anvendes en ejendom, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. Videre følger det af 2. pkt., at for erhvervsejendomme m.v., der er omfattet af 1. pkt., og som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien mellem de to selvstændige enheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, 2. pkt.

Kravet i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., om, at ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, er efter Skatteforvaltningens praksis opfyldt, når den erhvervmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Det betyder, at reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse, når dette er tilfældet.

Der findes ikke regler i gældende ret om en overgangsordning for nuværende ejere om ejendomsavance af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1.

Det foreslås i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 8, 1. pkt., at for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, som på afståelsestidspunktet anses som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, og som var omfattet af § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, kan ejeren ved henvendelse til Skatteforvaltningen vælge, at ejendommen skal behandles efter stk. 1-7. Det foreslås videre i 2. pkt., at 1. pkt. forudsætter, at der ikke er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 som følge af ændringer, der er sket på ejerens foranledning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at anvendelsesområdet for ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., foreslås ændret, jf. lovforslagets § 6, nr. 2. Ændringen af anvendelsesområdet indebærer, at det ikke fremadrettet ved afståelse af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 – dvs. ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til bolig- og erhvervmæssige formål – er afgørende, om der er tale om ejendom, hvor den erhvervmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi. Efter lovforslagets § 6, nr. 2, vil det i stedet blive afgørende, at ejendommen på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Bestemmelsen vil finde anvendelse for nuværende ejere, der efter de gældende regler er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., hvor den erhvervmæssige andel af ejendommen således udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, og som er kategoriseret som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, vil dermed ikke længere være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt. Disse ejendomme vil i stedet være omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri.

Udgangspunktet er, at det vil være en fordel for ejeren at blive omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, fordi fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri (og ikke kun den del af fortjenesten, der kan

henføres til ejerboligen, som det er tilfældet efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9). Henset til, at der imidlertid kan være tilfælde, hvor det ikke er en fordel at være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, har den foreslåede bestemmelse i stk. 8, 1. pkt., til formål at sikre, at ejeren ved henvendelse til Skatteforvaltningen fortsat kan vælge, at fortjenesten af afståelsen af ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., i stedet for efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Det kan f.eks. være i tilfælde, hvor betingelserne for skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 ikke opfyldes, fordi der kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, men hvor betingelserne for skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9 opfyldes, fordi udstykningsmuligheden ikke knytter sig til ejerboligen med tilhørende grund og have, men til den øvrige del af ejendommen. Det kan f.eks. også være tilfældet, hvor der er tab på den erhvervsmæssige del.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 8, 2. pkt., indebærer, at det er en forudsætning for, at ejeren fortsat kan vælge, at fortjenesten af afståelsen af ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., at der ikke er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, som følge af ændringer, der er sket på ejerens foranledning.

Ændringer af en ejendom, der er sket på ejerens foranledning, og som medfører, at ejendommen omvurderes efter ejendomsvurderingslovens § 6, kan f.eks. være, at ejendommens grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, eller at ejendommens anvendelse er ændret, så det er af væsentlig betydning for vurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.

I tilfælde, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 som følge af ændringer, der ikke er sket på ejerens foranledning, vil ejeren forsat kunne vælge, at fortjenesten af afståelsen af ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt. Det kan f.eks. være i tilfælde, hvor ejendommen omvurderes, fordi ejendommen har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 9.

### Til § 7

Til nr. 1

Efter kildeskattelovens § 33 C er der mulighed for at overdrage en personligt ejet virksomhed i levende live til nære familiemedlemmer m.fl. med succession.

Succession indebærer, at overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. Ved beskatning af erhververen skal virksomhedens aktiver med hensyn til skattemæssige af- og nedskrivninger og beskatning af fortjenester og fradrag af tab ved salg behandles, som om de var anskaffet af erhververen

på de tidspunkter og til de beløb, hvortil de i sin tid var anskaffet af overdrageren.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske overdragelse med succession. Der kan efter kildeskattelovens § 33 C succederes i en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 1. pkt.

Enkeltstående aktiver kan således ikke overdrages med succession, medmindre de selvstændigt anses for at udgøre en erhvervsvirksomhed. Vurderingen foretages på overdragelsestidspunktet.

I forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kan der kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt. Hvis den erhvervsmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund.

Efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., anses udlejning af fast ejendom ikke for erhvervsmæssig virksomhed. En undtagelse gælder dog for udlejning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugs- eller skovejendom, der anses for erhvervsmæssig virksomhed.

Der kan ikke succederes i aktiver, hvor der ved overdragelsen bliver konstateret et tab, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 3. Tab, som bliver konstateret ved overdragelse af aktiver, skal i stedet trækkes fra ved opgørelsen af overdragerens skattepligtige indkomst.

Der er ingen nedre grænse ved personligt ejede virksomheder for, hvor små ejerandele der berettiger til overdragelse med succession.

Der kan tillige ske succession ved overdragelse af en erhvervsvirksomhed eller en andel heraf til nære medarbejdere, tidligere nære medarbejdere og tidligere ejere.

Når det efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, skal opgøres, om den erhvervsmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse hidtil blevet lagt til grund. Men med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme. Derved er det ikke længere muligt at anvende den ejendomsværdimæssige fordeling som grundlag for opgørelsen af hvor stor en del af ejendommen, der er erhvervsmæssig henholdsvis beboelse.

Ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Den aftalte overdragelsessum og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 4, stk. 6. Ved afståelse af fast ejendom omfattende af afskrivningslovens regler foretages tilsvarende en fordeling af den samlede salgssum i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2. Omfatter overdragelsen f.eks. grund og bolig, skal fordeling tillige omfatte disse aktiver. Salgssummen og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 45, stk. 3.

Det foreslås, at kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves, og at det i stedet indsættes som et nyt punktum, at kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 4, nr. 5, vil indebære, at Skatteforvaltningen ikke skal kunne efterprøve, om den aftalte værdiansættelse af den faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendommens værdi er fastsat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højst 2 år før overdragelsen og fortsat er gældende.

Skatteforvaltningen vil dog fortsat kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6, henholdsvis afskrivningslovens § 45, stk. 3.

Når Skatteforvaltningen har godkendt overdragelsessummen såvel som fordeling på aktiver, vil parterne have sikkerhed for, at overdragelsen kan ske med succession for hele ejendomsavancen, hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen er henført til aktiver, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, hvor der ikke er foretaget en sådan fordeling, vil forholdet mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi kunne findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

Beslutningen om, at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling, dvs. succederer, skal som udgangspunkt senest meddeles i forbindelse med afgivelse af over-

dragerens oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 7. Hvis de værdiansættelser, parterne har lagt til grund ved overdragelse, ændres i forbindelse med Skatteforvaltningens beregning af gaveafgift eller indkomstskat af en eventuel gave, kan parterne imidlertid træffe en ny beslutning om, hvorvidt erhververen indtræder i overdragerens stilling (succederer), jf. § 33 C, stk. 8, 1. pkt. En eventuel ny beslutning skal meddeles Skatteforvaltningen inden for 3 måneder efter, at den skattepligtige eller gaveafgiftspligtige har modtaget meddelelse om ændringen af værdiansættelse, jf. § 33 C, stk. 8, 2. pkt.

Til nr. 2

Det følger af kildeskattelovens § 33 D, stk. 3, at passivposten udgør 30 pct. af den beregnede fortjeneste, der ikke ville være aktieindkomst. Passivposten af den beregnede fortjeneste, der ville være aktieindkomst, udgør 22 pct.

Passivposten skal kompensere erhververen for den skattebyrde, som overtages ved en overdragelse, der sker med skattemæssig succession.

Det foreslås i kildeskattelovens § 33 D, stk. 3, at indsætte et 3. pkt. om, at har parterne valgt at værdiansætte gaven efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., skal denne værdi anvendes ved beregning af passivpost efter 1. og 2. pkt.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at såfremt den skematiske værdiansættelsesmetode er anvendt ved opgørelsen af afgiftsgrundlaget for arven, vil den samme værdiansættelse skulle anvendes ved opgørelse af den avance på aktiverne, der danner grundlag for fastsættelsen af de lovbestemte passivposter.

Der vil som hidtil være mulighed for at foretage et nedslag efter en individuel vurdering af værdien af den latente skattebyrde beregnet på grundlag af den skematiske værdiansættelse som et alternativ til de lovbestemte passivposter. Ved en individuel fastsættelse af værdien af den latente skattebyrde kan der indgå en fordeling af successionsfordelen, jf. SKM2024.345.DEP, der indeholder en kommentar til Højesterets dom af 27. februar 2024 (SKM2024.344.HR) vedrørende skatenedslag ved overdragelse af virksomhed med succession.

#### Til § 8

Til nr. 1

Det er i § 15, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne fastsat, at staten til den enkelte kommune henholdsvis ved begyndelsen af hvert kvartal, for så vidt angår grundskyld som nævnt i ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, og hvert halvår, for så vidt angår grundskyld og dækningsafgift som nævnt i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, udbetaler et beløb til foreløbig dækning af grundskyld og dækningsafgift. Det følger af 2. pkt., at for så vidt angår

grundskyld som nævnt i ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, skal udbetalingen svare til en fjerdedel af det årlige beløb, der efter det for kommunen vedtagne årsbudget udgør dens indtægt ved den nævnte grundskyld. Det følger af 3. pkt., at for så vidt angår grundskyld og dækningsafgift som nævnt i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, skal udbetalingen svare til halvdelen af det årlige beløb, der efter det for kommunen vedtagne årsbudget udgør dens indtægt ved den nævnte grundskyld og dækningsafgift. Det følger af 4. pkt., at udbetalingen omfatter indkomstårets beløb uden nedsættelse for beløb, som staten har ydet som rabat eller lån efter ejendomsskattelovens kapitel 6-8 og 11.

Det foreslås, at det i § 15 i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne indsættes som *stk. 3, 1. pkt.*, at staten udbetaler et beløb til den kommune, som efter afgørelse truffet af Skatteforvaltningen skal eftergive eller tilbagebetale en efteropkrævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. ejendomsskattelovens 82 c, stk. 1, samt eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden, jf. ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den samtidigt foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden, jf. lovforslagets § 1, nr. 42.

Efter den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning vil visse kommuner kunne blive pålagt at skulle eftergive eller tilbagebetale en opkrævning af grundskyld samt eventuelle påløbne renter og gebyrer, hvorfor den berørte kommune vil opleve et indkomsttab.

Med den foreslåede bestemmelse foreslås det, at staten vil skulle godtgøre kommunen for dette indkomsttab.

Med påløbne renter og gebyrer menes de eventuelle beløb, som kommunen enten eventuelt har pålagt den pågældende ejer i forbindelse med manglende betaling af en grundskyld, som efterfølgende vil skulle eftergives eller tilbagebetales, eller udgifter kommunen selv vil have afholdt – f.eks. til rykkerskrivelser.

Det foreslås som *2. pkt.*, at beløbet, der skal udbetales efter 1. pkt., skal svare til det beløb, som den pågældende kommune har skullet eftergive eller tilbagebetale.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at det beløb, staten vil skulle godtgøre den pågældende kommune, vil skulle svare til det beløb, som kommunen af Skatteforvaltningen pålægges af eftergive.

Skatteforvaltningen er ikke bekendt med eventuelle renter og gebyrer afholdt af kommunen, hvorfor kommunen vil skulle oplyse Skatteforvaltningen herom, jf. det foreslåede 3. pkt. nedenfor.

Det foreslås som *3. pkt.*, at staten senest skal udbetale beløbet 30 bankdage fra den dag, hvor kommunen har oplyst Skatteforvaltningen om størrelsen af det beløb, som er eftergivet eller tilbagebetalt.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle overføre et beløb svarende til det beløb, som kommunen vil have eftergivet eller tilbagebetalt, senest 30 bankdage fra den dag, hvor kommunen har oplyst om det beløb, som kommunen har eftergivet eller tilbagebetalt.

Ved 30 bankdage menes de 30 efterfølgende bankdage efter, at Skatteforvaltningen af kommunen er blevet oplyst om beløbsstørrelsen. Det vil sige, at hvis kommunen onsdag den 17. september 2025 oplyser Skatteforvaltningen om beløbet, så vil de foreslåede 30 bankdage løbe fra og med torsdag den 18. september 2025.

#### Til § 9

Til nr. 1

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, jf. dog ligningslovens § 14, stk. 2 og 3.

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 2, 1. pkt., at der ikke kan fratrækkes ejendomsskatter på ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Det følger videre af 2. pkt., at fradrag ikke indrømmes for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, hvis stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Det følger desuden af 3. pkt., at begrænsningen i 2. pkt. gælder, når stuehuset er beliggende på en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugsejendom. Videre følger det af 4. pkt., at fradrag tilsvarende ikke indrømmes for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10.

Det følger af ligningsloven § 14, stk. 3. 1. pkt., at begrænsningen i stk. 2, 1-4. pkt., ikke gælder i det omfang, at ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervsmæssigt i indkomståret. Det følger af bestemmelsens 2. pkt., at der ses bort fra uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse af ejendommen.

Ligningslovens § 14, stk. 2 og 3, indebærer således, at der ikke kan fratrækkes ejendomsskatter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10, hvis den pågældende ejendom har tjent til bolig for ejeren, men at der dog gives fradrag i de tilfælde, ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt med undtagelse af, hvis der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse.

Det følger af praksis, at den erhvervsmæssige benyttelse anses for væsentlig, hvis benyttelsen svarer til mindst 10

pct. af ejendomsværdien. Det vil sige, at der er tale om uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis denne er mindre end 10 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen, og at der således ikke gives fradrag for ejendomsskatter i disse tilfælde.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendomme, der benyttes til andre formål, og om denne benyttelse er væsentlig eller uvæsentlig.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende ret fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke vil være retvisende.

Det foreslås, at der i ligningslovens § 14, stk. 3, efter 2. pkt. indsættes tre nye punktumner. Det foreslås at indsætte som 3. pkt., at som uvæsentligt erhvervsmæssigt benyttet, jf. 2. pkt., anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindre end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 4. pkt., at i andre tilfælde anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, som uvæsentligt erhvervsmæssigt benyttet, jf. 2. pkt., når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mere end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 5. pkt., at virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af lig-

ningslovens § 14 om fradrag for beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, foreslås der med forslaget indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for uvæsentlig erhvervsmæssigt benyttet. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål, og om denne del udgør mindst 10 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye skematiske metode vil også kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne indgå i væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 3. pkt. følger det, at som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindre end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller aktiver, der er omfattet af overdragelsen f.eks. bygninger, jf. afskrivningslovens § 45, stk. 2. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 10 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1.

Med det foreslåede 4. pkt. følger det, at i andre tilfælde

anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, som uvæsentligt erhvervsmæssigt benyttet, jf. 2. pkt., når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mere end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1. Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1.

Det foreslåede 5. pkt. i ligningslovens § 14, stk. 3, henviser til, at virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Med henvisningen til det foreslåede 5. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 14, nr. 1, gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Med henvisningen til det foreslåede 6. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 14, nr. 1, reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med hinanden. Det foreslås, at den kontante anskaffelsessum for ejendommen indekseres med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende

prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum og i en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem den del af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling alene i den ene værdi.

Der henvises til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1, for en nærmere beskrivelse af de foreslåede regler i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8.

Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, omfatter lejligheder i mindre udlejningsejendomme, dvs. udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 1. pkt., at deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke kan fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 2. pkt., at såfremt en del af ejendommen er udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer.

Det foreslås i ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., at »beregnete« ændres til »angivne«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med og er en konsekvens af lovforslagets § 9, nr. 3, hvorefter det foreslås, at der ikke længere vil skulle foretages en beregning på baggrund af den ansatte ejendomsværdi ved vurderingen af, om en ejendomsejer kan få fradrag driftsudgifter, men at vurderingen fremover skal foretages på baggrund af ejendommens etageareal.

Til nr. 3

Ligningslovens § 15 J, stk. 3, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7. Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, omfatter lejligheder i mindre udlejningsejendomme, dvs. udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder.

Det følger af ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af udlejningsejendomme, som er omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Det følger af 2. pkt., at den del, som ikke kan fradrages efter stk. 1, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af en lejlighed, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 7, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, når betingelserne herfor er opfyldt.

Ligningslovens § 15 J, stk. 3, indebærer, at i de tilfælde hvor en eller flere ejere bebor en lejlighed i en mindre udlejningsejendom har valgt at blive ejendomsværdibeskattet efter ejendomsskattelovens § 3, nr. 6 og 7, kan ejerne få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder. Ejeren kan således ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til de lejligheder, som ejerne bebor.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaf-

felsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervsejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed i udlejningsejendommen, der opfylder betingelserne i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7.

Ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne er det som en følge heraf ikke længere muligt at foretage beregningen efter ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., hvor der tages udgangspunkt i en fordeling af den samlede ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder ved opgørelsen af, hvor stor en del af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervmæssige formål.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende regler fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås i ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., at ændre »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervmæssigt«.

Den foreslåede ændring af ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., indebærer, at opgørelsen af den del af en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor der kan ske fradrag fra driftsudgifter, vil skulle foretages på baggrund af det samlede etageareal i stedet for ejendomsværdien. Den del af etagearealet, der ikke kan opnås fradrag for, vil udgøre den del, der ikke anvendes erhvervmæssigt i henhold til et autoritativt register, det vil sige etagearealet, som ejeren selv bebor. Omvendt vil den del af etagearealet, der anvendes erhvervmæssigt i henhold til et autoritativt register, det vil sige den del af det samlede etageareal, der udlejes, angive den del, der vil kunne opnås fradrag for.

Fordelingen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervmæssige formål, kan ske på baggrund af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.



Der henvises til pkt. 2.1.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Ligningslovens § 15 J, stk. 4, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8. Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, omfatter ejendomme, der bebos af bofællesskaber.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 1. pkt., at deltagerne i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke kan fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Det følger videre af 2. pkt., at hvis en del af ejendommen bliver udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Det følger af 3. pkt., at den del, der efter 2. pkt. ikke kan fradrages, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder mere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et bofællesskab.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, når betingelserne herfor er opfyldt.

Ligningslovens § 15, stk. 4, indebærer, at i de tilfælde hvor en eller flere ejere har valgt at blive ejendomsværdibeskatet efter ejendomsskattelovens § 3, nr. 8, kan ejerne få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder. Ejerne kan således ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den del af ejendommen, som udelukkende tjener til bolig for ejerne.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervsjendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for ejendommen, der bebos af bofællesskaber, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed, der opfylder betingelserne efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8.

Ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne er der som en følge heraf ikke længere muligt at foretage beregningen efter ligningslovens § 15 J, stk. 4, 3. pkt., hvor der tages udgangspunkt i en fordeling af den samlede ejendomsværdi ved opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende regler fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås i ligningslovens § 15 J, stk. 4, 3. pkt., at ændre »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

Den foreslåede ændring af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 3. pkt., indebærer, at opgørelsen af den del af en ejendom, der bebos af bofællesskaber, hvor der kan ske fradrag fra driftsudgifter, vil skulle foretages på baggrund af det samlede etageareal i stedet for ejendomsværdien. Den del af etagearealet, der ikke kan opnås fradrag for, vil udgøre den del, der ikke anvendes erhvervsmæssigt i henhold til et autoritativt register, det vil sige etagearealet, som ejeren selv bebor. Omvendt vil den del af etagearealet, der anvendes erhvervsmæssigt i henhold til et autoritativt register, det vil sige den del af det samlede etageareal, der udlejes, angive den del, som der vil kunne opnås fradrag for.

Fordelingen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, kan ske på baggrund af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.

Der henvises til pkt. 2.1.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 5

Ligningslovens § 15 K, stk. 6, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., at ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det følger videre af 2. pkt., at det samme gælder erhvervsejendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.

Det følger af ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., at for ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. Det følger videre af 2. pkt., at tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Praksis for, hvornår en erhvervsmæssig benyttelse anses for væsentlig, fremgår af den juridiske vejledning 2025-1, afsnit C.H.3.2.3.1. Heraf fremgår, at ved væsentlig erhvervsmæssig benyttelse forstås tilfælde, hvor mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt. Se f.eks. TfS 1991.21.SKM.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og som opfylder betingelserne efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5.

Ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne er det som en følge heraf ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen der

anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Skatteforvaltningen anvender på nuværende tidspunkt fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke vil være retvisende.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 K, stk. 6, indsættes efter 1. pkt. tre nye punktnummer. Det foreslås at indsætte som 2. *pkt.*, at en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 3. *pkt.*, at i andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 4. *pkt.*, at virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af ligningslovens § 15 K, stk. 6, om fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af en ejendom som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foreslås der med forslaget indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål, og om denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye skematiske metode vil kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne indgå i væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til bolig-

formål og erhvervsmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 2. pkt. følger det, at en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller aktiver, der er omfattet af overdragelsen f.eks. bygninger, jf. afskrivningslovens § 45, stk. 2. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen, som ejeren ikke anvender til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1.

Med det foreslåede 3. pkt. følger det, at i andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1.

Det foreslåede 4. pkt. i ligningslovens § 15 K, stk. 6, henviser til, at virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med henvisningen til det foreslåede 5. pkt. i virksomheds-

skatteovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 14, nr. 1, gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 2. og 3. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Med henvisningen til det foreslåede 6. pkt. i virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 14, nr. 1, reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 2. og 3. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med hinanden. Det foreslås, at den kontante anskaffelsessum for ejendommen indekseres med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum, en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem den del af ejendommen, der anvendes til boligformål og den del, der anvendes til erhvervsmæssige formål, er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling i den ene værdi.

Der henvises til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1, for en nærmere beskrivelse af de foreslåede regler i virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### *Til § 10*

Til nr. 1

Det følger af § 1, stk. 1, i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at ejendomsejere, der er nævnt i stk. 4, efter anmodning og når visse betingelser er opfyldt, kan

opnå lån fra kommunen til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Det følger af § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at lån i medfør af stk. 1 og 2 kun kan ydes i de tilfælde, hvor § 1, stk. 4, nr. 1-3, er opfyldt.

Det følger af § 1, stk. 4, nr. 1, at ejendomsejere kan låne til dækning af kommunale ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter, når ejendomsejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.

Det følger af § 1, stk. 4, nr. 2, 1. pkt., i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at for at ejendomsejeren kan låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter, skal der være tale om ejendomme, der indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse.

Det er i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., bestemt, at for så vidt angår to- eller flerfamilieshus samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og erhvervsformål, ydes der kun lån til betaling af tilslutningsafgifter, der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller dennes husstand beboede lejlighed.

Det er endvidere en betingelse efter lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag § 1, stk. 4, nr. 3, at lånet efter reglerne i lovens § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev.

Det betyder, at ejendomsejere, der ejer et to- eller flerfamilieshus eller en ejendom, der både anvendes til bolig- og erhvervsformål og samtidig opfylder betingelserne i § 1, stk. 4, nr. 1-3, efter anmodning kan opnå lån til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter fra kommunen for den del af ejendommen, der benyttes til boligformål for ejeren eller dennes husstand. Denne del opgøres på baggrund af vurderingsmyndighedernes fordeling, dvs. på baggrund af fordelingen af ejendomsværdien for ejendommen.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaf-

felsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes erhvervs-mæssigt.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende regler fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås, at § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v. udgår »samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål,«.

Den foreslåede ændring vil indebære, at ejendomsejere, som ejer en ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål, og som opfylder betingelserne herfor, efter anmodning vil kunne låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter for hele ejendommen, fremfor kun den del, der anvendes til bolig for ejeren eller dennes husstand.

#### Til § 11

Til nr. 1 og 2

Selskabsskattelovens § 5 D indeholder regler for fastsættelse af indgangsværdier i det tilfælde, hvor et selskab eller forening m.v. overgår fra at være undtaget fra skattepligt efter § 3, stk. 1, nr. 1-18 og 21-23, til at blive skattepligtig efter § 1. Reglerne i selskabsskattelovens § 5 D finder tilsvarende anvendelse i det tilfælde, hvor en andelsforening overgår fra formuebeskatning til almindelig selskabsbeskatning, jf. selskabsskattelovens § 5 B, stk. 2.

Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, foretages afskrivninger på bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Ifølge selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, foretages afskrivninger på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsvæ-

dien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Ifølge selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., foretages opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, ved at ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, træder i stedet for anskaffelsessummen. Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 2. pkt., kan selskabet eller foreningen m.v. dog vælge at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere blevet ansat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme. Ejendomsvurderinger, der meddeles fra den 1. marts 2021, vil ikke indeholde en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, men alene omfatte en grundværdi og, i tilfælde af en fast ejendom, der anvendes til både erhvervs- og boligformål, en ejendomsværdi for boligdelen. Som konsekvens har selskaber og foreninger m.v. efter meddelelse af en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 ikke længere kunnet anvende en ejendomsvurdering for en erhvervsejendom, selv i tilfælde, hvor den meddelte ejendomsvurdering er den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, til fastsættelse af indgangsværdier eller opgørelse af ejendomsavance.

Fra den 1. marts 2021 har selskaber og foreninger m.v. således, efter gældende ret alene haft mulighed for at anvende handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, ved fastlæggelse af indgangsværdier for afskrivningsberettigede bygninger og installationer efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4. Ved opgørelse af ejendomsavance efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., har selskaber og foreninger m.v. alene skulle anvende enten handelsværdien pr. 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund.

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, affattes således, at på bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.

Det foreslås endvidere, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, affattes således, at på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.

Endelig foreslås det, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således, at ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt i stedet for anskaffelsessummen.

Det bemærkes, at i de tilfælde, hvor en ejendom er optaget til dagsværdi i et evt. årsregnskab efter årsregnskabsloven, anses denne værdi som udtryk for handelsværdien, som kan anvendes i henhold til § 5 D, stk. 9, 1. pkt. Selskabet eller foreningen m.v. kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund, hvilket er en videreførelse af gældende ret.

Det bemærkes, at det allerede efter gældende ret er udgangspunktet, at selskaber og foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget fra skattepligt efter selskabsskattelovens § 3 til at blive skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1, skal anvende handelsværdien ved fastsættelse af afskrivningsgrundlaget for afskrivningsberettigede bygninger og installationer efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, når der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ligeledes er det allerede efter gældende ret muligt for selskaber og foreninger m.v. at vælge handelsværdien ved opgørelse af ejendomsavance efter selskabsskattelovens § 9, 1. pkt. Ved handelsværdien forstås den værdi, som en ejendom kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Der henvises til pkt. 2.1.2.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

For andelsforeninger omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3, udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af foreningens formue ved indkomstårets udgang, jf. selskabsskattelovens § 14, stk. 1. Selskabsskattelovens § 14 indeholder regler om opgørelse af andelsforeningers formue. Udgangspunktet for opgørelsen følger af selskabsskattelovens § 14, stk. 3, der angiver, at ved opgørelsen af formuen medregnes andelsforeningens aktiver og passiver til handelsværdien på opgørelsesdagen, jf. undtagelserne i stk. 4-7.

Det fremgår af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, at fast ejendom medregnes til den pr. 1. januar i indkomståret fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes dog til den opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.

Handelsværdien kan anvendes i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Muligheden for at anvende handelsværdien blev indført ved lov nr. 292 af 15. maj 2002, idet der med virkning fra indkomståret 2003 ikke altid ville være ansat en ejendomsværdi. Det er desuden udgangspunktet

tet, at ved værdiansættelsen af faste ejendomme i udlandet ejet indirekte af andelsforeninger via unoterede aktier i datterselskaber opgøres aktierne til den regnskabsmæssige indre værdi. Der er tale om særlige tilfælde, hvor opgørelse af værdien af de unoterede aktier vil være forbundet med store vanskeligheder.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere ansat en ejendomsværdi for erhvervsjendomme. Som konsekvens heraf har andelsforeninger efter gældende ret skullet anvende handelsværdien ved opgørelsen af formuen og den ud fra formuen opgjorte skattepligtige indkomst.

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 14, stk. 5, affattes således, at fast ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.

Det foreslåede er en videreførelse af gældende ret, hvorefter andelsselskaber efter den foreslåede nyaffattelse af bestemmelsen fortsat skal medregne en ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.

Formålet med forslaget er at sikre, at det fremgår tydeligt af selskabsskattelovens § 14, med hvilken værdi fast ejendom skal medregnes ved opgørelsen af andelsforeningens formue, og derved andelsforeningens skattepligtige indkomst, idet der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme fra den 1. marts 2021.

Den foreslåede ændring af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, er således ikke en ændring af retstilstanden, men alene en konsekvensrettelse som følge af lov nr. 291 af den 27. februar 2021, der ændrede ejendomsvurderingsloven således at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme.

Som følge af, at muligheden for at anvende ejendomsværdien udgår af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, tydeliggør forslaget, at andelsforeninger fremover skal medregne ejendom til handelsværdien, som er udgangspunktet for opgørelsen af formuen efter selskabsskattelovens § 14, stk. 3. Ved handelsværdien forstås den værdi, som en ejendom kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Fastsættelsen af handelsværdien af en ejendom kan ske med udgangspunkt i den værdiansættelse, der er foretaget i årsrapporten. Det foreslåede er således ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, og at der kun, hvor denne åbenbart fører til en forkert værdiansættelse, må fastsættes et andet udtryk for handelsværdien.

Hvis en ejendom er indregnet til dagsværdi i årsregnskabet, f.eks. som det er defineret i årsregnskabslovens Bilag 1 (Definitioner), afsnit D. Målegrundlag m.v. nr. 2, vil dette være udtryk for handelsværdien.

I tilfælde, hvor en ejendom er indregnet til kostpris i årsregnskabet, kan det accepteres at lade den bogførte værdi danne grundlag for handelsværdien, såfremt eventuelle regnskabsmæssige justeringer som afskrivninger, nedskrivninger og tilgange afspejler den markedsmæssige værdiudvikling af ejendommen.

Det følger af årsregnskabslovens § 13, at årsrapporten bl.a. skal udarbejdes ud fra en forudsætning om, at driften af en aktivitet formodes at fortsætte (going concern). Denne forudsætning har betydning for værdimålingen af aktiverne, som kan være væsentligt anderledes i tilfælde, hvor virksomheden skal ophøre og tvangsrealisere sine aktiver m.v. Det er derfor det klare udgangspunkt, at handelsværdien for en ejendom ikke kan være mindre end den bogførte værdi i henhold til årsregnskabet, når ejendommen er indregnet under en formodning om fortsat drift af andelsforeningen. Der kan dog forekomme særlige tilfælde, hvor en ejendom alene har værdi for andelsforeningen grundet dens særlige egenskaber i forhold til andelsforeningens driftsaktiviteter. I sådanne tilfælde kan handelsværdien godt være mindre end den bogførte værdi ud fra en konkret vurdering, hvis der ikke findes købere, som kan formodes at ville overtage ejendommen og lade den indgå i samme driftsaktiviteter, som andelsforeningen har lagt til grund for værdimålingen i årsregnskabet.

Hvis den regnskabsmæssige værdi af ejendommen klart afviger fra handelsværdien, skal der foretages en særskilt værdiansættelse til brug for opgørelsen af andelsforeningens formue efter reglerne i selskabsskattelovens § 14.

For ejendomme, hvor der tidligere er gennemført en særskilt værdiansættelse, vil sådan en værdiansættelse kunne anvendes som udgangspunkt for værdiansættelse i senere indkomstår. Der er således ikke krav om gennemførelser af særskilte og omfattende årlige vurderinger i forhold til værdiansættelse af en ejendom, hvis den markedsmæssige værdiudvikling af ejendomme iagttages eller i øvrigt ikke tilsiger ændringer i forhold til den tidligere foretagne værdiansættelse.

Det følger af selskabsskattelovens § 14, stk. 7, at aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked eller en multilateral handelsfacilitet, værdiansættes til værdien opgjort efter selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6. Er den skattemæssige værdi af aktierne negativ, ansættes værdien til nul. Det følger af praksis, at i de særlige tilfælde, hvor det kan være forbundet med store vanskeligheder at opgøre værdien af unoterede aktier efter reglerne i selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6, kan værdiansættelse af aktierne ske med udgangspunkt i den regnskabsmæssige indre værdi, fraregnet værdien af goodwill og andre immaterielle aktiver. Ved aktiernes regnskabsmæssige indre værdi forstås den regnskabsmæssige egenkapital. Det kan f.eks. være relevant at tage udgangspunkt i den regnskabsmæssige indre værdi, hvis selskabet, der skal værdiansættes, er udenlandsk, og det er forbundet med stort besvær at estimere det udenlandske

selskabs værdi opgjort efter selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6.

Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre praksis i de tilfælde, hvor ejendomme ejet indirekte af andelsforeninger via unoterede aktier i andre selskaber, herunder datterselskaber, indregnes i andelsforeningernes formueopgørelse ved værdiansættelsesmetoden efter selskabsskattelovens § 14, stk. 7.

Der henvises til pkt. 2.1.2.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 12

Til nr. 1

Det følger af skatteforvaltningslovens § 5, stk. 1, nr. 6, at skatteankenævnene afgør klager over Skatteforvaltningens afgørelser om beregning af passivposter i dødsboer efter boafgiftslovens § 13 a, der ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens § 12.

Bestemmelsen er udtryk for kompetencefordelingen mellem skifteretterne og Skatteforvaltningen i relation til boopgørelsen, således at værdiansættelsesspørgsmål efter boafgiftslovens § 12 henhører under skifteretterne med klageadgang i det judicielle system, mens ændring af passivposterne på andet grundlag afgøres af Skatteforvaltningen med klageadgang efter reglerne i skatteforvaltningsloven.

Det foreslås, at i skatteforvaltningslovens § 5, stk. 1, nr. 6, ændres »§ 12« til »§§ 12 og 12 b«.

Forslaget vil indebære, at kompetencefordelingen mellem skifteretterne og Skatteforvaltningen vedrørende værdiansættelsesspørgsmål vil blive opretholdt.

Værdiansættelsesspørgsmål vil således fortsat skulle behandles i det judicielle system.

Til nr. 2

Ifølge boafgiftslovens § 12 a kan Skatteforvaltningen, hvis arvebeholdningen helt eller delvis er omfattet af § 1 a, ændre boets fordeling i boopgørelsen. Det drejer sig om tilfælde, hvor der i boet indgår en erhvervsvirksomhed, der er omfattet af nedsat boafgift.

Hvis Skatteforvaltningen vil ændre boets fordeling, skal den give boet og skifteretten meddelelse herom inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse. Har Skatteforvaltningen ikke de oplysninger, der er nødvendige for at tage stilling til værdiansættelsen, suspenderes fristen i den periode, der forløber, fra Skatteforvaltningen anmoder om disse oplysninger, og indtil oplysningerne modtages.

Det foreslås, at der i § 5, stk. 1, som nr. 12 indsættes »12) Boafgiftslovens § 12 a, der ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens §§ 12 og 12 b.«

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at klager over Skat-

teforvaltningens afgørelser om fordeling af arvebeholdningen mellem afgiftsgrundlaget for erhvervsvirksomheder og den øvrige del af arvebeholdningen efter boafgiftslovens § 12 a, som ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens §§ 12 og 12 b, skal afgøres af skatteankenævnene.

Forslaget vil ikke indebære ændring i kompetencefordelingen mellem skifteretterne og Skatteforvaltningen i relation til værdiansættelsesspørgsmål, der således fortsat behandles i det judicielle system.

#### Til § 13

Til nr. 1

Efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, skal der betales tinglysningsafgift af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf. Afgiften udgør en fast afgift på 1.850 kr. samt en variabel afgift på 0,6 pct. af ejerskiftesummen.

Hvis et ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke er sket i almindelig fri handel, skal der afgives erklæring herom, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 1. pkt. Hvis ejerskiftesummen i et sådant tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 80 pct. af denne værdi, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 4, stk. 3, hvoraf det fremgår, at den anvendte procentdel skal være 85 pct., hvis den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi som nævnt i stk. 2 er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Hvis der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi til brug for beregningen, eller der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 4. pkt.

Afgiften skal da beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi, hvis ejerskiftesummen er mindre end 80 pct. af den angivne værdi, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 5. pkt., jf. dog § 4, stk. 3, hvoraf det fremgår, at den anvendte procentdel skal være 85 pct., hvis den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi som nævnt i stk. 2 er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Det foreslås, at tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 4. pkt., ændres, så der efter »beregningen efter 2. og 3. pkt.« indsættes », hvis den seneste ejendomsværdi er meddelt efter ejendomsvurderingslovens § 11, men meddelelsen er sket mere end to år før tidspunktet for tinglysning«.

Det foreslåede er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 1, hvorefter det foreslås at udvide henvisningen i ejendomsvurderingslovens § 11 til alle ejendomme omfattet af § 10. Dette indebærer, at der fremadrettet kan være tilfælde, hvor

der kan fås en ejendomsværdi efter § 11 for en ejerbolig omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4. Idet tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, henviser til ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 4, vil § 11-vurderinger som følge af lovforslagets § 2, nr. 1, fremadrettet være indeholdt i formuleringen i tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 2. pkt., som en »meddelt ejendomsværdi«.

Som det fremgår af lovforslagets § 2, nr. 2, vil der for § 11-vurderinger gælde en særlig gyldighedsregel i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, nemlig at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v. som nævnt i stk. 1, der sker senest 2 år efter, ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Det foreslåede vil indebære, at det tidsmæssige aspekt af den foreslåede gyldighedsregel i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, ligeledes skal finde anvendelse i forbindelse med en § 11-vurderings anvendelse til brug for beregning af tinglysningsafgiften efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2.

Henset til, at der allerede efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 4. pkt., eksisterer et forbehold om væsentlige forandringer, vil retstilstanden herefter være således, at der samlet set vil gælde et tilsvarende gyldighedskriterium for en § 11-vurdering i relation til tinglysningsafgiften, som der vil gælde i relation til beregning af bo- og gaveafgift m.v. Tilføjes vil ligeledes forudsætningsvist præcisere, at en § 11-vurdering udgør en meddelt ejendomsværdi i relation til tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, 2. pkt.

Det er hensigten, at bemyndigelsesbestemmelsen i § 4, stk. 6, om at skatteministeren kan fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 2, benyttes til at fastsætte erklæringer til brug for tilfælde, hvor en § 11-vurdering anvendes til brug for beregning af tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2.

Til nr. 2

Efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, skal der betales tinglysningsafgift af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf. Afgiften udgør en fast afgift på 1.850 kr. samt en variabel afgift på 0,6 pct. af ejerskiftesummen.

Hvis et ejerskifte af en anden ejendom end ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke er sket i almindelig fri handel, skal der afgives erklæring herom, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 1. pkt.

I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 2. pkt. Afgiften skal

da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi.

Det foreslås, at tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 2. pkt., ændres, så der efter »fri handel« indsættes », jf. dog 4. pkt.«.

Det foreslåede har sammenhæng med lovforslagets § 13, nr. 3.

Til nr. 3

Efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, skal der betales tinglysningsafgift af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf. Afgiften udgør en fast afgift på 1.850 kr. samt en variabel afgift på 0,6 pct. af ejerskiftesummen.

Hvis et ejerskifte af en anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke er sket i almindelig fri handel, skal der afgives erklæring herom, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 1. pkt. I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 2. pkt. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, 3. pkt.

Det foreslås, at i tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4, indsættes to punktummer. Som 4. pkt. indsættes: »Hvis der er meddelt en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, der er gældende i henhold til ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, skal denne værdi oplyses.« Som 5. pkt. indsættes: »Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 4. pkt., oplyste værdi.«

En § 11-vurdering er som udgangspunkt udtryk for Skatteforvaltningens skøn over ejendommens handelsværdi på ansættelsestidspunktet. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt, at såfremt en sådan § 11-vurdering foreligger og er gældende på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, kan denne indgå som grundlag for beregning af tinglysningsafgift i stedet for en angivet forventelig kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel.

Efter det foreslåede skal en § 11-vurdering anvendes som grundlag for beregning af tinglysningsafgift for andre ejendomme end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, hvilket bl.a. er landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsejendomme, hvis den er højere end ejerskiftesummen efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, 1. pkt., og såfremt den er gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3.

Det er hensigten, at bemyndigelsesbestemmelsen i § 4, stk. 6, om at skatteministeren kan fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 4, benyttes til at fastsætte erklæringer til brug for tilfælde, hvor en § 11-vurdering



anvendes til brug for beregning af tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 4.

#### Til § 14

Til nr. 1

Efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 1. pkt., indgår aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Det vil sige, at sådanne blandede benyttede aktiver i udgangspunktet ikke omfattes af virksomhedsordningen.

Det følger dog af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., at den erhvervmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervmæssigt i væsentligt omfang, indgår i den selvstændige erhvervsvirksomhed og dermed indgår i virksomhedsordningen.

Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017. Det fremgår af forarbejderne til loven, at betingelsen om, at den erhvervmæssige anvendelse skal være væsentlig, beror på en konkret vurdering, som anses for opfyldt, når den erhvervmæssige anvendelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi ved tidspunktet for indtræden i virksomhedsordningen, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 212 som fremsat, side 102. Ved denne vurdering skulle hidtidig praksis følges. Ved vurderingen af væsentlighedskravet ville der således kunne henses til den værdimæssige fordeling af ejendommen, der er foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Det fremgår af forarbejderne, at der også kunne henses til den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse af aktiver omfattet af afskrivningsloven f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv. Det ville dog være et krav, at denne overdragelse har fundet sted inden for rimelig tid inden indtræden i virksomhedsordningen, og at fordelingen må antages fortsat at repræsentere et retvisende værdiforhold mellem den erhvervmæssige del og den private del af ejendommen. Det fremgik endelig, at der vil være en formodning for, at ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som enten landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervs-ejendom m.v., som udgangspunkt vil opfylde væsentlighedskravet. Der henvises til Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 212 som fremsat, side 103.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervs-ejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. Ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indført som en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede

ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke længere vil være retvisende.

Det foreslås, at der efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., indsættes fire nye punktummer. Det foreslås at indsætte som 3. pkt., at en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 4. pkt., at i andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Det foreslås at indsætte som 5. pkt., at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Det foreslås at indsætte som 6. pkt., at ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af virksomhedsordningen i forhold til blandet benyttede ejendomme foreslås der med forslaget indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, kan indgå i virksomhedsordningen. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervmæssige formål, og at denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye supplerende skematiske metode vil kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne være retningsgivende i forhold til i væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af,

hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendoms-værdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 3. pkt. følger det, at en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Med den foreslåede bestemmelse skal flere betingelser således være opfyldt, før en ejendom omfattes af virksomhedsordningen.

Det er således en betingelse at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Det vil sige, at ejendommen skal bruges i relation til den selvstændig erhvervsvirksomhed, der er grundlaget for, at ejeren kan anvende virksomhedsordningen på indkomst fra denne virksomhed, jf. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1.

Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller aktiver, der er omfattet af overdragelsen f.eks. bygninger, jf. afskrivningslovens § 45, stk. 2. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum, og hvor stor en del af ejendommen der indgår i virksomhedsordningen.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 6, og afskrivningslovens § 45, stk. 2, at den mellem køber og sælger aftalte fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse. Det vil sige, at en ændring af den samlede kontantomregnede afståelsessum som følge af Skatteforvaltningens prøvelse har betydning i forhold til fordelingen efter den foreslåede bestemmelse og dermed vurderingen af, hvorvidt den erhvervsmæssigt anvendte del af ejendommen udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum, og hvor stor en del af ejendommen der indgår i virksomhedsordningen.

Det er en betingelse, at fordelingen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, er retvisende. Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, fortsat anses for retvisende, da fordelingen vil kunne

miste sin relevans over tid som følge af flere forhold. Den i købsaftalen foretagne fordeling mellem bolig og erhverv kan miste sin relevans som følge af opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, men også som følge af den generelle prisudvikling på ejendommen. I sådanne tilfælde kan der være sket ændringer i det indbyrdes forhold mellem den del af ejendommen, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål i forhold til, hvad der oprindeligt er aftalt i købsaftalen. Bestemmelsen er således målrettet de situationer, hvor den skattepligtige køber en ejendom til brug for både egen beboelse og erhvervsmæssig aktivitet, og hvor overdragelsen af ejendommen sker i tæt tilknytning til det tidspunkt, hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, eller hvor den skattepligtige allerede anvender virksomhedsordningen. Den fordeling, køber og sælger har foretaget i købsaftalen, er udslag af forhandling mellem parter, der som udgangspunkt har modstridende interesser. Fordelingen kan på den baggrund betragtes som en afbalanceret fordeling af den samlede kontante anskaffelsessum mellem den del af ejendommen, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Selv om den fordeling, der er foretaget i købsaftalen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, er foretaget for mange år siden, kan den fortsat være retvisende, hvis der ikke er foretaget ændringer på ejendommen i den mellemliggende periode. Det vil bero på en konkret vurdering.

Fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, er en værdimæssig fordeling, hvor der sker en fordeling af anskaffelsessummen for f.eks. den bygning på ejendommen, der kun anvendes til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, men givet at der samtidig foreligger en registrering af bygningens etageareal til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, kan denne fordeling kobles sammen med den værdimæssige fordeling.

Fordelingen af ejendommens etageareal til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål vil fremgå af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet, som er bebygget.

Er der eksempelvis foretaget en fordeling i en købsaftale efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, af en bygning med en kontant anskaffelsessum på 1.962.500 kr., hvor værdien af den del af bygningen, der anvendes til beboelsesformål, udgør 1.500.000 kr., mens den del af bygningen, der anvendes til erhvervsmæssige formål, udgør 462.500

kr., kan en udvidelse af den erhvervmæssige benyttelse af bygningen eksemplificeres som nedenstående, hvor der samtidig sker en reduktion af den del af bygningen, der

bruges til beboelsesformål. Det er forudsat, at fordelingen i købsaftalen efter en konkret vurdering fortsat er retvisende.

	Beboelsesformål	Erhvervmæssige formål
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (før ændring i BBR)	1.500.000 kr.	462.500 kr.
Etageareal (før ændring i BBR)	125 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Etageareal (efter ændring i BBR)	100 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (efter ændring i BBR)	1.500.000 kr. - (1.500.000 kr./125 m <sup>2</sup> x 25 m <sup>2</sup> ) = 1.200.000 kr.	462.500 kr. + (1.500.000 kr./125 m <sup>2</sup> x 25 m <sup>2</sup> ) = 762.500 kr.

I ovenstående eksempel anses den skattepligtige for at have indskudt 300.000 kr. i virksomhedsordningen, idet den skattepligtige har taget en del af bygningen, der har været anvendt til beboelsesformål, og indskudt denne del (og værdien heraf) i virksomhedsordningen.

Den skattepligtige anses for at have foretaget indskuddet i virksomhedsordningen på det tidspunkt, hvor den del af bygningen, der tidligere har været anvendt til beboelsesfor-

mål, faktisk er overgået til at være anvendt til erhvervmæssige formål.

En efterfølgende reduktion af den erhvervmæssige benyttelse af bygningen, hvor der samtidig sker en forøgelse af den del af bygningen, der bruges til boligformål, kan illustreres med udgangspunkt i ovenstående eksempel. Det er forudsat, at fordelingen i købsaftalen efter en konkret vurdering fortsat er retvisende.

	Beboelsesformål	Erhvervmæssige formål
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (før ændring i BBR)	1.200.000 kr.	762.500 kr.
Etageareal (før ændring i BBR)	100 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Etageareal (efter ændring i BBR)	115 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (efter ændring i BBR)	1.200.000 kr. + (762.500 kr./75 m <sup>2</sup> x 15 m <sup>2</sup> ) = 1.352.500 kr.	762.500 kr. - (762.500 kr./75 m <sup>2</sup> x 15 m <sup>2</sup> ) = 610.000 kr.

I ovenstående eksempel anses den skattepligtige for at have hævet 152.500 kr. i virksomhedsordningen, idet den skattepligtige har taget en del af bygningen, der har været anvendt til erhvervmæssige formål, og overført denne del (og værdien heraf) til privatøkonomien.

Den skattepligtige anses for at have foretaget hævningen i virksomhedsordningen på det tidspunkt, hvor den del af bygningen, der tidligere har været anvendt til erhvervmæssige formål, faktisk er overgået til at være anvendt til boligformål.

Fordelingen i købsaftalen, som er foretaget efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, kan over tid miste sin relevans som følge af ombygning, forbedringer m.v., hvorved den ikke længere vil være retvisende. Derudover vil der også forekomme tilfælde, hvor der slet ikke findes en sådan fordeling i købsafta-

len, fordi ændringen i anvendelsen af bygningen først finder sted på et senere tidspunkt. Derfor indeholder den nye skematiske metode en alternativ beregning, som skal omfatte de situationer, hvor fordelingen i købsaftalen ikke findes, eller efter en konkret vurdering ikke længere vurderes at være retvisende.

Med det foreslåede 4. pkt. følger det derfor, at i disse (andre) tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Med den foreslåede bestemmelse skal flere betingelser således være opfyldt, før en ejendom omfattes af virksomhedsordningen.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervmæssige formål, hvilket vil sige, at ejendommen skal bruges i relation til den selvstændiges erhvervsvirksomhed, der er grundlaget for, at ejeren kan anvende virksomhedsordningen på indkomst fra denne virksomhed, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1.

Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor den del af ejendommens kontante anskaffelsessum, der ikke svarer til ejendomsværdien for den del af ejendommen,

der anvendes til boligformål, indgår i virksomhedsordningen. Det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Har en ejendom eksempelvis en anskaffelsessum på 2.150.000 kr., hvor den ansatte ejendomsværdi er 1.500.000 kr., og hvor ejeren både benytter ejendommen til boligformål og dennes selvstændige erhvervsvirksomhed, da vil ejendommen indgå med 650.000 kr. i virksomhedsordningen. De 650.000 kr. er således forskellen mellem den kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi og anses for at være en del af den erhvervmæssige brug af ejendommen, såfremt ejendommen indgår i ejerens selvstændige erhvervsvirksomhed.

	Værdi af ejendom til boligformål (ejendomsværdi)	Værdi af ejendom til erhvervmæssige formål
Fordeling af ejendommens anvendelse	1.500.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.500.000 kr. = 650.000 kr.

Foretager den skattepligtige efterfølgende en ændring i anvendelsen af ejendommen, således at denne inddrager en større del af ejendommen i den skattepligtiges selvstændige erhvervsvirksomhed, der er omfattet af virksomhedsordningen, da vil der skulle foretages en ny beregning efter den nye skematiske metode.

Sådanne ændringer vil kunne fremgå af data fra et autorita-

tivt register, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v., som angivet ovenfor.

En sådan ændring vil indebære en ændret ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, hvilket vil danne grundlag for en ny beregning i forhold til den værdi, som ejendommen indgår i virksomhedsordningen med, jf. nedenstående eksempel.

	Værdi af ejendom til boligformål (ejendomsværdi)	Erhvervmæssige formål
Før ændring af ejendommens anvendelse	1.500.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.500.000 kr. = 650.000 kr.
Efter ændring af ejendommens anvendelse	1.350.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.350.000 kr. = 800.000 kr.
Forskelsværdi i forhold til indskud/hævning i virksomhedsordningen		800.000 kr. – 650.000 kr. = 150.000 kr.

Givet at der er tale om en skematisk værdimæssig fordeling, er det afgørende i forhold til, om der er tale om indskud eller hævning i virksomhedsordningen, hvordan værdien af ejendommen fordeler sig mellem den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervmæssige formål. Den skattepligtiges ændring af brugen af ejendommen udspringer af, om den skattepligtige har taget flere eller færre af ejendommens kvadratmeter i brug i forhold til den erhvervmæssige virksomhed. I eksemplet ovenfor anses den skattepligtige for at have foretaget et yderligere indskud i virksomhedsordningen svarende til 150.000 kr., fordi den skattepligtige inddrager en større

andel af ejendommen i den erhvervmæssige virksomhed, jf. ovenfor.

Det er fysiske og faktiske ændringer af selve ejendommen f.eks. ændring af grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, eller den faktiske benyttelse, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen til boligformål og erhvervmæssige formål, der vil kræve en fornyet beregning af den skematiske værdimæssige fordeling af ejendommen. Løbende ændringer i forholdet mellem ejendommens kontante anskaffelsessum og ejendomsværdien for den del af ejendom, der tjener til boligformål, som følge af prisudvikling på fast ejendom, indebærer ikke, at

der skal foretages en fornyet beregning af den skematiske værdimæssige fordeling af ejendommen.

Med det foreslåede 5. pkt. gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det foreslåede 6. pkt., jf. nedenfor, hvorefter den kontante anskaffelsessum for ejendommen foreslås indekseret med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen i relation til anvendelsen af virksomhedsordningen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse giver ikke hjemmel til at anmode om at få ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, men giver blot mulighed for at tilvælge en sådan ansat ejendomsværdi. Den skattepligtiges tilvalg af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er bindende.

Med det foreslåede 6. pkt. reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem de dele af ejendommen, der anvendes til henholdsvis boligformål og erhvervmæssige formål, er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling i den ene værdi. Den foreslåede indeksering beregnes fra det indkomstår, hvor ejendommen er anskaffet, der er ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis den er tilvalgt, eller hvor der er foretaget ombygninger, forbedringer m.v.

Det foreslås, at værdierne i den nye skematiske metode skal ske på baggrund af det indeks med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for fem grupper af ejendoms typer: boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse, sommerhuse, landbrugsejendomme (og skovejendomme) og erhvervs ejendomme.

Dernæst følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, at for hver gruppe af ejendomme som nævnt i § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, og hver region samt for landet som helhed, jf. dog stk. 2 og 3. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms Kommune. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47. Endelig følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

På baggrund af den foreslåede indeksering skal den skattepligtige således finde den kommune, landsdel eller region, hvori ejendommen er beliggende, og efterfølgende finde udviklingen i prisindekset fra indkomståret, hvori ejendommen er anskaffet, og frem til det aktuelle indkomstår.

Er der eksempelvis tale om en landbrugsejendom beliggende i Ærø Kommune, som er anskaffet i indkomståret 2013, kan der slås op i tabellerne for landbrugs- og skovejendomme offentliggjort af Skatteforvaltningen. Det fremgår af den offentliggjorte tabel, at prisindekset for en landbrugsejendom er udarbejdet på baggrund af salg i den region, hvor kommunen ligger, hvilket er det lavest mulige geografiske niveau, og at prisindekset for 2013 var 175,68, mens prisindekset for 2024 er 200,1. Er landbrugsejendommen eksempelvis anskaffet til 30 mio. kr. i 2013, vil anskaffelsessummen skulle indekseres til 34,17 mio. kr., hvilket vil skulle lægges til grund for beregningerne under den nye skematiske metode.

Såfremt ejendommen og evt. ombygning, forbedring m.v. er købt eller foretaget i forskellige indkomstår, skal anskaffelsessummen for de enkelte dele indekseres individuelt fra det tidspunkt, hvor de er købt eller foretaget.

Det bemærkes, at grundlaget, hvorpå den foreslåede indeksering i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, skal foretages, ikke rækker længere tilbage end til 2001. For ejendomme anskaffet før 2001 vil anskaffelsessummen i udgangspunktet derfor først blive indekseret fra og med 2001. En ansat ejendomsværdi for den samlede ejendom under de gamle ejendomsvurderingsregler kan dog i relation til den foreslåede indeksering i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, sidestilles med en ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11. I begge tilfælde er det opfattelsen, at de respektive vurderinger er udtryk for den på det tidspunkt forventelige pris i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika under de respektive ejendomsvurderingsregler. Indekseringen kan derfor ske med udgangspunkt heri fra tidspunktet for den pågældende vurdering.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Virksomhedsskattelovens § 3 indeholder regler for opgørelse af indskudskontoen ved selvstændigt erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen, herunder regler for værdiansættelse af forskellige aktiver, der kan indgå i virksomhedsordningen. Indskudskontoen opgøres ved starten af regnskabsåret i det indkomstår, hvor virksomhedsordningen første gang anvendes.

Det følger af virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., at fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, og tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v.

For ejendomme, der anvendes til både boligformål og erhvervsmæssige formål, gælder dette alene for den erhvervsmæssige del af ejendommen, idet den del af ejendommen, der anvendes privat, ikke kan indgå i virksomhedsordningen.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsjendomme. Som konsekvens heraf kan selvstændigt erhvervsdrivende, der ønsker at indtræde i virksomhedsordningen, ikke længere medregne fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, til den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi. Dette gælder ligeledes for den erhvervsmæssige del af en ejendom, der benyttes til både boligformål og erhvervsmæssige formål, hvor den erhvervsmæssige del af ejendommen indskydes i virksomheden. Dette indebærer,

at den skattepligtige fremover alene kan vælge at anvende anskaffelsessummen eller handelsværdien ved opgørelsen af indskudskontoen. For så vidt angår handelsværdien har den hidtil været et alternativ til tilfælde, hvor der endnu ikke forelå en ejendomsværdi for den samlede ejendom. Anvendelsen af handelsværdien kan dog være forbundet med stor usikkerhed.

Det foreslås derfor at nyaffatte virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., så fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Formålet med forslaget er at indføre påregnelige værdier til opgørelse af indskudskontoen ved indskud af fast ejendom i virksomhedsordningen.

Det sker for det første ved, at der med forslaget foreslås, at fast ejendom som udgangspunkt medregnes til ejendommens anskaffelsessum eller ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for evt. ombygning, forbedringer m.v. Dernæst foreslås der en regulering med det relevante prisindeks, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Formålet med den foreslåede indeksering er at tage højde for de tilfælde, hvor ejendommen er erhvervet mange år før, den skattepligtige indtræder i virksomhedsordningen. Med den foreslåede regulering af anskaffelsessummen sikres den skattepligtige, at ejendommen indskydes i virksomhedsordningen til den værdi, som markedsudviklingen for den pågældende type af ejendom tilsiger. Det vil sige, at en skattepligtig, der har købt en ejendom mange år før det indkomstår, hvori ejendommen indskydes i virksomhedsordningen, ikke stilles væsentligt ringere end en skattepligtig, der måtte have købt ejendom i det indkomstår, hvori ejendommen indskydes i virksomhedsordningen. Den foreslåede indeksering beregnes fra det indkomstår, hvor ejendommen er anskaffet, der er ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis den er tilvalgt, eller hvor der er foretaget ombygning, forbedringer m.v.

Det foreslås, at indekseringen skal ske på baggrund af det indeks med lavest mulige geografiske niveau, der er fast efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for fem grupper af ejendoms typer: boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse, sommerhuse, landbrugsejendomme (og skovejendomme) og erhvervsjendomme.

Dernæst følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, at for hver gruppe af ejendomme som nævnt i § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, og hver region samt for landet som helhed, jf. dog

stk. 2 og 3. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms Kommune. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47. Endelig følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

På baggrund af den foreslåede indeksering skal den skattepligtige således finde den kommune, landsdel eller region, hvori ejendommen er beliggende, og efterfølgende finde udviklingen i prisindekset fra indkomståret, hvori ejendommen er anskaffet, og frem til det aktuelle indkomstår.

Er der eksempelvis tale om en landbrugsejendom beliggende i Ærø Kommune, som er anskaffet i indkomståret 2013, kan der slås op i tabellerne for landbrugs- og skovejendomme offentliggjort af Skatteforvaltningen. Det fremgår af den offentliggjorte tabel, at prisindekset for en landbrugsejendom er udarbejdet på baggrund af salg i den region, hvor kommunen ligger, hvilket er det lavest mulige geografiske niveau, og at prisindekset for 2013 var 175,68, mens prisindekset for 2024 er 200,1. Er landbrugsejendommen eksempelvis anskaffet til 30 mio. kr. i 2013, vil anskaffelsessummen skulle indekseres til 34,17 mio. kr., hvilket vil skulle lægges til grund for beregningerne under den nye skematiske metode.

Såfremt ejendommen og evt. ombygning, forbedring m.v. er sket på forskellige tidspunkter, skal anskaffelsessummen for de enkelte dele indekseres individuelt fra det tidspunkt, hvor de er gennemført.

Det bemærkes, at grundlaget, hvorpå den foreslåede indeksering i virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, skal foretages, ikke rækker længere tilbage end til 2001. For ejendomme anskaffet før 2001 vil anskaffelsessummen i udgangspunktet derfor først blive indekseret fra og med 2001. En ansat ejendomsværdi for den samlede ejendom under de gamle ejendomsvurderingsregler kan dog i relation til den foreslåede indeksering i virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, sidestilles med en ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11. I begge tilfælde er det opfattelsen, at de respektive vurderinger er udtryk for den på det tidspunkt forventelige pris i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika under de respektive ejendomsvurde-

ringsregler. Indekseringen kan derfor ske med udgangspunkt heri fra tidspunktet for den pågældende vurdering.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 1, kan skattepligtige personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed, i stedet for at anvende virksomhedsordningen vælge at beregne et kapitalafkast af de erhvervsmæssige aktiver efter reglerne i lovens kapitel 7 a.

Efter virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, medregnes aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, og som kan indgå i virksomhedsordningen efter § 1, stk. 3, 1.-5. pkt., ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget efter § 22 a, stk. 5, med den forholdsmæssige værdi af aktivet, der svarer til den erhvervsmæssige anvendelse. Det indebærer, at en fast ejendom, der både anvendes til bolig for ejeren samt til erhvervsmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastgrundlaget efter de samme regler, der finder anvendelse for en fast ejendom, der indgår i virksomhedsordningen.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til lovforslagets § 14, nr. 1, for en nærmere beskrivelse af de foreslåede ændringer til virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen, og hvornår fast ejendom indgår heri.

Det foreslås i virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, at ændre »1.-5. pkt. « til »1.-9. pkt.«

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med de foreslåede ændringer af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 14, nr. 1. Virkningen af det foreslåede vil således være, at en ejendom, der både tjener som bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt, kan indgå i kapitalafkastgrundlaget efter de samme regler, som gælder for ejendom, der kan indgå i den selvstændiges erhvervsvirksomhed ved den erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 15

Til nr. 1

Efter § 5, stk. 6, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning opgøres en ændring i grundskyldspromillen for øvrige ejendomme for budgetåret 2024, som forskellen mellem kommunens grundskyldspromille for 2024 og det fastsatte loft for grundskyldspromillen i ejendomsskattelovens bilag 1.

Det foreslås at ophæve § 5, stk. 6, i lov om nedsættelse af

statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Baggrunden for ændringen er, at bestemmelsen efter budgetåret 2024 har udtømt sin virkning. Ændringen har derfor ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 2

Det fremgår af § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, at provenuændringen vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme, jf. § 23 A i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme som følge af ændringer i promillen for udskrivning af dækningsafgift af erhvervsejendomme, opgøres som forskelsværdien for disse ejendomme ganget med ændringen i promillen, jf. stk. 2.

Med lov nr. 1471 af 10. december 2024 er der indført en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften af erhvervsejendomme, som har betydning for det kommunale provenu fra dækningsafgiften på erhvervsejendomme. Loven har afledte konsekvenser for lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning og opgørelser af provenuændringer efter denne lov i forhold til dækningsafgift af erhvervsejendomme og den samlede kommunale skatteudskrivning.

De afledte konsekvenser for opgørelser af provenuændringer forventes at få betydning for opgørelsen fra og med kommunernes budgetår 2026.

Det foreslås i § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning at ændre »§ 23 A i lov om kommunal ejendomsskat« til »ejendomsskatteovens § 12«.

Baggrunden for ændringen er, at fra og med 1. januar 2024 blev reglerne i lov om kommunal ejendomsskat erstattet af reglerne i ejendomsskatteoven. Ændringen har ingen indholdsmæssig betydning.

Det foreslås også i § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning efter », jf. stk. 2« at indsætte », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«.

Det betyder, at der i opgørelsen af provenuændringen korrigeres for en eventuel virkning af stigningsbegrænsning på skattebetalingen for dækningsafgift af erhvervsejendomme.

For at opgøre provenuændring i en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme forudsættes det baseret på et grundlag, hvor Skatteministeriet for hver enkelt erhvervsejendom ud fra grundværdien i indkomståret for ejendommen og henholdsvis promillen i indkomståret og den tilsvarende promille for det forudgående år beregner skattebeta-

lingen efter en eventuel stigningsbegrænsning på skattebetalingen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at der ved opgørelsen af provenuændringen vedr. dækningsafgift ved en ændring i promillen tages højde for, at kommunens provenuændring kan være påvirket af den stigningsbegrænsning, som gælder for kommunens provenu fra betalingen af dækningsafgift for den enkelte erhvervsejendom.

Ændringsforslaget vil alene have betydning for opgørelsen af skatteprovenu til brug for opgørelse af kommunernes skatteresultat i henhold til lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning. Ændringen har ikke betydning for hvilket provenu for dækningsafgift af erhvervsejendomme, kommunerne kan budgettere med.

Baggrunden for ændringen er en konsekvens af indførelsen af stigningsbegrænsning for dækningsafgiften af erhvervsejendomme med lov nr. 1471 af 10. december 2024.

Til nr. 3

Den gældende regel i § 6 stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning fastsætter en metode til beregning af provenuændring i dækningsafgift af erhvervsejendomme, når der ikke foreligger et grundlag til beregning af provenuet. Den gældende regel bestemmer, at hvis en kommune for et budgetår afskaffer dækningsafgiften af erhvervsejendomme, beregnes provenutabet, jf. stk. 1, som provenuet i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.

Efter gældende regler i § 6, stk. 4, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning er det kommunens budgetterede grundværdi for erhvervsejendomme, der ligger til grund for opgørelse af provenuændring vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsejendomme. I en overgangsperiode, indtil størstedelen af de endelige ejendomsvurderinger er udsendt, baseres opgørelsen af provenuændring vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsejendomme dog på et statslig skønnet skattegrundlag, jf. § 6, stk. 5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Efter den gældende regel i § 6 stk. 5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning følger det, at der i en overgangsperiode, frem til størstedelen af de endelige nye ejendomsvurderinger er udsendt, anvendes statens skøn for grundværdi i stedet for kommunens budgetterede grundværdi i opgørelse af en provenuændring.

Konkret løber overgangsperioden fra og med budgetåret 2023 og frem til det budgetår, hvor det inden den 1. september året inden kan konstateres, at mindst 90 pct. af de første almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejen-



domsvurderingslovens §§ 5 eller 6 på landsplan er udsendt. I denne periode opgøres provenuændringer ud fra skønnede grundværdier baseret på den faktiske opkrævning i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.

Det fremgår af bemærkningerne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. ændringsforslag til lovforslaget til lov nr. 2614 som fremsat d. 10. december 2021, side 13, at metoden kan ses som en udvidelse af de regler, som gælder, når der ikke foreligger et grundlag til beregning af provenuet i et givet år, jf. § 6, stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Det foreslås at ophæve § 6, stk. 3-5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Ændringerne på boligskatteområdet omfatter bl.a. en ændring af skattegrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsjendomme fra forskelsværdien til grundværdien, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021. Grundværdien er det samme skattegrundlag, som anvendes til opkrævning af grundskyld og som opgøres for hver kommune med en fast toårig kadence. Med den nye ejendomsskattelov overtager staten endvidere opkrævningen af dækningsafgift for erhvervsjendomme. Med disse ændringer har staten de nødvendige oplysninger for at skønne over skattegrundlaget (og dermed provenutabet) for en kommune, der ophører med at opkræve dækningsafgift af erhvervsjendomme.

Ændringen er en konsekvens af, at skattegrundlaget for erhvervsdækningsafgift er ændret til grundværdien, samt at staten har overtaget opkrævningen af dækningsafgift af erhvervsjendomme, hvilket indebærer, at der mere direkte kan skønnes over grundlaget for beregning af en provenuændring, hvis en kommune afskaffer dækningsafgiften af erhvervsjendomme. Bestemmelsen vurderes således at have udtømt sin virkning.

Derudover foreslås det, jf. nedenfor, at basere opgørelsen af en provenuændring af dækningsafgift af erhvervsjendomme på et statslig skønnet grundlag, og at metoden til skøn af skattegrundlaget har udtømt sin virkning, jf. den foreslåede ophævelse af § 6, stk. 3.

I stedet foreslås det at indsætte et nyt § 6, stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, således, at den grundværdi for erhvervsjendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et skøn, der fastsættes af indenrigs- og sundhedsministeren.

Formålet er at ændre bestemmelsen således, at ikke alene grundværdien men hele grundlaget for opgørelsen af provenuændringen vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsjendomme ved en ændring i promillen baseres på statens skøn for erhvervsjendomme, og at dette gælder

fremover også efter overgangsperioden, jf. den foreslåede ophævelse af § 6, stk. 5.

Den foreslåede ændring skal ses i lyset af den foreslåede ændring til opgørelsen af en provenuændring vedr. en kommunes dækningsafgift af erhvervsjendomme med korrektion for virkning af stigningsbegrænsning, som forudsætter beregninger på ejendomsniveau, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 15, nr. 2. Det vurderes ikke realistisk at basere opgørelsen på kommuners indberetninger, som ville skulle ske på ejendomsniveau. Endvidere har staten med overtagelse af opgaven med opkrævningen af dækningsafgiften de nødvendige oplysninger til at skønne over grundværdien. Når størstedelen af de endelige ejendomsvurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er udsendt, forventes statens skønnede grundværdi desuden at være meget tæt på kommunens budgetterede grundværdi, som det var tilfældet før omlægningen på boligskatteområdet.

Den foreslåede ændring vil medføre, at opgørelse af provenuændringen fra dækningsafgift af erhvervsjendomme frem for kommunens budgetoplysninger, vil blive baseret på et statsligt skønnet grundlag, som Indenrigs- og Sundhedsministeriet indhenter fra Skatteministeriet.

Samlet set indebærer de foreslåede ændringer i lovforslagets § 15, nr. 2-3, at grundlaget for beregningen af provenuvirkningen vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsjendomme som følge af en ændring i promillen etableres af Skatteministeriet med henblik på, at Skatteministeriet i dialog med Indenrigs- og Sundhedsministeriet udarbejder et skøn for provenuet før og efter kommunens ændring i promillen for dækningsafgift af erhvervsjendomme.

Baggrunden for ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i lovforslagets § 15, nr. 2, og lov nr. 1471 af 10. december 2024.

#### Til § 16

Til nr. 1

I henhold til § 23 c, stk. 3, i lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner gælder det, at indenrigs- og sundhedsministeren fastsætter regler for kommunernes indberetning af provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme.

Det foreslås i § 23 c, stk. 3, i lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner at ændre fra »kommunernes indberetning af oplysninger om« til »grundlaget for opgørelsen af«.

Det indebærer, at det ikke længere vil være kommunerne, som skal tilvejebringe grundlaget for opgørelsen ved at indberette provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme. Indenrigs- og Sundhedsministeriet vil fastsætte nærmere regler om grundlaget for opgørelsen af provenuet med henblik på, at det baseres på oplysninger fra Skatteministeriet,

som svarer til de oplysninger, kommunerne efter gældende regler indberetter.

Baggrunden er, at det tidligere har været kommunerne, der har stået for opkrævningen af dækningsafgift af offentlige ejendomme, men ved ejendomsskatteoven er opkrævningen af dækningsafgift på offentlige ejendomme fra og med 2024 overgået til staten. Dermed har staten mere direkte adgang til oplysningerne.

Ændringen vil medføre, at det ikke længere vil være kommunerne, som skal tilvejebringe grundlaget for opgørelsen ved at indberette det realiserede provenu fra dækningsafgift af offentlige ejendomme til Indenrigs- og Sundhedsministeriet. For oplysninger fra og med regnskabet for 2024 vil Indenrigs- og Sundhedsministeriet basere opgørelsen på tilsvarende oplysninger fra Skatteministeriet.

#### Til § 17

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2025.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 24, 39 og 40, har virkning fra den 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at § 1, nr. 24, angående berigtigelse af en fejl i ejendomsskatteovens § 33, stk. 2, 4. pkt., vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

Fejlen har ikke stillet nogen ejendomsejere dårligere, fordi de i praksis har fået tildelt én ekstra dag til betaling af grundskylden og dækningsafgiften inden beregningen af morarenter er påbegyndt. Det var f.eks. tilfældet med 1. rateopkrævning den 2. april 2024, hvor forfaldstidspunktet var den 1. april, mens den sidste rettidige betalingsdag var den 2. april, fordi den 1. april var 2. påskedag.

Ejere, som først betalte på den sidste rettidige betalingsdag den 2. april, er dermed ikke blevet pålagt morarenter. For ejendomsejere, som betalte den 3. april eller senere, vil fejlen i lovteksten ikke have praktisk betydning, fordi morarenterne beregnes pr. påbegyndt måned.

Tillige vil § 1, nr. 40, angående rentegodtgørelse ved for meget betalt grundskyld eller dækningsafgift på baggrund af den foreløbige vurdering blive tillagt bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

Det skyldes, at Skatteforvaltningen i forbindelse med kvalitetssikringen af foreløbige 2023-vurderinger i foråret 2024 har nedjusteret grundværdien i nogle af disse vurderinger.

Nedjusteringerne har medført, at Skatteforvaltningen har udbetalt for meget betalt grundskyld og dækningsafgift til de berørte ejendomsejere. I strid med gældende regler har disse ejendomsejere tillige fået udbetalt en rentegodtgørelse for den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift.

Ved at tillægge bestemmelsen tilbagevirkende kraft sikres

det, at ejendomsejere, der er blevet efterreguleret i 2024, også omfattes af den foreslåede rentegodtgørelse, som dermed vil være til gunst for ejendomsejerne.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 1, nr. 1-4, 8, 9, 12, 14, 19, 20, 23, 27, 36 og 37, § 2, nr. 3 og 6, og § 10 har virkning fra og med den 1. januar 2026.

Ændringen i lovforslagets § 1, nr. 1, vedrørende ejere af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, der har valgt ejendomsværdibeskatning, foreslås således at have virkning fra og med den 1. januar 2026.

For så vidt angår de foreslåede ændringer og bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 2-4, 8, 9, 12, 14, 19, 20, 23, 27 og 36, omhandler alle henvisninger til lovforslagets § 1, nr. 37, om indførelsen af et nyt kapitel 7 b om grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme, som først foreslås at skulle have virkning fra og med den 1. januar 2026.

For så vidt angår lovforslagets § 1, nr. 37, om indførelsen af et nyt kapitel 7 b om grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme, foreslås dette først at have virkning fra og med den 1. januar 2026.

Det skyldes, at kapitlet vil være en ændring til de eksisterende processer for både skattepligt, skattegrundlag og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde, hvorfor det ikke vurderes hensigtsmæssigt at give kapitlet virkning midt i et kalenderår.

Lovforslagets § 2, nr. 3, vedrører ophævelse af ejendomsvurderingslovens § 35 a. Af ejendomsvurderingslovens § 35 a fremgår det, at der for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning og som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Ophævelsen af ejendomsvurderingslovens § 35 a foreslås at have virkning pr. 1. januar 2026, som følger virkningen for alternativerne til anvendelse af løbende fordeling af ejendomsværdien, der erstatter ejendomsvurderingsloven § 35 a.

Lovforslagets § 10 om ophævelsen af § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, foreslås at skulle have virkning fra og med den 1. januar 2026.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 5 og § 7, nr. 1, har virkning for overdragelser og udlodninger fra dødsboer, der sker den 1. januar 2026 eller senere.

Forslaget vil betyde, at den foreslåede ændring af reglen om, hvornår der kan ske succession i hele ejendomsavancen, jf.

dødsboskattelovens § 29, stk. 2, jf. § 5, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, jf. § 7, nr. 1, finder anvendelse for udlodninger m.v. fra dødsboer og overdragelser, der sker den 1. januar 2026 eller senere.

Det foreslås i *stk. 5*, at § 9, § 11, nr. 3, og § 14 har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere, jf. dog *stk. 9* og *10*.

Virkningstidspunktet betyder, at ændringerne af ligningsloven, jf. § 9, dele af ændringerne af selskabsskatteloven, jf. § 11, nr. 3 og af virksomhedsskatteloven, jf. § 14, som udgangspunkt finder anvendelse fra og med indkomståret 2026, medmindre den skattepligtige har forskudt indkomståret, hvor indkomståret 2026 allerede er påbegyndt den 1. januar 2026. I disse tilfælde har ændringerne af ligningsloven, selskabsskatteloven og virksomhedsskatteloven først virkning fra og med indkomståret 2027.

Det betyder, at frem til virkningstidspunktet finder de gældende regler i ligningsloven, selskabsskatteloven og virksomhedsskatteloven, som foreslås ændret, fortsat anvendelse. Det vil bl.a. sige, at den værdimæssige fordeling, som foretages på baggrund af ejendomsvurderingslovens § 35 a, fortsat skal indgå i vurderingen af, om væsentlighedskravet er opfyldt efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt.

Der foreslås dog to undtagelser i form af overgangsregler, jf. *stk. 9* og *10*, i relation til ændringerne til virksomhedsskatteloven, som skal sikre, at skattepligtige, der allerede anvender virksomheds- eller kapitalafkastordningen efter de gældende regler, ikke bliver ramt utilsigtet af ændringerne af reglerne for indregning af fast ejendom i virksomheds- eller kapitalafkastordningen. Der henvises til bemærkningerne herom nedenfor.

Det foreslås i *stk. 6*, at § 2, nr. 1 og 2, § 4, § 7, nr. 2, og §§ 12 og 13 har virkning for overdragelser og udlodninger fra dødsboer, hvor der på tidspunktet for overdragelsen eller udlodningen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Dette svarer til tidspunktet, hvor det for eksisterende ejendomme vil være muligt at anmode om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4, som kræver, at der foreligger en vurdering for ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere.

For eksisterende ejendomme, som endnu ikke har modtaget en endelig vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, foreligger der en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdi, der som hidtil efter omstændighederne kan danne grundlag værdiansættelse af ejendommen ved en familieoverdragelse.

For nyopståede ejendomme m.v. kan der anmodes om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der er

meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det foreslås i *stk. 7*, at § 2, nr. 4, også finder anvendelse på tilbud om kompensation og udbetalt kompensation, der er meddelt eller udbetalt før den 1. juli 2025.

Det betyder, at udvidelsen af tilbagekaldelsesreglen i ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, til også at omfatte tilfælde, hvor fejlen har ført til en for lav kompensation, også vil finde anvendelse på tilbud om kompensation og udbetalte kompensationer, som har fundet sted før ikrafttrædelsesdatoen den 1. juli 2025. Forslaget vil således blive tillagt bagudrettet virkning, der dog alene vil være af begunstigende karakter, da der er tale om tilfælde, hvor en for lavt beregnet kompensation korrigeres.

Det foreslås i *stk. 8*, at § 3 har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

Det foreslås således, at ændringen af afskrivningslovens § 19, stk. 5, først skal finde anvendelse for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere. Det vil sige, at bygninger, der er anskaffet før den 1. januar 2026, ikke berøres af ændringerne.

Frem til det foreslåede virkningstidspunkt finder fordelingsnøglen i ejendomsvurderingslovens § 35 a fortsat anvendelse.

Det foreslås i *stk. 9*, at for skattepligtige, der anvender virksomhedsordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 14, nr. 1 og 2, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, og virksomhedsordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Det betyder, at ændringerne til virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, og § 3, stk. 4, jf. denne lovs § 14, nr. 1 og 2, ikke finder anvendelse for de omfattede skattepligtige, før der sker ændringer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af den skattepligtige til boligformål og erhvervmæssige formål. Ændringer i anvendelsen af ejendommen kan bl.a. ske ved ændringer i grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål.

Derudover sikres det, at selve indførelsen af den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, kan indgå i virksomhedsordningen, ikke rammer skattepligtige, der har anvendt de gældende regler i forhold til indregning af fast ejendom i virksomhedsordningen, blot som følge af den skematiske metodes indførelse. Derudover vil den skattepligtiges udtræden af virksomhedsordningen betyde, at den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervmæssige del

af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i virksomhedsordningen, finder anvendelse fra og med et efterfølgende indkomstår, hvori den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen på ny.

Det foreslås i *stk. 10*, at for skattepligtige, der anvender kapitalafkastordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 3.-6. pkt., som affattet ved denne lovs § 14, nr. 1 og 3, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen, og kapitalafkastordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Det betyder, at ændringerne til virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. denne lovs § 14, nr. 1, ikke finder anvendelse for de omfattede skattepligtige, som følge af ændringerne til virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, jf. denne lovs § 14, nr. 3, før der sker ændringer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af den skattepligtige til boligformål og erhvervsmæssige formål. Ændringer i anvendelsen af ejendommen kan bl.a. ske ved ændringer i grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Derved sikres det, at selve indførelsen af den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige

del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastordningen, ikke rammer skattepligtige, der har anvendt de gældende regler i virksomhedsskatteloven i forhold til indregning af fast ejendom i kapitalafkastordningen, blot som følge af den skematiske metodes indførelse.

Derudover vil den skattepligtiges udtræden af kapitalafkastordningen betyde, at den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastordningen, finder anvendelse fra og med et efterfølgende indkomstår, hvori den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen på ny.

Det foreslås i *stk. 11*, at § 15 skal have virkning for budgetåret 2026 og efterfølgende budgetår.

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1

I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og § 1 i lov nr. 1471 af 10. december 2024 og senest ved § 6 i lov nr. 1692 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

§ 3. Der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:

1-5) ---

6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

7-10) ---

*Stk. 2-3. ---*

§ 4. ---

*Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* For grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for

1. I § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes som 6.-8. pkt.:

»1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., og hvor mindre end 25 pct. af den seneste ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål, er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.«

2. I § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register«: », jf. dog kapitel 7 b«.

grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 5.* Grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

*Stk. 6.* Grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

*Stk. 7-8.* ---

### § 11. ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* For ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 5.* Dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

*Stk. 6.* Ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

*Stk. 7-8.* ---

**§ 13.** Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

*Stk. 2-5.* ---

*Stk. 6.* Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar,

**3.** I § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder«: », jf. dog kapitel 7 b«.

**4.** I § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

**5.** I § 13, stk. 1, indsættes efter »stk. 2-4«: »eller § 14«.

**6.** I § 13, stk. 1, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For tofamilieshuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.«

**7.** § 13, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i

jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året for indkomståret.

#### § 17. ---

*Stk. 2.* Beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3-6.

*Stk. 3.* For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

*Stk. 4.* For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

*Stk. 5.* For en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. For en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

*Stk. 6-7.* ---

det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.«

8. I § 17, stk. 2, indsættes efter »3-6«: »og kapitel 7 b«.

9. I § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien«: », jf. dog kapitel 7 b«.

10. I § 17, stk. 4, indsættes som 4. pkt.:

»Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«

11. I § 17, stk. 5, indsættes som 5. pkt.:

»Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«

**§ 18. ---**

*Stk. 2.* Ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

*Stk. 3.* ---

**§ 19.** For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

**§ 20. ---**

*Stk. 2.* Dækningsafgiften af ejendomme omfattet af § 12 opgøres som 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 4, ganget med dækningsafgiftssatsen i § 29, stk. 2 og 3, med fradrag for begrænsning af stigninger i dækningsafgift efter §§ 45 b-45 d.

*Stk. 3-4.* ---

**§ 22.** Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

*Stk. 2-5.* ---

*Stk. 3.* Grundbeløbet nævnt i stk. 2, 1. pkt., reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. stk. 4. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Grundbeløbet reguleres første gang for indkomståret 2026.

*Stk. 4.* Ejerboligværdiindekset nævnt i stk. 3 sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Ejerboligværdiindekset fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal. Ejerboligværdiindekset beregnes første gang for indkomståret 2026.

*Stk. 5.* ---

**§ 23. ---**

*Stk. 2.* Nedslag efter stk. 1 bortfalder ved ejerskifte. Det gælder dog ikke ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

*Stk. 3.* ---

**§ 28.** Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. For indkomstårene

**12.** I § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

**13.** I § 19, stk. 1, ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til: »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og af ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.

**14.** I § 20, stk. 2, indsættes efter »stk. 4«: »og kapitel 7 b«.

**15.** § 22, stk. 1, ophæves.

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 1-4.

**16.** I § 22, stk. 3, 1. pkt., der bliver stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 2, 1. pkt.« til: »stk. 1, 1. pkt.«, og »stk. 4« ændres til: »stk. 3«.

**17.** I § 22, stk. 4, 1. pkt., der bliver stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

**18.** I § 23, stk. 2, 2. pkt., ændres »før« til: »senest«.

**19.** I § 28, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »regnskabsår«: », jf. dog kapitel 7 b«.



og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. og 2. pkt. højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.

*Stk. 2. ---*

### § 29. ---

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

*Stk. 3. ---*

### § 45. ---

*Stk. 2.* For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

*Stk. 3. ---*

### § 31. ---

*Stk. 2.* Reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af stk. 1. Reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder dog kun anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjemmeside. Reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1.

*Stk. 3. ---*

*Stk. 4.* Når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

§ 33. Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Falder sidste ret-

20. I § 29, stk. 2, 1. pkt., og § 45, stk. 2, indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.

21. § 31, stk. 2, 4. pkt., ophæves.

22. I § 31, stk. 4, 1. og 2. pkt., indsættes efter »stk. 4«: »og 5«.

23. I § 33, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 31, stk. 1,«: »og kapitel 7 b«.

tidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag. Fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt

*Stk. 2.* Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. For ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejers. Betales beløbet ikke af hovedejers senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejers af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* Opkrævning af grundskyld hos ejers af ejendomme omfattet af stk. 1, som tildeles et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 5 eller 6, sættes i bero, indtil det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat.

*Stk. 5-8.* ---

**§ 34.** Klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid.

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejers krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

*Stk. 5.* ---

**§ 45.** For kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

1) ---

2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af

**24.** I § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til: »dagen efter den sidste rettidige betalingsdag«.

**25.** § 33, stk. 2, 5. pkt., ophæves.

**26.** § 33, stk. 4, ophæves.

Stk. 5-8 bliver herefter 4-7

**27.** I § 34, stk. 1, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til: »§§ 31, 33 og 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.

**28.** I § 34, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »procentpoint«: »pr. påbegyndt måned«.

**29.** § 34, stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»Rentegodtgørelsen medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.«

**30.** I § 34 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. For ejers af en ejendom nævnt i § 33, stk. 1, med et foreløbigt beskatningsgrundlag, skal told- og skatteforvaltningen af egen drift sætte en opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, i bero indtil det foreløbige beskatningsgrundlag har skattemæssig virkning.«

**31.** I § 45, stk. 1, nr. 2, ændres »kalenderåret 2023« til: »skatteåret 2023«.

6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. For de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.

#### **§ 45 b. ---**

*Stk. 2.* For ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter stk. 1, nr. 1.

**§ 45 d.** For kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår udgør dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 45 a det laveste af følgende beløb, jf. dog stk. 2:

- 1) Dækningsafgift opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Dækningsafgift som opkrævet for det nærmest forudgående skatteår eller kalenderår med tillæg af 10 pct. af dækningsafgiften efter nr. 1.

**32.** I § 45, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,«: »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13,«.

**33.** I § 45 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* For ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter stk. 2.«

**34.** I § 45 b, stk. 2, indsættes efter »nr. 1«: », jf. dog stk. 3«.

**35.** I § 45 b indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* For følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1:

- 1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.«

**36.** I § 45 d, stk. 1, indsættes efter »stk. 2«: »og kapitel 7 b«.

**37.** Efter kapitel 7 a indsættes:

»Kapitel 7 b

*Grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme*

**45 e.** For ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstyknings-tidspunktet er udlagt til boligformål i henhold til planlov-givningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i dette kapitel.

*Stk. 2.* Er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til et andet formål end ejerbolig, som af told- og skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

**§ 45 f.** For ejendomme omfattet af § 45 e påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer restejendommen i henhold til et autoritativt register. Ejers restejendommen af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

**§ 45 g.** Grundskylden for udstykningsåret opgøres efter § 17, stk. 1-3. Grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

*Stk. 2.* Dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter § 20, stk. 1 og 2. Dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt., jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Ophører pligten til at betale dækningsafgift for en ejendom efter § 12 i udstykningsåret, eftergives eller tilbagebetales forfalden dækningsafgift for kalenderåret efter udstykningsåret. En tilbagebetaling skal senest ske den 1. i den anden måned efter, at told- og skatteforvaltningen varsles om ophør af pligten til at betale dækningsafgift. Tilbagebetales beløbet ikke rettidigt, har hovedejeren krav på en daglig rente beregnet ud fra den rentesats, der efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, er fastsat for en måned, med tillæg af 0,4 procentpoint regnet fra udløbet af den seneste rettidige betalingsdag for tilbagebetalingsbeløbet, og frem til betaling sker. Renten påløber for hver af kalenderårets dage efter den seneste rettidige betalingsdag til og med dagen, hvor betaling sker, og forfalder til betaling, når renten påløber. En eftergivelse eller tilbagebetaling medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

**§ 45 h.** Grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt re-

gister. Den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for told- og skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

*Stk. 2.* Allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter stk. 1.

*Stk. 3.* Ejer flere personer den udstykkede ejendom på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., modtager hovedejeren fastsat efter § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt., den samlede opkrævning. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag i henhold til opkrævningslovens § 16 c. Renten påløber dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

**§ 45 i.** Forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

*Stk. 2.* Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.

*Stk. 3.* Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af told- og skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, som forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen med sidste rettidige betalingsdag samme dag. Falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

*Stk. 4.* Uanset § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.«

**§ 56.** Lån efter § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning, jf. dog stk. 4, 2. pkt.

*Stk. 2-4.* ---

**§ 81.** ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Ejere, der ikke ønsker lån efter §§ 77 og 78, kan ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet.

**38.** I § 56, *stk. 1*, udgår », jf. dog stk. 4, 2. pkt«.

**39.** I § 81, *stk. 4*, ændres »senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet« til: »fravælge lånet senest på en dato, der er ansat af told- og skatteforvaltningen, som dog tidligst kan være den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for«.

§ 82. ---  
Stk. 2. ---

Kapitel 11 a. Eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld for 2022-2024 i visse udstykningstilfælde

40. I § 82 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Medfører en efterregulering efter *stk. 1*, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, *stk. 4*.«

41. *Overskriften* til kapitel 11 a affattes således:

»Kapitel 11 a

*Eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger for grundskyld i særlige tilfælde*«.

42. Efter § 82 b indsættes i *kapitel 11 a*:

»§ 82 c. En fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom omfattet af § 3, *stk. 1*, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, *stk. 1*, nr. 1, er efter ansøgning indgivet til told- og skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, hvor ejeren i henhold til et autoritativt register ikke ejede ejendommen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.
- 2) Den nærmeste tidligere ejer er i henhold til et autoritativt register afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet.
- 3) Den fysiske person kan dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den afdøde ejer, jf. nr. 2.
- 4) Det beløb, som kan eftergives eller tilbagebetales, skal udgøre 1.500 kr. eller derover.

*Stk. 2.* Eftergivelse og tilbagebetaling efter *stk. 1* omfatter eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden.

*Stk. 3.* En eftergivelse eller tilbagebetaling efter *stk. 1* og 2 forestås af kommunalbestyrelsen i den kommune, som ejendommen er beliggende i.

*Stk. 4.* Opkrævning og inddrivelse af grundskyld for skatteårene 2021-2023, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero af kommunen eller restanceinddrivelsesmyndigheden i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter *stk. 1*, og indtil told- og skatteforvaltningen har truffet afgørelse herom. Hviler grundskylden på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, *stk. 5*, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero.

*Stk. 5.* En eftergivelse eller tilbagebetaling efter *stk. 1* og 2 medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. 1. pkt. finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor den fysiske person har fratrukket udgiften til efterreguleringen, jf. ligningslovens § 14.«

§ 84. ---  
Stk. 2-4. ---

43. Før overskriften inden § 85 indsættes:

»§ 84 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde og efter indstilling fra told- og skatteforvaltningen sætte en opkrævning som følge af en efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. § 84, stk. 1, 2. pkt., herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder, hvis ejendommen alene ejes af fysiske personer.

*Stk. 2.* For krav efter stk. 1, som er sendt til inddrivelse, jf. § 84, stk. 1, 4. pkt., kan restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde træffe afgørelse om at sætte inddrivelsen heraf, herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder for fysiske personer.

*Stk. 3.* Pante- og fortrinsretten, jf. § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbeholdning nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, der hviler på ejendommen i 2 år og 3 måneder, forlænges tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero efter stk. 1 eller 2.

*Stk. 4.* Afgørelser efter stk. 2 kan ikke indbringes for en højere administrativ myndighed.«

## § 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbeholdning nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024 og § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, foretages følgende ændringer:

1. § 11, stk. 1 og 2, affattes således:

»For ejendomme som nævnt i § 10 kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for

1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,

2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboscattelovens § 29, eller

3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbeholdningslovens § 55, stk. 4.

*Stk. 2.* Ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør

§ 11. For ejendomme som nævnt i § 10, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 2.* Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme og skovejendomme udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

*Stk. 3-4. ---*

**§ 35 a.** For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskattning efter øvrig lovgivning og som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervmæssige formål. Undtaget herfor er beskattning efter ejendomsskattelovens kapitel 1-3

*Stk. 2.* For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, skal ejendomsejeren anmode told- og skatteforvaltningen om en ny ejendomsværdi og fordeling, hvis en ejendom bliver omfattet af stk. 1, eller hvis den værdimæssige fordeling mellem den del af en ejendom, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervmæssige formål, ændres som følge af:

- 1) Ændringer i grundareal.
- 2) Opførelse af nybyggeri.
- 3) Nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse.
- 4) Ændret anvendelse, når dette er af betydning for vurderingen.
- 5) Ændret ejendomsværdi eller grundværdi som følge af ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.
- 6) Dokumentering af ikke hidtil kendt forurening eller konstatering af afhjælpning af forurening.
- 7) Skade lidt på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludselig opstået hændelse.
- 8) Ændring eller ophør af en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen foretager efter anmodning en vurdering af, om betingelserne i stk. 2 er opfyldt. Er betingelserne opfyldt, foretages en ansættelse af ejendomsværdien og fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering.

**§ 76 a. ---**

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan tilbagekalde et tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation indtil 3 år efter tidspunktet, hvor krav på kompensation opstår efter § 75, stk. 1, hvis told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på en åbenbar fejl ved kompensationen og kompensationen som følge af fejlen er for høj. Der kan samtidig meddeles et nyt tilbud om kompensation, jf. § 74, og træffes afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes, jf. § 64, stk. 2 og 3.

værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.«

**2.** I § 11 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den ansatte ejendomsværdi efter stk. 1 er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for de i stk. 1 nævnte overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v., der sker senest 2 år efter, ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 6, stk. 1.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

**3.** § 35 a ophæves.

**4.** I § 76 a, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »høj«: »eller lav«.



§ 78. Afgørelser efter §§ 64-77 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed og kan ikke ændres eller berigtiges. Afgørelser efter §§ 64-77 træffes uden partshøring.

### § 83. ---

*Stk. 2.* Skal en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom. Har ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. decem-

ber i det pågældende vurderingsår. En tidligere ejer i vurderingsåret kan dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for så vidt angår den pågældende tidligere ejer.

*Stk. 4-9.* ---

### § 83 a. ---

*Stk. 2.* En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021. Inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankesforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirek-

5. I § 78, 1. pkt., indsættes efter »berigtiges«: », jf. dog § 76 a, stk. 2«.

6. I § 83, stk. 2, 3. pkt., stk. 3, 3. pkt., § 83 a, stk. 2, 4. pkt., og § 83 b, stk. 1 og 2, ændres »§ 33 C, stk. 1, 6. pkt.« til: »§ 33 C, stk. 1, 5. pkt.«

te overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. 1. pkt.

**§ 83 b.** For ejendomme, der i medfør af § 83 a, stk. 1, nr. 1, vurderes som en erhvervsejendom efter denne lov, kan tidligere ejere, der direkte eller indirekte har overdraget ejendommen den 1. marts 2021 eller senere, men inden modtagelsen af afgørelsen efter § 83 a, stk. 1, nr. 1, vælge, om ejendommen ved overdragelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., fortsat skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom, eller om ejendommen skal behandles som en erhvervsejendom.

*Stk. 2.* For ejendomme som nævnt i stk. 1, der direkte eller indirekte overdrages i perioden fra og med tidspunktet for kategoriseringen efter § 83 a, stk. 1, nr. 1, til og med den 31. december 2023, kan ejeren eller ejerne vælge, om ejendommen ved overdragelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., fortsat skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom, eller om ejendommen skal behandles som en erhvervsejendom

**§ 89.** Skatteforvaltningen udsender meddelelse om almindelige vurderinger og omvurderinger, der er foretaget fra den 1. oktober 2013 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, af ejendomme, der efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, vurderes i lige år som ejerboliger, senest samtidig med meddelelse efter stk. 8. Klage over vurderinger som nævnt i 1. pkt. skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra datering af meddelelsen efter stk. 8. Vurderinger omfattet af 1. pkt., der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for udsendelse af meddelelse efter stk. 8, kan påklages, i 3 måneder efter at klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet. Klagesager vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt., der på tidspunktet for udsendelse af meddelelse efter stk. 8 er verserende ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten, kan uanset skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, § 6, stk. 1, og § 11, stk. 1, påklages igen til fornyet behandling ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten for ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, jf. dog 5. pkt. 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen

7. I § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »Skatteforvaltningen« til: »Told- og skatteforvaltningen«.

i en afgjort klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. er indbragt for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49 eller den verserende klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Tilsvarende gælder for genoptagelsessager, der på tidspunktet for udsendelse af meddelelse efter stk. 8 er verserende ved told- og skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a. 6. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen i den verserende genoptagelsessag påklages til skatteankesforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten efter skatteforvaltningslovens §§ 4 a, 6 eller 11 eller indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Ved klage efter 4.-7. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.

*Stk. 3.-11. ---*

### § 19. ---

*Stk. 2-4.*

*Stk. 5.* Er den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, fastsat efter § 45, indgår denne del ikke i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter stk. 1. I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter stk. 1.

**§ 12.** Aktiver og passiver i dødsboer ansættes i boopgørelsen til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag. Er et aktiv udloddet før opgørelsesdagen, og er der givet told- og skatteforvaltningen meddelelse herom i henhold til dødsboskatteovens § 5, stk. 2, ansættes aktivet dog til værdien på udlodningstidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 3, 4 og 7, anføres værdierne på anmeldelsestidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 6, jf. § 8, stk. 3, anføres værdierne på udbetalingstidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 5, anføres værdierne på udbetalingstidspunktet. Ved opgørelsen af sidstnævnte værdi fratrækkes afgift efter pensionsbeskatningsloven, som skal betales af det udbetalte beløb. Ved opgørelse af en indkomstskattepligtig udenlandsk pensionsordning, som ikke er fritaget for boafgift, jf. § 3, stk. 1, litra b, fratrækkes 40 pct. af den samlede

### § 3

I afskrivningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 242 af 18. februar 2021, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1472 af 10. december 2024, foretages følgende ændring:

**1.** § 19, stk. 5, 2. pkt., affattes således:

»I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der kan henføres til ejerboligen.«

### § 4

I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret ved § 7 i lov nr. 1795 af 28. december 2023, § 3 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, i lov nr. 682 af 11. juni 2024 og i § 2 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 12, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdi«: », jf. dog § 12 b,«.

værdi på udbetalingstidspunktet. Ansættelsen er bindende for boet, arvingerne, legatarerne, den længstlevende ægtefælle, selskaberne og repræsentanterne for udenlandske forsikringsselskaber.

*Stk. 2.* Hvis en værdiansættelse ikke er baseret på en sagkyndig vurdering og told- og skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien på de i stk. 1 nævnte tidspunkter, kan den ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer. Hvis told- og skatteforvaltningen vil ændre ansættelsen uden sagkyndig vurdering, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse. Ønsker told- og skatteforvaltningen sagkyndig vurdering, skal den inden samme frist rette henvendelse til skifteretten herom. Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer værdiansættelsen uden sagkyndig vurdering, kan boet inden 4 uger efter at have modtaget meddelelse om ændringen anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer. Anmodning om sagkyndig vurdering skal ledsages af en skriftlig begrundelse. Kopi tilsendes boet henholdsvis told- og skatteforvaltningen samtidig med indgivelse af anmodning til skifteretten.

*Stk. 3-4.* ---

#### § 12 a. ---

#### § 13 a. ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Passivposten udgør 30 pct. af den efter stk. 2 beregnede fortjeneste, der ikke ville være aktieindkomst. Passivposten af den efter stk. 2 beregnede fortjeneste, der ville være aktieindkomst, udgør 22 pct.

*Stk. 4-6.* ---

**§ 27.** En gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Værdiansættelsen er bindende for gavegiver og gavemodtager.

*Stk. 2.* Finder told- og skatteforvaltningen, at en værdiansættelse ikke svarer til handelsværdien på tidspunktet for gavens modtagelse, kan den ændre værdiansættelsen inden 6 måneder efter anmeldelsens modtagelse. Har told- og skatteforvaltningen ikke de oplysninger, der er nødvendige for at tage stilling til værdiansættelsen, suspenderes fristen i den periode, der forløber, fra told- og skatteforvaltningen anmoder om disse oplysninger, og indtil oplysningerne modtages. Har det betydning for den afgiftspligtiges mulighed for at varetage sine interesser, at fristen for at foretage vær-

**2.** I § 12, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller en værdi ansat efter § 12 b«.

**3.** Efter § 12 a indsættes:

»§ 12 b. Uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

**4.** I § 13 a, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Har boet valgt at værdiansætte fast ejendom i boopgørelsen efter § 12 b, skal denne værdi anvendes ved beregning af passivposter efter 1. og 2. pkt.«

**5.** I § 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Uanset 1. pkt. kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

**6.** I § 27, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller en værdi ansat efter stk. 1, 3. pkt.«

diansættelsen forlænges, skal en anmodning om en rimelig fristforlængelse imødekommes.

## § 5

I dødsboskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 4 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 5 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, foretages følgende ændring:

### § 29. ---

*Stk. 2.* Gevinst ved udlodning af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, jf. § 27, stk. 1, idet § 27, stk. 2 og 3, dog finder anvendelse. 1. pkt. finder ikke anvendelse, i det omfang ejendommen blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Hvis mere end halvdelen af ejendommen blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom. Ved opgørelsen af den erhvervmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, anses ikke i denne forbindelse for erhvervsvirksomhed.

1. § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:  
»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

## § 6

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019 og § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

1. Lovens titel affattes således:

**»Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven)«**

§ 9. Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes.

Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

2. I § 9, stk. 1, 2. pkt., ændres », der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« til: »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervs ejendom efter ejendomsvurderingsloven«.

*Stk. 2-7. ---*

**§ 33 C.** Ved overdragelse i levende live af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d, kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-11 og 14. Adoptivforhold eller stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold. Stk. 2-11 og 14 finder alene anvendelse på ejendomsavancer vedrørende fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Hvis mere end halvdelen af ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom. Ved opgørelsen af den erhvervmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed. For så vidt angår fast ejendom omfattet af 3. og 4. pkt., kan der kun ske indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter afskrivningslovens kapitel 3, hvis der samtidig sker indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter ejendomsavancebeskatningsloven på samme ejendom. Stk. 2-11 og 14 gælder heller ikke for fortjeneste på gæld, der skal beskattes efter reglerne i kursgevinstloven, medmindre det sker efter reglerne i kursgevinstlovens § 23. For aktier, anpartar og andelsbeviser og lignende gælder aktieavancebeskatningslovens §§ 34, 35 og 35 A, uanset om de indgår i virksomheden.

*Stk. 2-14. ---*

**§ 33 D. ---**

*Stk. 2. ---*

**3. I § 9 indsættes som *stk. 8*:**

»*Stk. 8.* For ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, som på afståelsestidspunktet anses som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, og som var omfattet af § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, kan ejeren ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen vælge, at ejendommen skal behandles efter stk. 1-7. 1. pkt. forudsætter, at der ikke er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, som følge af ændringer, der er sket på ejerens foranledning.«

## § 7

I kildeskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret senest ved § 4 i lov nr. 1694 af 30. december, foretages følgende ændringer:

**1. § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt.,** ophæves, og i stedet indsættes:  
»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

*Stk. 3.* Passivposten udgør 30 pct. af den efter stk. 2 beregnede fortjeneste, der ikke ville være aktieindkomst. Passivposten af den efter stk. 2 beregnede fortjeneste, der ville være aktieindkomst, udgør 22 pct.

## § 15. ---

*Stk. 2.* ---

## § 14. ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Begrænsningen i stk. 2, 1.-4. pkt., gælder ikke i det omfang, ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervs-mæssigt i indkomståret. Der bortses dog fra uvæsentlig erhvervs-mæssig benyttelse.

2. I § 33 D, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Har parterne valgt at værdiansætte gaven efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., skal denne værdi anvendes ved beregning af passivposter efter 1. og 2. pkt.«

## § 8

I lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovbe-kendtgørelse nr. 935 af 30. august 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 1052 af 30. juni 2020, § 1 i lov nr. 2052 af 19. december 2020, § 2 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 6 i lov nr. 1176 af 19. november 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 15 indsættes som stk. 3:

»*Stk. 3.* Staten udbetaler et beløb til den kommune, som efter afgørelse truffet af told- og skatteforvaltningen skal eftergive eller tilbagebetale en efteropkrævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. ejendomsskattelovens 82 c, stk. 1, samt eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden, jf. ejendoms-skattelovens § 82 c, stk. 2. Beløbet, der skal udbetales efter 1. pkt., skal svare til det beløb, som den pågældende kom-mune har skullet eftergive eller tilbagebetale. Staten skal senest udbetale beløbet 30 bankdage fra den dag, hvor kom-munen har oplyst told- og skatteforvaltningen om størrelsen af det beløb, som er eftergivet eller tilbagebetalt.«

## § 9

I ligningsloven, jf. lovbe-kendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 3 i lov nr. 198 af 25. februar 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 14, stk. 3, indsættes som 3.-5. pkt.:

»Som uvæsentlig erhvervs-mæssigt benyttet, jf. 2. pkt., anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervs-mæssige formål, når den erhvervs-mæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendoms-avancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindre end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervs-mæssige formål, som uvæsentligt erhvervs-mæssigt benyttet, jf. 2. pkt., når ejendoms-værdien

**§ 15 J. ---***Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

*Stk. 4.* Deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Er en del af ejendommen udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

**§ 15 K. ---***Stk. 2-5. ---*

*Stk. 6.* For ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør 90 pct. eller mere af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

**2.** I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., ændres »beregne« til: »angivne«.

**3.** I § 15 J, stk. 3, 2. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

**4.** I § 15 J, stk. 4, 3. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

**5.** I § 15 K, stk. 6, indsættes som 2.-4. pkt.:

»En ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«



**§ 1. ---***Stk. 2-3. ---**Stk. 4.* Lån i medfør af stk. 1 og 2 kan kun ydes, såfremt

1) ---

2) ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende kommunale ejendomsbidrag m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed,

**§ 5 D. ---***Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

*Stk. 4.* På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

*Stk. 5-8. ---*

*Stk. 9.* Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, i stedet for anskaffelsessummen. Selskabet eller foreningen mv. kan dog vælge

I lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 2227 af 29. december 2020, § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 10 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., udgår »samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål,«.

**§ 11**

I selskabsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 279 af 13. marts 2025, foretages følgende ændringer:

1. § 5 D, stk. 3 og 4, affattes således:

»Stk. 3. På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.

*Stk. 4.* På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt.«

2. § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således:

»Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien på tidspunktet for overgangen til skattepligt i stedet for anskaffelsessummen.«

at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund. Ved omdannelse af en pensionskasse omfattet af § 3, stk. 1, nr. 9, eller et arbejdsmarkedsrelateret livsforsikringsaktieselskab omfattet af § 3, stk. 1, nr. 18, til et livsforsikringsselskab omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1, anvendes dog i alle tilfælde handelsværdien på tidspunktet for indtræden af skattepligt efter stk. 1. Ved opgørelsen af fortjeneste eller tab anvendes ejendommens faktiske anskaffelsestidspunkt, dog således at ved opgørelsen af tillæg efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5 anses den pågældende ejendom som erhvervet ved begyndelsen af det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

*Stk. 10. ---*

#### § 14. ---

*Stk. 2-4. ---*

*Stk. 5.* Fast ejendom medregnes til den pr. 1. januar i indkomståret fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret, jf. dog 2. pkt. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til den i 1. pkt. opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.

*Stk. 6-8. ---*

§ 5. Skatteankenævnene afgør klager over told- og skatteforvaltningens afgørelser vedrørende fysiske personer og dødsboer om:

1-5) ---

6) Beregning af passivposter efter boafgiftslovens § 13 a, der ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens § 12.

7-11) ---

*Stk. 2. ---*

#### § 4. ---

*Stk. 2.* Er ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives erklæring herom. Hvis ejerskiftesummen i disse tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldel-

3. § 14, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Fast ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.«

## § 12

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1053 af 20. september 2024, som ændret ved § 6 i lov nr. 683 af 11. juni 2024, § 2 i lov nr. 1473 af 10. december 2024, § 14 i lov nr. 1489 af 10. december 2024 og § 15 i lov nr. 1694 af 30. december 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, nr. 6, ændres »§ 12« til: »§§ 12 og 12 b«.

2. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Boafgiftslovens § 12 a, der ikke vedrører værdiansættelse efter boafgiftslovens §§ 12 og 12 b.«

## § 13

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 27 af 13. januar 2025, som ændret ved § 1 i lov nr. 168 af 29. februar 2020, foretages følgende ændringer:

se til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 80 pct. af denne værdi, jf. dog stk. 3. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, gælder procentdelen i 2. pkt. den forholdsmæssige andel af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Hvis der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi til brug for beregningen efter 2. og 3. pkt. eller der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi, hvis ejerskiftesummen er mindre end 80 pct. af den angivne værdi, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3. ---*

*Stk. 4.* Er ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives en erklæring herom. I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi.

*Stk. 5-6. ---*

**§ 1. ---**

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, indgår ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Dog indgår i virksomheden den erhvervmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervmæssigt i væsentligt omfang. Ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere. Anskaffelsessummen for ombygning, forbedringer m.v. af den erhvervmæssige del af sådanne ejendomme indgår ligeledes i virksomheden. Biler, ladestander, telefoner, datakommunikationsforbindelser og computere med tilbehør, der benyttes både erhvervmæssigt og privat, kan indgå i virksomheden. Ved fastsættelse af værdien af privat benyttelse af aktiver, der indgår i virksomheden, fin-

1. I § 4, stk. 2, 4. pkt., indsættes efter »beregningen efter 2. og 3. pkt.«: », hvis den seneste ejendomsværdi er meddelt efter ejendomsvurderingslovens § 11, men meddelelsen er sket mere end to år før tidspunktet for tinglysning.«

2. I § 4, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »fri handel«: », jf. dog 4. pkt.«

3. I § 4, stk. 4, indsættes som 4. og 5. pkt.:

»Hvis der er meddelt en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, der er gældende i henhold til ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, skal denne værdi oplyses. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 4. pkt., oplyste værdi.«

## § 14

I virksomhedsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1836 af 16. september 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 2193 af 30. november 2021 og § 17 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter 2. pkt. som nye punktnummer: »En ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål,

der ligningslovens § 16 tilsvarende anvendelse. For biler, der indgår i virksomheden og benyttes både erhvervmæssigt og privat, finder ligningslovens § 9 C, stk. 7, tilsvarende anvendelse.

### § 3. ---

*Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, og tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. Udelukkende erhvervmæssigt benyttede driftsmidler og skibe omfattet af afskrivningslovens kapitel 2 medregnes til den afskrivningsberettigede saldo værdi ved indkomstårets begyndelse, jf. afskrivningslovens § 5, stk. 2. Delvis erhvervmæssigt benyttede driftsmidler og skibe omfattet af afskrivningslovens kapitel 2 medregnes til den uafskrevne del af det afskrivningsberettigede beløb ved indkomstårets begyndelse. Negativ saldo kan ikke fradrages. Andre løsøre genstande medregnes til handelsværdien. Dog medregnes varer, der omfattes af lov om skattemæssig opgørelse af varelagre m.v., samt husdyrbesætninger, der omfattes af lov om den skattemæssige behandling af husdyrbesætninger, til værdien opgjort efter reglerne i disse love. Øvrige aktiver medregnes til anskaffelsessummen med fradrag af skattemæssige afskrivninger. I det omfang anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, anvendes denne. Driftsmidler, der hidtil udelukkende har været anvendt privat, og som skal anvendes fuldt ud erhvervmæssigt, anses for indskudt til handelsværdien. Virksomhedens gæld fragår til kursværdien.

*Stk. 5-7. ---*

### § 22. ---

*Stk. 2-5. ---*

*Stk. 6.* Aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, og som kan indgå i virksomhedsordningen efter § 1, stk. 3, 1.-5. pkt., medregnes ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget efter stk. 5 med den forholdsmæssige værdi af aktivet, der svarer til den erhvervmæssige anvendelse.

med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.«

*2. § 3, stk. 4, 1. pkt., affattes således:*

»Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.«

*3. I § 22 a, stk. 6, ændres »1.-5. pkt.« til: »1.-9. pkt.«*

*Stk. 7. ---*

**§ 5. ---**

*Stk. 2-5. ---*

*Stk. 6.* For budgetåret 2024 opgøres ændringen i grundskyldspromillen for øvrige ejendomme, jf. stk. 1, som forskellen mellem kommunens grundskyldspromille for 2024 og det fastsatte loft for grundskyldspromillen, jf. ejendoms-skattelovens bilag 1, uanset bestemmelsen i stk. 2.

**§ 6.** Provenuændringen vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat af faste ejendomme som følge af ændringer i promillen for udskrivning af dækningsafgift af erhvervsejendomme, opgøres som grundværdien for disse ejendomme ganget med ændringen i promillen, jf. stk. 2.

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Hvis en kommune i året før indkomståret har udskrevet dækningsafgift af erhvervsejendomme, men i indkomståret ikke udskriver dækningsafgift af erhvervsejendomme, beregnes provenutabet, jf. stk. 1, som provenuet i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.

**§ 23 c. ---**

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Social- og indenrigsministeren fastsætter nærmere regler om kommunernes indberetning af oplysninger om provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme.

## § 15

I lov nr. 477 af 17. juni 2008 om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 31 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 6, ophæves.

2. I § 6, stk. 1, ændres »§ 23 A i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme« til: »ejendomsskattelovens § 12«, og efter », jf. stk. 2« indsættes: », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«.

3. § 6, stk. 3-5, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Den grundværdi for erhvervsejendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et skøn, der er fastsat af indenrigs- og sundhedsministeren.«

## § 16

I lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, jf. lovbekendtgørelse nr. 63 af 19. januar 2021, som ændret ved § 8 lov nr. 923 af 18. maj 2021, § 30 lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 33 i lov nr. 1647 af 30. december 2024 og § 18 i lov nr. 1655 af 30. december 2024 foretages følgende ændring:

1. I § 23 c, stk. 3, ændres »kommunernes indberetning af oplysninger om« til: »grundlaget for opgørelsen af«.