



Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 22. maj 2025

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

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

Skatteministeriet

§ 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:

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., er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt., hvis mindre end 25 pct. af den senest ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål. 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 § 45 f«.

3. I § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder«: », jf. dog § 45 i, stk. 4«.

4. I § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen«: », jf. dog § 45 i, stk. 4«.

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 indkomståret inden det indkomstår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.«

8. I § 17, stk. 2, indsættes efter »3-6«: »og § 45 g, stk. 1«.

9. I § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien«: », jf. dog § 45 g, stk. 1«.

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 § 45 f«.

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 § 45 g, stk. 2«.

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 § 45 g, stk. 1«.

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

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 § 45 h«.

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 § 45 g, stk. 2«.

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 dog anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse på trods af formålet.

§ 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 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. Efter § 74 indsættes i *kapitel 11*:

»**§ 74 a.** Ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift som følge af foretagelse eller ændring af en ejendomsvurdering, der er foretaget pr. 1. januar 2028 eller tidligere, er fristen i skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2, 1. pkt., 18 måneder, i det omfang foretagelsen eller ændringen af ejendomsvurderingen medfører en nedsat eller uændret ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift for det pågældende indkomstår. For ejendomsværdiskat og grundskyld, der opkræves af told- og skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen, jf. ejendomsskatte-lovens § 31, foretages vurderingen af, om disse nedsættes eller er uændrede, samlet.

Stk. 2. En ansættelse som nævnt i stk. 1, der varsles, senere end 6 måneder efter at told- og skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder fravigelsen af fristerne i § 26, er frivillig for den skattepligtige, jf. 2. og 3. pkt. Modtager told- og skatteforvaltningen meddelelse fra den skattepligtige om, at ansættelsen ikke ønskes, inden ansættelsen er foretaget, foretages ansættelsen ikke. Modtager told- og skatteforvaltningen meddelelse fra den skattepligtige om, at ansættelsen ikke ønskes, efter at ansættelsen er foretaget, genoptages den skattepligtiges ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift, uanset om betingelserne i skatteforvaltningslovens § 27 er opfyldt, og forhøjes med et beløb svarende til den tidligere gennemførte nedsættelse efter stk. 1.«

40. 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«.

41. 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.«

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

»Kapitel 11 a

Eftergivelses- og tilbagebetalingsordninger for grundskyld i særlige tilfælde«.

43. 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, udgør 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 fratrasket udgiften til efterreguleringen, jf. ligningslovens § 14.«

44. Efter § 84 indsættes før overskriften før § 85:

»§ 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. Hvad angår 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, 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 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 kildeskatteovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskatteovens § 29 eller
- 3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Stk. 2. Ansættelse 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 erhvervsejendomme 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 at 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., og 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 § 3 i lov nr. 369 af 9. april 2025, 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 senest ved § 1 i lov nr. 369 af 9. april 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 12 a« til: »§§ 12 a og 12 c«.

2. I § 12, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 12 a« til: »§§ 12 a eller 12 c«.

3. I § 12 a, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »kan«: »boet vælge, at«.

4. Efter § 12 b indsættes:

»§ 12 c. Uanset § 12, stk. 1, kan boet vælge, at fast ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

5. I § 13 a, stk. 3, 3. pkt., indsættes efter »12 a«: »eller værdiansætte fast ejendom i boopgørelsen efter § 12 c«.

6. I § 27, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

»Uanset 1. pkt. kan parterne vælge at fastsætte gavens værdi for fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

7. I § 27, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »opgjort efter«: »stk. 1, 4. pkt., eller«.

§ 5

I dødsboskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 4 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 4 i lov nr. 369 af 9. april 2025, 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, § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 5 i lov nr. 369 af 9. april 2025, 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. Hvad angår 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 § 7 i lov nr. 369 af 9. april 2025, 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, 3. pkt., indsættes efter »§ 12 a«: »eller § 27, stk. 1, 4. 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 eftergive eller tilbagebetale en efteropkrævning af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 1, og 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 § 9 i lov nr. 369 af 9. april 2025, foretages følgende ændringer:

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

»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. 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 bl.a. ved § 11 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og senest ved § 33 i lov nr. 469 af 14. maj 2025, foretages følgende ændringer:

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

2. I § 5, stk. 1, nr. 12, ændres »og 12 a« til: », 12 a og 12 c«.

§ 13

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 307 af 13. marts 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 2 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, § 17 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 12 i lov nr. 369 af 9. april 2025, 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 ejen-

domsavancebeskatningslovens § 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. To steder i § 4 b, stk. 3, ændres »2. og 3. pkt.« til: »2.-4. og 7. pkt.«

4. I § 5, stk. 4, ændres »6. pkt.« til: »10. pkt.«, og »5. pkt.« ændres til: »9. pkt.«

5. 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: »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 i lov nr. 923 af 18. maj 2021, § 30 i 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, 40 og 41, 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, nr. 1, 2 og 4-7, § 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 ejendoms-vurderingslovens §§ 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 det 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 virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 3.-6. pkt., som affattet ved denne lovs § 14, nr. 1 og 5, virkning fra og med det 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.

Folketinget, den 22. maj 2025

LEIF LAHN JENSEN

/ Erling Bonnesen