



## Skatteministeriet

8. februar 2021  
J.nr. 2020-5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v.).

Hermed sendes ændringsforslag, som jeg ønsker at stille til 3. behandlingen af ovennævnte lovforslag.

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



## Ændringsforslag

til

### Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.) (L 107 A)

Til § 1

1) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 7, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »samlet vurdering«: »er ændret eller«.

[Præcisering af tidspunkt for omvurdering for samvurderede ejendomme]

2) I den under nr. 10 foreslåede ændring af § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2, 4 og 5«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

3) Efter nr. 12 indsættes som nye numre:

»02. I § 17, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »omfatter«: »tinglyste«.

03. I § 17, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Servitutter som nævnt i 2. pkt. indgår alene i ansættelsen efter 1. pkt., hvis ejendomssejer godtgør, at servituten på ejendommen entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, jf. dog § 58.«

04. I § 17 indsættes som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. Forskrifter som nævnt i stk. 3 indgår ikke ved ansættelsen af grundværdien, hvis forskrifterne er påklaget, og klagen har opsættende virkning.

Stk. 5. Ved ansættelsen af grundværdien for ejendomme, hvorfra der i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan foretages maksimalt to frastykninger til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1 og 3, kan told- og skatteforvaltningen, medmindre andet dokumenteres af ejendomssejer, foretage vurdering efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a ud fra en forudsætning om, at omkostningerne til udmatrikulering og byggemodning af grunden vil udgøre 25.000 kr. pr. frastykning (2020-niveau). Beløbet nævnt i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.«

05. I § 19 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Bliver told- og skatteforvaltningen opmærksom på, at oplysninger i plan-dataregisteret Plandata.dk om udnyttelsen af en grund som nævnt i stk. 1 er åbenbart urigtige, jf. § 55, stk. 1, foretages ansættelsen af grundværdien for de øvrige grunde i området efter stk. 1 og 2 uden regulering af gennemsnitsberegningen.««

[Håndtering af byggeretsservitutter, udstykningsomkostninger og restrummelighed og klage med opsættende virkning]

4) Efter nr. 13 indsættes som nye numre:

»06. I § 21 a, stk. 1, ændres »en ejerbolig som nævnt i« til: »ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 4, eller«.

07. I § 21 a, stk. 2, ændres »anden ejerbolig« til: »ejendom«.

[Ændring af, hvilke ejendomme der er omfattet af bestemmelsen]

5) I den under nr. 29 foreslåede affattelse af § 34, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som nye numre:

»10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.

11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.«

Nr. 10 og 11 bliver herefter nr. 12 og 13.

[Indførelse af nye kategorier vedrørende råstofindvinding]

6) I den under nr. 29 foreslåede affattelse af § 34, stk. 1, nr. 11, der bliver nr. 13, ændres »nr. 1-10« til: »nr. 1-12«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

7) I de under nr. 30 foreslåede § 34 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »For ejendomme«: », som er«.

[Præcisering vedr. grundværdiansættelse af erhverv i etagebyggeri relativt til et plan]

8) I de under nr. 30 foreslåede § 34 b, stk. 3, 1. pkt., og § 34 c, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »For ejendomme«: », der er«.

[Ændring af adgangen til klage over grundværdier for erhvervsejendomme]

9) I den under nr. 30 foreslåede § 34 c indsættes som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 10, ansættes en grundværdi efter stk. 2 dog tillagt nettoværdien af råstofmængden.

Stk. 5. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 11, ansættes en grundværdi til handelsprisen for et naturareal med samme beliggenhed som ejendommen tillagt nettoværdien af råstofmængden.«

[Ansættelse af grundværdier for ejendomme, der kan anvendes til råstofindvinding]

10) I den under nr. 30 foreslåede § 34 b, stk. 4, ændres »nr. 10« til: »nr. 12«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

11) I de under nr. 30 foreslåede § 34 d, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »250 kr.« til: »180 kr. «.

[Ændring af værdifaktoren til brug for ansættelse af grundværdier for grunde, hvorpå der er opført/kan opføres vindmøller og solceller]

12) I den under nr. 30 foreslåede § 34 e ændres »nr. 11« til: »nr. 13«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

13) Efter nr. 37 indsættes som nyt nummer:

»08. I § 38, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Tilbageregning efter stk. 1, nr. 1, foretages for ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-5, og ejendomme, der er omfattet af §§ 27, 27 a, 30 eller, 35 eller § 37, stk. 1, når der ikke ved den forudgående vurdering foreligger en ejendomsværdi i 2001-niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau.««

[Præcisering af betingelserne for tilbageregning af ejendomsværdien]

14) Efter nr. 40 indsættes som nye numre:

»09. I § 41, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1, anses tillige for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for at undtage ejendommen fra ansættelse af grundværdi ikke længere er opfyldt.«

010. I § 41, stk. 1, 2. pkt., der bliver 3. pkt., indsættes efter »indtræder«: », er ændret«.

[Præcisering af tidspunkt for tilbageregning af grundværdien]

**15)** Efter nr. 42 indsættes som nye numre:

»**011.** I § 52, *stk. 1*, indsættes efter »dokumenteres«: », eller ejendommen er anset for færdigbygget og beboelig ved en tidligere vurdering«.

**012.** I § 52, *stk. 2*, indsættes efter »dokumenteres«: », eller om- eller tilbygningen er medtaget ved en tidligere vurdering«.

**013.** I § 64, *stk. 2, nr. 1*, ændres »eller pr. 1. marts 2021« til: »som følge af, at ejendommen ved en eller flere vurderinger fra den 1. oktober 2011 har indgået eller ved vurderingen pr. 1. januar 2020 indgår i en samlet vurdering efter § 8 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, for så vidt angår tidligere vurderinger, hvor ejendommen ikke er indgået i en samlet vurdering, medmindre den samlede vurdering er oprettet med ejendommens ejendomsnummer«.

**014.** I § 64, *stk. 2, nr. 2*, udgår »eller pr. 1. marts 2021«.

**015.** § 64, *stk. 2, nr. 10*, ophæves.

**016.** I § 64, *stk. 3, 2. pkt.*, indsættes efter »omvurderinger«: »eller kompensation for ejendomsværdiskat for et eller flere indkomstår«.

**017.** I § 65, *1. pkt.*, udgår »eller pr. 1. marts 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020,«.

**018.** I § 67, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår »henholdsvis vurderingen pr. 1. marts 2021« og », jf. dog *stk. 3*«.

**019.** § 67, *stk. 3*, ophæves.

**020.** § 70, *stk. 1*, affattes således:

»Ejendomme, der ved en eller flere vurderinger fra den 1. oktober 2011 har været vurderet samlet, betragtes som en samlet ejendom ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommene har været vurderet samlet.«

**021.** I § 73, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår »eller pr. 1. marts 2021«.

**022.** I § 73, stk. 5, udgår »eller pr. 1. marts 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020«.

**023.** I § 73, stk. 6, 1. pkt., udgår »eller pr. 1. marts 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020,«.

**024.** I § 73, stk. 6, 1. pkt., to steder i § 75, stk. 1, 1. pkt., og i § 81, stk. 6, 2. pkt., og 10. pkt., ændres »§ 89, stk. 8, 1. pkt.,« til: »§ 89, stk. 8,«.

**025.** Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Kompensation for ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori en ejendomsejer er afgået ved døden, fastsættes til en forholdsmæssig andel af kompensationen for ejendomsværdiskat for det forudgående indkomstår.«

**026.** I § 75, stk. 1, 1. pkt., udgår: »henholdsvis pr. 1. marts 2021«, og i 2. pkt. udgår »eller pr. 1. marts 2021«.

**027.** § 75, stk. 2, ophæves.

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 2-5.

**028.** I § 76, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

»Er flere ejendomme vurderet samlet, gælder beløbsgrænsen efter 1. pkt. for udbetalingen til den samlede ejendom.«

**029.** I § 81, stk. 6, 3. pkt., ændres »stk. 1« til: »1. pkt.«.

[Præcisering af, hvornår et nybyggeri eller en om- eller tilbygning medtages i vurderingen, og justeringer af tilbagebetalingsordningen]

**16)** Efter nr. 47 indsættes som nye numre:

»**030.** I § 89, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., ændres »fremsendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1« til: »udsendelse af meddelelse efter stk. 8«.

**031.** I § 89, stk. 1, 4. og 6. pkt., og stk. 2, 4. og 6. pkt., ændres »tilbud om kompensation er« til: »meddelelse efter stk. 8 er«.

**032.** I § 89, stk. 3, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Grundværdier ansat efter §§ 14 eller 15 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, behandles dog på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012, medmindre ejendomsejer i forbindelse med

indgivelse af klagen angiver, at klage skal behandles på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.«

**033.** § 89, stk. 8, 2. pkt., ophæves.

[Præcisering af klagefrist ved verserende klage-, domstols- eller genoptagelsessag, prisniveau ved klage over produktionsjord og ophævelse af tidspunkt for udsendelse af klagefristmeddelelse]

### Til § 3

**17)** Efter nr. 1 indsættes som nye numre:

»**01.** I § 8 A, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »lokalplan«: », jf. dog stk. 2«.

**02.** I § 8 A indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for hele stigningen efter stk. 1, når stigningen skyldes en ændret lokalplan, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen bortfalder tre år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Stk. 2, 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse.«

[Fritagelse for stigninger i grundskylden for arealer, der kan anvendes til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg]

**18)** Efter nr. 7 indsættes som nyt nummer:

»**03.** I § 23 A, stk. 1, indsættes som 3. og 4. pkt.:

»Fordeling af grundværdien efter 2. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.««

[Beregning af dækningsafgift for delvist dækningsafgiftspligtige ejendomme og bygninger på fremmed grund]

**19)** Efter nr. 9 indsættes som nye numre:

»**04.** I § 27, stk. 3, indsættes som 4. pkt.:

»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.«

**05.** I § 27 A ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

**06.** I § 32, stk. 3, og stk. 4, 1. pkt., og to steder i 2. pkt., ændres »pr. 1. januar 2021« til: »pr. 1. marts 2021«.

[Særregel for det foreløbige beskatningsgrundlag og konsekvensændring af henvisninger]

#### Ny paragraf

20) Efter § 4 indsættes som ny paragraf:

#### »§ 01

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 1125 af 19. november 2019, § 5 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, § 14 i lov nr. 2187 af 29. december 2020 og § 5 i lov nr. 2227 af 29. december 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 33 a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 3. pkt., og stk. 4, 3. pkt., ændres »en ejerbolig som nævnt i« til: »ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller«.

2. I § 33 a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 3. pkt., og stk. 4, 3. pkt., ændres »ejerboliger som nævnt i« til: »ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller«.

3. I § 48, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Dog kan vurderinger, der er foretaget fra og med 2013 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, og afgørelser vedrørende disse efter samme lov, vurderinger og afgørelser efter ejendomsvurderingsloven og afgørelser om vurderinger efter reglerne i denne lovs kapitel 12, først indbringes for domstolene, når de er blevet prøvet eller afvist af den administrative klageinstans.«

4. I § 48, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

»1. pkt. finder dog ikke anvendelse på almindelige vurderinger og omvurderinger, der er foretaget fra og med 2013 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, vurderinger og afgørelser efter ejendomsvurderingsloven og afgørelser om vurderinger efter reglerne i denne lovs kapital 12.«

[Konsekvensændring af hvilke ejendomme omfattet af bestemmelsen og justering af reglerne om frit valg mellem administrativ klagebehandling og domstolsprøvelse]



## Til § 5

21) I *stk. 1* ændres »1. januar« til: »1. marts«.

[Ændring af lovens ikrafttrædelsestidspunkt]

22) I *stk. 2* ændres »§ 3, nr. 2-9« til: »§ 3, nr. 01, 02, 2-7, 03, 8 og 9«.

[Ikrafttrædelsestidspunkt for ændringer vedrørende fritagelse for grundskyld og dækningsafgift]

23) Som *stk. 3* og *4* indsættes:

»*Stk. 3. § 1*, nr. 03, 04, 05 og 08 har virkning fra og med vurderingen pr. 1. januar 2020.

*Stk. 4. § 3*, nr. 01 og 02, har virkning for fritagelse for grundskyld, hvor ændringer af grundværdien som følge af lokalplansændringer er vedtaget fra og med den 2. oktober 2020.«.

[Virkningstidspunktet for regel om håndtering af byggeretsservitutter, udstykningsomkostninger, restrummelighed og fritagelse for grundskyld]

## Bemærkninger

### Til nr. 1

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen af fast ejendom kan beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Er der flere ejere, er det en betingelse for en samvurdering, at den enkelte ejendomsejer ejer samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der herefter vurderes samlet.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, at der foretages omvurdering af ejendomme pr. 1. januar i året efter de almindelige vurderinger af ejendomme, hvor en samvurdering efter § 2, stk. 3, ændres eller ophører.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 4, 1. pkt., anses begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 10, for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for en samlet vurdering ikke længere er opfyldt. Bestemmelsen, som fastsætter tidspunktet for omvurderingen i § 6, stk. 1, nr. 10, omfatter således ikke tilfælde, hvor en samvurdering ikke ophører, men alene ændres.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis der indtræder lige så mange ejendomme i samvurderingen, som der udgår, så det samlede antal ejendomme omfattet af samvurderingen er uændret.

Det foreslås derfor, at det i ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 4, 1. pkt., præciseres, at bestemmelsen også omfatter ejendomme, hvor en samlet vurdering er ændret.

#### Til nr. 2, 6, 10 og 12

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, at vurderingsnormen for bl.a. erhvervsejendomme m.v. er den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Af § 34, stk. 1, følger endvidere, at vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, skal ske på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Det er med lovforslaget foreslået, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, til brug for grundværdiansættelsen vil skulle henføres til en af 11 kategorier, jf. det i lovforslagets § 1, nr. 29, foreslåede § 34, stk. 1. I forlængelse heraf er det med lovforslagets § 1, nr. 30, foreslået, at kategoriseringen vil skulle være bestemmende for, efter hvilken variant af den foreslåede alternativomkostningsmodel en erhvervsejendoms grundværdi vil skulle ansættes.

Det foreslås med ændringsforslaget at foretage konsekvensændringer af fire henvisninger som følge af, at det med ændringsforslagets nr. 5 foreslås at indføre to nye kategorier i det foreslåede § 34, stk. 1.

Der er tale om konsekvensændring af henvisninger til enkelte af de øvrige kategorier samt en konsekvensændring i § 15, stk. 1.

#### Til nr. 3

##### Til nr. 02 og 03

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, forstås grundværdi som grundens værdi i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Grundværdien ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 1. pkt., på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i

medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19.

Af § 17, stk. 3, 2. pkt., følger det, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af planlovens §§ 42 og 43. Dette betyder, at servitutter om byggeretter (herefter byggeretsservitutter), der er omfattet af §§ 42 og 43, betragtes som offentligretlig regulering, hvorfor der vil skulle tages højde herfor ved beregningen af den mulige udnyttelse.

Byggeretsservitutter, som er påtegnet af kommunalbestyrelsen, anvendes som supplement til lokalplaner for bl.a. større byudviklingsområder. På ejendomme i sådanne områder tinglyses byggeretsservitutterne ofte. En byggeretsservitut kan f.eks. angive det antal etagemeter, det er tilladt at opføre på ejendommen.

Med vedtagelsen af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 2. pkt., var det hensigten, at oplysningerne om byggeretsservitutter skulle leveres og opdateres direkte fra den digitale tinglysning, hvorefter de skulle nedbrydes til deljordstykniveau og registreres i Plandateregisteret Plandata.dk. for derefter at kunne indgå i vurderingerne via de modelbaserede vurderingsforslag, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 57. Formålet var, at Skatteforvaltningen ikke af egen drift til brug for vurderingsarbejdet skulle gennemgå oplysninger om byggeretsservitutter i den digitale tinglysning.

Det har imidlertid ikke været muligt at etablere en digital løsning, hvorved oplysninger om tinglyste byggeretsservitutter automatisk integreres i Plandateregisteret Plandata.dk.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, indsættes et 3. pkt., hvorefter byggeretsservitutter alene vil skulle indgå i ansættelsen af grundværdien, hvis ejendommejereren godtgør, at servitутten tinglyst på ejendommen entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.

Dette vil være tilfældet, hvis ejer godtgør, at servitутten direkte fastsætter, hvilken type bebyggelse der må opføres på grunden, eller regulerer grundens udstykningsmuligheder, eller hvis servitутten direkte fastsætter en udnyttelsesprocent eller et bestemt antal tilladte etagemeter, som det er tilladt at opføre på grunden. Skatteforvaltningen vil således ikke af egen drift skulle tage højde for byggeretsservitutter ved ansættelsen af grundværdien, men ejendommejereren vil have adgang til at påberåbe sig sådanne servitutter.

Ligeledes foreslås det i § 17, stk. 3, 2. pkt., at indsætte et krav om tinglysning, således at Skatteforvaltningen via den digitale tinglysning kan få adgang til oplysninger om byggeretsservitutter. Dette skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4, hvorefter der ved vurderingen alene skal tages hensyn til

tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden og disse ikke har samme ejer.

Skatteforvaltningen vil sideløbende afdække mulighederne for på sigt at kunne integrere oplysninger om byggeretsservitutter i plandataregistret Plandata.dk, så der fremadrettet automatisk vil kunne tages højde for tinglyste byggeretsservitutter ved ansættelsen af grundværdien.

Til nr. 04

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, forstås grundværdi som grundens værdi i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Grundværdien ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 1. pkt., på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19.

Udtrykket "forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering" skal forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

Det er muligt at klage over sådanne forskrifter, og i nogle tilfælde tillægges en klage opsættende virkning, således at den givne forskrift ikke er gældende frem til tidspunktet, hvor der træffes afgørelse i klagesagen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der klages til Planklagenævnet over en vedtaget lokalplan.

Ifølge § 7, stk. 1, i lov om Planklagenævnet har en klage ikke opsættende virkning, medmindre dette er fastsat i eller i henhold til anden lovgivning. Det følger dog af stk. 2 og 3, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at rettidig klage i nærmere bestemte tilfælde har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, samt at Planklagenævnet, hvor særlige grunde taler derfor, kan bestemme, at en klage tillægges opsættende virkning.

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 17 præciseres i et *nyt stk. 4*, at i tilfælde, hvor en klage over forskrifter som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 1. pkt., har opsættende virkning, skal sådanne forskrifter ikke indgå ved ansættelsen af grundværdien.

Hermed sikres det, at det klart fremgår, at der ikke ved vurderingen medtages mulige udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, der ikke vil være mulighed for at udnytte, før klagesagen er afsluttet.

Er der f.eks. klaget over en lokalplan, hvorefter det er tilladt at opføre en vindmøllepark, og er klagen givet opsættende virkning, vil ansættelsen af grundværdien for ejendommen skulle ske uden hensyntagen til den lokalplan, der er undergivet klagebehandling.

Tilsvarende vil gælde for andre former for forskrifter, herunder bl.a. en VVM-tilladelse eller en miljøgodkendelse.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 2. pkt., at grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Dette indebærer, at der ved grundværdiansættelsen skal tages hensyn til den værdi, som tilstedeværelsen af adgangsveje, vandledninger, gasledninger, varmeledninger, elforsyning, kloakanlæg og lign. tilfører grunden, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 98.

Ved begrebet byggemodning i vurderingsmæssig sammenhæng forstås som udgangspunkt, at der er foretaget etableringsarbejder vedrørende veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el frem til grundens skelgrænse.

Som teknisk hjælpemiddel for Skatteforvaltningen vil den modelberegnete grundværdi for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1 og 3, tage udgangspunkt i grundværdikurven.

Når grundværdiansættelsen foretages ved hjælp af grundværdikurven for ejendomme, hvorfra der i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan foretages udstykning, vil der ved ansættelsen blive taget højde for, at denne udstykningsmulighed repræsenterer en værdi.

Skatteforvaltningen vil i udgangspunktet forudsætte, at der kan ske udstykning, i det omfang grunden har en sådan størrelse, at plangrundlagets mindstegrundstørrelse muliggør opdeling af grunden i flere udstykninger. Værdiansættelsen af hver udstykningsmulighed vil således blive foretaget ved, at hver udstykningsmulighed vurderes via grundværdikurven.

Grundværdikurven baserer sig bl.a. på salg af ubebyggede grunde og nedrivnings salg, men disse indgår i grundværdikurven som input i form af salg af selvstændigt udmatrikulerede og byggemodnede grunde. Dette betyder, at værdiansættelsen af en potentiel udstykning af grunden vurderes, som om den er både byggemodnet og selvstændigt udmatrikuleret. Det er imidlertid ikke altid i fuldt omfang tilfældet, når udstykningen ikke faktisk er gennemført.

For det første er der ikke taget højde for omkostninger til udmatrikulering af grunden, som er en forudsætning for, at den modelberegnete værdi af udstykningen kan realiseres. På denne baggrund vil udgifter til udmatrikulering af grunden – under medvirken af en landinspektør – skulle fragå i værdiansættelsen.

For det andet vil der skulle tages højde for, at der ikke i alle tilfælde vil være etableret byggemodning frem til skelgrænsen for de forudsatte frastykninger.

Med henblik på at sikre en ensartet fastsættelse af størrelsen af sådanne omkostninger foreslås det derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 17 indsættes *stk. 5*, hvorefter det vil følge, at Skatteforvaltningen vil være berettiget til ved grundværdiansættelsen af ejendomme, hvorfra der maksimalt kan foretages to frastykninger, at lægge til grund, at omkostningerne til udstykning kan opgøres til 25.000 kr. pr. frastykning (2020-niveau), medmindre andet dokumenteres af ejendomsejeren.

Skatteforvaltningen vil således være berettiget til at lægge til grund ved ansættelsen, at omkostningerne til udmatrikulering og byggemodning af grunden udgør 25.000 kr. pr. frastykning (2020-niveau), som anses for omtrent at modsvare den gennemsnitlige omkostning til udmatrikulering med bistand fra en landinspektør. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20.

Den foreslåede bestemmelse afspejler dermed, at der for ejendomme, hvorfra der ikke kan foretages mere end to frastykninger, typisk ikke vil være andre nævneværdige omkostninger ved udstykningens gennemførelse end udgiften til selve udmatrikuleringen af ejendommen, dvs. udgifterne til landinspektør, udstykningsafgift, som aktuelt udgør 5.000 kr., samt gebyr for registrering i matriklen, som aktuelt udgør 3.350 kr.

Herved sikres det, at Skatteforvaltningen for sådanne ejendomme ikke af egen drift skal anvende betydelige manuelle ressourcer på at fastsætte de forventede omkostninger for hver enkelt ejendom.

Godtgør ejendomsejer, f.eks. i forbindelse med deklarationen, at der gør sig sådanne særlige forhold gældende for den konkrete ejendom, og at de forventede omkostninger til udstykning af grunden afviger fra det fastsatte beløb, vil grundværdiansættelsen skulle afspejle dette. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis det godtgøres, at udgiften til selve udmatrikuleringen overstiger beløbet fastsat i bestemmelsen, eller at der er behov for byggemodningsarbejder i forbindelse med de forudsatte udstykningsmuligheder.

Er det muligt at foretage mere end to frastykninger, anses det ikke for sandsynligt, at frastykningerne kan ske uden yderligere byggemodningsomkostninger, hvorfor grundværdiansættelsen vil skulle baseres på, at Skatteforvaltningen af egen drift forud for deklarationen vil skulle forholde sig konkret til, hvilke omkostninger der er forbundet med at realisere den forudsatte udstykningsmulighed på den enkelte grund. Skatteforvaltningen vil således for det første skulle forholde sig konkret til de forventede omkostninger til udmatrikulering, herunder at udgiften til landinspektør pr. frastykning må forventes at aftage ved en samlet udmatrikulering af en

ejendom, som kan udstykkes i mange selvstændige grunde. For det andet vil Skatteforvaltningen skulle forholde sig til, i hvilket omfang udstykningsmulighederne forudsætter byggemodningsarbejder.

Skatteforvaltningen vil imidlertid ikke have kendskab til de konkrete byggemodningsomkostninger, hvorfor det i de fleste tilfælde vil være nødvendigt at tage udgangspunkt i en standardiseret og gennemsnitlig tilgang til omkostningerne i forbindelse med deklaration og vurdering. De standardiserede og gennemsnitlige omkostninger vil fremgå af den juridiske vejledning eller anden vejledning sidestillet hermed.

Uanset antallet af udstykningsmuligheder vil der kun skulle foretages en korrektion for de forventede omkostninger til gennemførelse af udstykning, i det omfang ansættelsen baserer sig på, at udstykningen kan realiseres. Der vil dermed ikke blive taget hensyn til omkostningerne forbundet med udstykningens gennemførelse i de tilfælde, hvor det måtte vise sig, at det retligt eller faktisk ikke er muligt at gennemføre den udstykning, som den modelberegnete grundværdiansættelse er baseret på. I disse tilfælde vil grundværdiansættelsen skulle foretages under forudsætning af, at det ikke er muligt at udstykke.

Såfremt modelberegningen baseret på de forudsatte udstykningsmuligheder korrigeres for forventede omkostninger til udstykningens gennemførelse, kan dette ikke føre til, at grundværdien for en ejendom, som kan udstykkes, ansættes til en lavere værdi, end hvis ejendommen ikke kunne udstykkes.

Til nr. 05

Er forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering med gyldighed for et nærmere afgrænset område udformet således, at den højest tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastsat, finder ejendomsvurderingslovens § 19 anvendelse ved ansættelsen af grundværdien. I sådanne områder med ”flydende plangrundlag” afhænger den faktiske udnyttelsesmulighed for den enkelte grund af, hvad der er opført på andre grunde inden for det samme planområde.

Grundværdien ansættes i disse områder på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse.

Er en eller flere grunde inden for et område med flydende plangrundlag udnyttet i større omfang end det, der som et gennemsnit i forhold til grundens størrelse er muligt, vil grundværdien ifølge ejendomsvurderingslovens § 19, stk. 2, skulle ansættes på grundlag af den faktiske udnyttelse for disse grunde. For de øvrige grunde i området foretages ansættelsen på grundlag af den udnyttelsesmulighed, der på vurderingstidspunktet som et gennemsnit i forhold til grundens størrelse vil være den højest mulige for disse, dog mindst den faktiske udnyttelse.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 2. pkt., at Skatteforvaltningen ved en vurdering kan lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Plandataregistret indeholder for hvert deljordstykke i flydende planområder nedbrudte oplysninger om den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse. Et deljordstykke betragtes som det mindste geografisk afgrænsede areal, hvor det samlede plangrundlag er ens. I denne nedbrydning vil der bl.a. være taget højde for, om andre grunde i området er overudnyttet, og om restrummeligheden, forstået som det antal etagemeter, der må bygges, på denne baggrund skal nedjusteres. Ved nedbrydningen af oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til deljordstykkenniveauet indgår også oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret om bl.a. ejendommens anvendelse og udnyttelse. Oplysninger om byggeretningsservitutter indgår ikke automatisk i nedbrydningen af oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til det enkelte deljordstykke.

Et flydende planområde kan være reguleret af overlappende planer. Nedbrydningen af planoplysninger i plandataregistreret i disse områder foretages i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledninger herom. Nedbrydningen vil i disse områder i et vist omfang kunne indebære, at en ejendom kan være påvirket af plangrundlag, som alene gælder for omkringliggende ejendomme.

Der vil kunne opstå tilfælde, hvor en manuel vurdering vil føre til, at restrummeligheden for en grund er lavere, end hvad den nedbrudte oplysning ellers dikterer, for eksempel hvis grunden er omfattet af en tinglyst byggeretsservitut, der entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. I sådanne tilfælde vil udgangspunktet i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 2. pkt., skulle fraviges.

I det omfang en ejendoms udnyttelsesmuligheder i et område med flydende plangrundlag begrænses, skal der gennemføres en genberegning for de øvrige ejendomme i det pågældende område for at ansætte deres grundværdi på grundlag af den udnyttelse, der herefter er mulig for den enkelte grund.

En genberegning af alle øvrige grunde vil i mange tilfælde være en meget omfattende og tidskrævende opgave, idet Skatteforvaltningen vil skulle sagsbehandle sagerne enkeltvist. Desuden vil en genberegning af øvrige grunde i områder med flydende plangrundlag oftest kun have en begrænset værdimæssig betydning, fordi en ændret udnyttelsesmulighed ikke i sig selv har stor værdimæssig betydning, og en eventuelt frigjort restrummelighed fra en grund vil skulle fordeles forholdsmæssigt på de øvrige grunde. Det vil derfor ofte kun tilføre de øvrige grunde en begrænset yderligere restrummelighed.



Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes et nyt § 19, stk. 3, hvorefter Skatteforvaltningen vil kunne ansætte grundværdien for øvrige grunde i området uden at foretage en regulering af gennemsnitsberegningen. Ændringen vil således medføre, at en manuelt ændret bebyggelsesprocent af en grund i et område med flydende plangrundlag ikke vil skulle påvirke beregningen af restrummeligheden for de øvrige grunde.

Ændringen vil ikke ændre ved, at Skatteforvaltningen efter almindelige forvaltningsretlige principper i visse tilfælde vil være forpligtet til at foretage en manuel vurdering af omkringliggende ejendomme. Dette vil for eksempel være tilfældet, hvis Skatteforvaltningen åbenbart kan konstatere, at det faktiske eller retlige forhold, der begrænser udnyttelsesmuligheden for én konkret ejendom, også gør sig gældende på de omkringliggende ejendomme i det samme område med flydende plangrundlag. I sådanne tilfælde vil de omkringliggende ejendomme blive gennemgået med henblik på at konstatere, om der også foreligger åbenbart urigtige nedbrudte planoplysninger.

I forhold til ejendomsvurderingslovens § 17 ændrer forslaget ikke ved, at det fortsat vil være muligt for den enkelte ejendomsejer at få taget højde for en byggerets-servitut ved vurderingen, men alene at det ikke af Skatteforvaltningen vil skulle undersøges, om der er tinglyst en byggeretsservitut på ejendommen i tilfælde, hvor Skatteforvaltningen er opmærksom på, at der for omkringliggende ejendomme er tinglyste byggeretsservitutter.

#### Til nr. 4

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 21 a, stk. 1 og 2, at såfremt et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom. Derudover fremgår det, at såfremt en ændring foranlediger, at Skatteforvaltningen ændrer grundværdiansættelsen for en anden ejerbolig efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 2 eller 4, anvendes denne ændrede ansættelse ligeledes ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.

Med forslaget om fremadrettet at vurdere erhvervsejendomme m.v. med udgangspunkt i ejerboligpriser, og hermed også med udgangspunkt i grundværdikurven, er det hensigtsmæssigt, at reglerne er ens, hvorfor det foreslås at foretage en ændring af ejendomsvurderingslovens § 21 a, stk. 1 og 2, således at også andre ejendomme end ejerboliger bliver omfattet af bestemmelsen.

Det betyder, at de regler, som i dag gælder for ejerboliger, efter forslaget vil omfatte enhver ejendom, som ikke er en ejerbolig på lejet grund, landbrugsejendom eller skovejendom.

#### Til nr. 5

Vurderingsnormen for bl.a. erhvervsejendomme m.v. er den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, skal vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, ske på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Ved ”grundværdi” forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. § 17, stk. 1.

Det er med lovforslagets § 1, nr. 29, foreslået, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, til brug for grundværdiansættelsen vil skulle henføres til en af følgende kategorier: Etageboligbebyggelse (nr. 1), boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1, (nr. 2), butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone (nr. 3), butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3, (nr. 4), lager, logistik og industri (nr. 5), solcelleanlæg (nr. 6), vindmølle (nr. 7), rekreativt areal (nr. 8), naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone (nr. 9), grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, (nr. 10), og anden anvendelse end anført i nr. 1-10 (nr. 11).

Den foreslåede kategorisering vil være bestemmende for, efter hvilken variant af den foreslåede alternativomkostningsmodel en erhvervsejendoms grundværdi vil skulle ansættes.

Det foreslås med ændringsforslaget efter nr. 9 at indsætte to nye numre *som nr. 10* og *11* og dermed indføre følgende to nye kategorier i det foreslåede § 34, stk. 1: råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde (ny kategori 10) og råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10, (ny kategori 11).

Til disse kategorier vil skulle henføres ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til indvinding af et af de råstoffer, der er omfattet af råstofloven. Omfattet af råstofloven er sten, grus, sand, ler, kalk, kridt, tørv, muld og lignende forekomster, jf. råstoflovens § 2.

Ændringsforslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslag nr. 7, hvormed der foreslås modeller til ansættelse af grundværdier for ejendomme omfattet af de nye kategorier.

#### Til nr. 7

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ansættes ved vurdering af en ejendom, hvorfor vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, skal vurderes efter denne norm på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet, jf. § 34, stk. 1.

Ved grundværdi forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt.

Det er med lovforslagets § 1, nr. 30, foreslået, at grundværdier for erhvervsejendomme m.v. som udgangspunkt vil skulle ansættes ud fra den såkaldte alternativomkostningsmodel. Den foreslåede alternativomkostningsmodel tager sit udgangspunkt i en alternativ anvendelse, beboelse, og dermed handelspriser for visse ejerboliger og ejerboliggrunde.

Der vil dermed skulle ansættes grundværdier for erhvervsejendomme ud fra grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som den pågældende erhvervsejendom.

Erhvervsejendommene vil som led i grundværdiansættelsen skulle henføres til en eller flere kategorier ud fra faktisk og mulig anvendelse. Kategorierne fremgår af det i lovforslagets § 1, nr. 29, foreslåede § 34, stk. 1.

For erhvervsejendomme m.v., der anvendes til butik og kontor, der er omfattet af kategori nr. 3, vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 b, stk. 1 og 2.

Ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, og butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, vil efter det fremsatte forslag skulle hente grundværdier pr. etageareal fra tilsvarende ejerboliger, som er mest sammenlignelige, dvs. henholdsvis ejerlejligheder og enfamiliehuse. Det kan derfor forekomme,

at grundværdierne pr. etageareal for kontor- og butiksejendomme i henholdsvis et plan og etagebyggeri med samme beliggenhed (fx naboejendomme) får forskellige grundværdier pr. etageareal. Årsagen er, at da ejerlejligheder og enfamiliehuse med ens bygningskarakteristika og samme beliggenhed får samme bygningsværdi pr. boligareal, så kan grundværdien pr. etageareal godt blive forskellig for enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme beliggenhed og ens bygningskarakteristika.

Det giver principielt mulighed for, at grundværdien pr. etageareal for en kontor- og butiksejendom i etagebyggeri kan overstige grundværdien pr. etageareal for en kontor- og butiksejendom i et plan med samme beliggenhed. Det er ikke intentionen.

Det foreslås derfor, at grundværdien pr. etageareal for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, ikke kan overstige grundværdien pr. etageareal for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, i typiske tilfælde, hvor beliggenheden er den samme (som fx naboejendomme).

#### Til nr. 8

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ansættes ved vurdering af en ejendom, hvorfor vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, skal vurderes efter denne norm på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet, jf. § 34, stk. 1.

Ved grundværdi forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt.

Det er med lovforslagets § 1, nr. 30, foreslået, at grundværdier for erhvervsejendomme m.v. som udgangspunkt vil skulle ansættes ud fra den såkaldte alternativomkostningsmodel. Den foreslåede alternativomkostningsmodel tager sit udgangspunkt i en alternativ anvendelse, beboelse, og dermed handelspriser for visse ejerboliger og ejerboliggrunde.

Der vil dermed skulle ansættes grundværdier for erhvervsejendomme ud fra grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som den pågældende erhvervsejendom.

Erhvervsejendommene vil som led i grundværdiansættelsen skulle henføres til en eller flere kategorier ud fra faktisk og mulig anvendelse. Kategorierne fremgår af det i lovforslagets § 1, nr. 29, foreslåede § 34, stk. 1.

For erhvervsejendomme m.v., der anvendes til butik og kontor, der ikke er omfattet af kategori nr. 3, (kategori 4), vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og erhvervsejendommens etageareal, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 b, stk. 3.

For erhvervsejendomme m.v., der anvendes til lager, logistik og industri (kategori 5) eller rekreativt anlæg (kategori 8), vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse og erhvervsejendommens grundareal, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 c, stk. 1 og 2.

Det vil i forbindelse med en klagesag være muligt at anfægte grundlaget for de grundværdier, der indgår i ansættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme.

Det foreslås med ændringsforslaget efter ”For ejendomme” at indsætte ”, der er” i § 34 b, stk. 3, 1. pkt., og § 34 c, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt.

Ændringsforslaget vil indebære, at klagemulighederne for ejere af erhvervsejendomme m.v. forbedres, idet det vil blive muligt i forbindelse med en klagesag at påberåbe sig handelspriser for relevante ejerboliger, med henblik på at påvise, at den fastsatte grundværdi efter alternativomkostningsmodellen ikke er korrekt.

For ejere af erhvervsejendomme m.v. henført til de foreslåede kategorier 4, 5 og 8 vil det kunne være relevant at påberåbe sig handelspriser for grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse, og enfamilieshuse. Er der f.eks. solgt en relevant ejerbolig i nærheden, vil ejeren af erhvervsejendommen kunne påberåbe sig denne handelspris i forbindelse med en klagesag.

På baggrund heraf vil det kunne vurderes, om grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og derigennem erhvervsejendommens grundværdi er for høj.

I overensstemmelse med de generelle principper, der gælder for fastsættelsen af handelsværdien for ejerboliger, vil en konkret, konstateret handelspris som følge af individuelle forhold hos køber og sælger kunne afvige fra den forventelige kontantværdi i fri handel, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1. Tilsvarende vil f.eks. en familiehandel typisk ikke være repræsentativ for det egentlige ejerboligmarked i området. Der vil ligeledes skulle tages højde herfor i forbindelse med en klagesag eller domstolsprøvelse.

De handelspriser, der vil kunne påberåbes i forbindelse med klagesager, og de grundværdier, de er udtryk for enten direkte eller indirekte, vil afspejle afstand til kyst, motorvej m.v. og forhold ved grundene så som forurening og hældning m.v.

Grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed vil derimod ikke skulle afspejle afstand til kyst, motorvej m.v., og der vil derfor i forbindelse med vurderingen af, om denne grundværdi er for høj, skulle tages højde herfor. Der vil således skulle skønnes over, hvordan det påvirker værdien af en grund, hvorpå der kan opføres et enfamilieshus, at denne er beliggende eksempelvis ved kysten eller en motorvej.

Baggrunden herfor er som nævnt i det fremsatte lovforslag, at der er forskel på, hvilke forhold der har betydning for værdien af ejerboliger og erhvervsejendomme.

Er grundværdien for en erhvervsejendom beliggende 50 meter fra en motorvej ansat til f.eks. 500.000 kr., og påberåber ejeren i forbindelse med en klagesag sig en handelspris for en grund, hvorpå der kan opføres et enfamilieshus, på 400.000 kr., vil der skulle skønnes over, hvordan det påvirker værdien af en grund, hvorpå der kan opføres et enfamilieshus, at grunden er beliggende 50 meter fra en motorvej. Påberåber ejeren sig en handelspris for et enfamilieshus på 950.000 kr., vil der til lige skulle skønnes over, hvad grundværdien for enfamilieshuset er.

Det bemærkes derudover, at grundværdier for erhvervsejendomme vil skulle afspejle forhold ved grundene så som hældning og forurening m.v., men ikke at der er forskel på, hvordan forhold som hældning og forurening m.v. påvirker værdien af grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse, og ejendomme, der anvendes til eksempelvis industri.

Ligger erhvervsejendommen i et område, hvori der primært er erhvervsejendomme, vil grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed dog ikke skulle afspejle, at de omkringliggende ejendomme anvendes til erhvervsmæssige formål.

Har en ejendom, der vil skulle ansættes en grundværdi for efter det foreslåede § 34 b, stk. 3, eller § 34 c, stk. 1 eller 2, flere adressepunkter, vil grundværdien for det standardiserede enfamilieshus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse skulle afspejle en i forhold til afstand til kyst, motorvej m.v. gennemsnitlig placering på ejendommen.

Den foreslåede ændring vil også medføre, at det vil blive muligt for Skatteforvaltningen at tage højde for og ejendomsejer at gøre opmærksom på, at en handelspris for en referenceejendom afviger markant fra handelspriserne for de øvrige referenceejendomme eller handelsprisniveauet i området generelt.

Det vil desuden blive muligt i forbindelse med en eventuel domstolsprøvelse at anmode om syn og skøn og dermed få skønsmandens vurdering af, hvad et enfamiliehus med den pågældende beliggenhed ville være værd.

Ændringsforslaget vil således væsentligt forbedre retssikkerheden for ejere af erhvervsejendomme henført til de foreslåede kategorier 4, 5 og 8.

Den nye model for erhvervsvurderinger i lovforslaget skal sikre ensartede og rimelige grundvurderinger for erhvervsejendomme og skal sikre sammenhæng mellem grundvurderingerne for erhvervsejendomme og ejerboliger. En række skaleringsfaktorer skal sikre, at erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative forskelle i huslejeniveauer og afkastkrav.

I forlængelse af vedtagelsen af lovforslaget om nye erhvervsvurderinger nedsættes en arbejdsgruppe med deltagelse af eksterne eksperter, der skal analysere modellen til vurdering af erhvervsgrunde. Arbejdsgruppen afrapporterer medio 2023, og forligskredsen drøfter arbejdsgruppens afrapportering herefter. De nærmere betingelser for arbejdsgruppens afrapportering og analyser fremgår af et udarbejdet kommissorium.

#### Til nr. 9

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ansættes ved vurdering af en ejendom, hvorfor vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris. Landbrugs- og skovbrugsejendomme vurderes ikke efter denne norm.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Derudover følger det af ejendomsvurderingslovens § 34, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, vurderes på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne.

Det er med lovforslagets § 1, nr. 30, foreslået, at grundværdier for erhvervsejendomme m.v. som udgangspunkt vil skulle ansættes ud fra den såkaldte alternativomkostningsmodel. Den foreslåede alternativomkostningsmodel tager sit udgangspunkt i en alternativ anvendelse, beboelse, og dermed handelspriser for visse ejerboliger og ejerboliggrunde.

Dette betyder, at der vil skulle ansættes grundværdier for erhvervsejendomme ud fra grundværdien for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som den pågældende erhvervsejendom.

For ejendomme, der anvendes til lager, logistik og industri (kategori 5), vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse og ejendommens grundareal, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 c, stk. 1. Ejendomme, der anvendes til råstofindvinding, vil skulle henføres til denne kategori.

For ejendomme, der anvendes til rekreativt anlæg (kategori 8), vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse og ejendommens grundareal, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 c, stk. 2.

For ejendomme, der anvendes til naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone (kategori 9), vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 c, stk. 3.

Det foreslås, at der i det foreslåede § 34 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, indsættes et nyt *stk. 4*, hvorefter ejendomme, der kan anvendes til råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde, (ny kategori 10) vil skulle have ansat en grundværdi efter det i lovforslaget foreslåede § 34 c, stk. 2, dog således at nettoværdien af råstofmængden tillægges.

Dermed vil der for sådanne ejendomme skulle ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse og ejendommens grundareal med tillæg for nettoværdien af råstofmængden. Dette tillæg vil skulle fastsættes ud fra skønnede nettopriser for det råstof, der indvindes eller kan indvindes, de omkostninger, der typisk er forbundet med indvinding af det pågældende råstof, og mængden af dette råstof på ejendommen.

Der er taget udgangspunkt i den variant af alternativomkostningsmodellen, der anvendes til ansættelse af grundværdier for ejendomme, der anvendes til rekreativt areal. Baggrunden herfor er, at værdien af en ejendom, der anvendes til råstofindvinding, aftager i takt med indvindingen, og at det er forventningen, at sådanne ejendomme i høj grad vil skulle henføres til kategorien rekreativt areal, når råstofindvindingen er tilendebragt.

Den foreslåede model afviger fra den foreslåede alternativomkostningsmodel, da der netop på grund af råstofforekomsten er helt særlige prispåvirkende forhold ved



ejendomme, der kan anvendes til råstofindvinding. Grundværdier ansat efter de foreslåede bestemmelser vil fortsat afspejle reelle værdier samt et slutbrugerperspektiv, og modellen er således forenelig med princippet om bedste økonomiske anvendelse.

Det foreslås endvidere med ændringsforslaget, at der indsættes et nyt *stk. 5*, hvorefter der for ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til råstofindvinding, der ikke er omfattet af kategori 10, (ny kategori 11) vil skulle ansættes en grundværdi til handelsprisen for et naturareal med samme beliggenhed som ejendommen tillagt nettoværdien af råstofmængden.

Dermed vil der for sådanne ejendomme skulle ansættes grundværdier med udgangspunkt i modellen for ansættelse af grundværdier for naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone. Baggrunden herfor er, at værdien af en ejendom, der anvendes til råstofindvinding, der ikke er omfattet af kategori 10, og således ikke er eller delvist er beliggende i byzone eller sommerhusområde, aftager i takt med indvindingen, og at det er forventningen, at sådanne ejendomme i høj grad vil skulle henføres til kategorien naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone, når råstofindvindingen er tilendebragt.

Det bemærkes, at handelsværdien for et naturareal med samme beliggenhed som ejendommen ikke vil skulle afspejle tilstedeværelsen af råstoffer eller mulig land- eller skovbrugsmæssig anvendelse.

Nettoværdien af råstofmængden vil skulle fastsættes ud fra skønnede nettopriser for det råstof, der indvindes eller kan indvindes, de omkostninger, der typisk er forbundet med indvinding af det pågældende råstof, og mængden af dette råstof på ejendommen.

Det bemærkes, at det er forventningen, at grundværdier ansat efter det foreslåede § 34 c, *stk. 3*, hvilket vil sige grundværdier for ejendomme, der anvendes til naturareal helt eller delvist beliggende i landzone, i høj grad vil svare til handelsprisen for grunden, når råstofindvindingen er tilendebragt, for ejendomme, der helt eller delvist er beliggende i landzone.

Det bemærkes derudover, at er en tilladt råstofmængde indvundet, anses råstofindvinding ikke for en mulig anvendelse.

Den foreslåede model afviger fra den foreslåede alternativomkostningsmodel, da der netop på grund af råstofforekomsten er helt særlige prispåvirkende forhold ved ejendomme, der kan anvendes til råstofindvinding. Grundværdier ansat efter de foreslåede bestemmelser vil fortsat afspejle reelle værdier samt et slutbrugerperspektiv, og modellen er således forenelig med princippet om bedste økonomiske anvendelse.

#### Til nr. 11

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ansættes ved vurdering af en ejendom, hvorfor vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Derudover følger det af ejendomsvurderingslovens § 34, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, vurderes på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygning.

Med lovforslagets § 1, nr. 29, foreslås det, at erhvervsejendomme m.v. som led i grundværdiansættelsen vil skulle henføres til en eller flere kategorier ud fra faktisk og mulig anvendelse.

For erhvervsejendomme m.v., der anvendes til solcelleanlæg (kategori 6) eller vindmølle (kategori 7), vil der med det fremsatte forslag skulle ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau), jf. lovforslagets § 1, nr. 29, og det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 d.

Den standardiserede pris pr. megawatt-time vil skulle reguleres efter personskattelovens § 20, jf. den foreslåede § 34 d, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 2. pkt.

For ejendomme, der anvendes til solcelleanlæg, vil der desuden skulle ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen for landbrugsjord for det område, hvori ejendommen er beliggende, og ejendommens grundareal, hvis en sådan grundværdi er højere end en grundværdi ansat ud fra produktionskapaciteten, jf. den foreslåede § 34 d, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås med ændringsforslaget, at den standardiserede pris pr. megawatt-time, der er foreslået i de i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 34 d, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., fastsættes til 180 kr. pr. MWh i stedet for de oprindeligt foreslåede 250 kr. pr. MWh.

Baggrunden herfor er den betydelige usikkerhed, der er forbundet med fastsættelse af handelsprisniveauet for grunde under vindmøller og solceller.

#### Til nr. 13

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, at der ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 skal foretages en tilbage-regning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, hvis en ejendom bli-ver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

For så vidt angår tilbageregningen, der skal foretages, hvis en ejendom bliver om-fattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil Skatteforvaltningen på vur-deringstidspunktet ikke kunne fastslå, om en ejendom bliver omfattet af ejendoms-værdiskattelovens § 4, nr. 1-10, da Skatteforvaltningen ikke i alle tilfælde på bag-grund af registrerede oplysninger kan fastslå, hvorvidt en sådan ejendom er ejen-domsværdiskattepligtig efter ejendomsværdiskatteloven.

Skatteforvaltningen vil i nogle tilfælde først blive bekendt med de oplysninger, der er relevante for at tage stilling til spørgsmålet om ejendomsværdiskat, i forbindelse med indgivelsen af oplysningsskemaet fra ejendomsejeren/-ejerne. Fristen for ind-givelse af oplysningsskema er forskudt fra vurderingsterminen og udløber først i året efter indkomståret.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 38, *stk. 2*, indsættes et nyt punk-tum, hvorefter tilbageregningen efter § 38, stk. 1, nr. 1, vil skulle foretages for ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-5, eller ejendomme, der er omfattet af §§ 27, 27 a, 30, 35, eller § 37, stk. 1, når der ikke ved den forudgående vurdering fo-religger en ejendomsværdi i 2001-niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau.

Der vil således skulle foretages en tilbageregning, hvis ejendommen – typemæs-sigt – antages at være omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, uaf-hængig af, om ejendommen er ejendomsværdiskattepligtig. Tilbageregning vil i disse tilfælde skulle foretages, hvis ejendommen ikke i forvejen har ejendomsvær-dier i 2001- og 2002-niveau, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3, om skattestopsværdier. Hvis der på ejendommen er registreret skattestopsværdier med udskudt skattemæssig virkning i forbindelse med en genoptagelsessag, vil det blive anset som om, ejendommene i forvejen har skattestopsværdier i 2001- og 2002-niveau.

Der vil herefter f.eks. skulle foretages en tilbageberegning for en ejendom, der ty-pemæssigt antages at være omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, uanset om ejendommen er erhvervmæssigt udlejet på vurderingstidspunktet og dermed ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven, jf. lovens § 1.

Det vil være op til Skatteforvaltningen at identificere, om ejendommen eksempel-vis er erhvervmæssigt udlejet på beskatningstidspunktet.

Det kan frembyde vanskeligheder at identificere samtlige ejendomme, der type-mæssigt er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, hvorfor der vil

blive taget udgangspunkt i ejendomme, for hvilke der efter ejendommens type (karakter) skal ansættes en ejendomsværdi, og som er kategoriseret som bebyggede ejerboliger (§ 4, stk. 1, nr. 1-5) eller er ejendomme, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens §§ 27, 27 a, 30, 35, eller § 37, stk. 1. Der tages således udgangspunkt i ejendomme, der kan være relevante i forhold til ejendomsværdibeskatning. Eksempelvis de bebyggede ejerboliger, jf. § 4, stk. 1, nr. 1-5.

Hvis der måtte være ejendomme, der efter forslaget skal have en skattestopværdi ved en vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, som ikke identificeres, kan der desuden være mulighed for foretage den manglende tilbageregning efter reglerne om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Forslaget vil have virkning fra vurderingerne pr. 1. januar 2020, og der vil derfor blive foretaget tilbageregninger for de relevante ejendomme ved vurderingen pr. 1. januar 2020. Forslaget er dog skattemæssigt neutralt, da skattestopsværdierne alene vil blive anvendt i de tilfælde, hvor der er en skattepligt, og hvor den manglende skattestopværdi således i modsat fald ville kunne ansættes efter reglerne om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Der vil ikke blive foretaget tilbageregninger for ejendomme, der ikke skal have ansat en ejendomsværdi. Dette betyder, at der ikke vil blive foretaget tilbageregninger for ejendomme, der er undtaget fra ansættelse af ejendomsværdi, jf. eksempelvis ejendomsvurderingslovens § 10.

I relation til ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 2 og 3, vil oplysningerne om eksisterende skattestopsværdier danne udgangspunkt ved identifikationen om, hvorvidt tilbageregningsgrundene i disse bestemmelser er opfyldt. Vurderingsmyndigheden vil herved forudsætte, at ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, hvis ejendommen har skattestopsværdier. Der vil herefter blive foretaget tilbageregning, hvis betingelserne herfor efter § 38, stk. 1, nr. 2 eller 3, i øvrigt er opfyldt.

#### Til nr. 14

##### Til nr. 09

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, at der ved førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 skal foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, stk. 2, ved at gange den fastsatte grundværdi efter § 15, stk. 2, med en kommunespecifik andel efter § 48 a, jf. dog stk. 2 og 4, når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

Efter ejendomsvurderingslovens § 41, stk. 1, 1. pkt., anses begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1, for indtruffet på det tidspunkt, hvorfra den pågældende begivenhed er registreret som gældende i matriklen eller er noteret i tingbogen.

Efter lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 1, svares til kommunen en afgift (grundskyld) af de i kommunen beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien.

En ejendom, der omfattes af tilbageregningsårsagen i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, er en fast ejendom, der ved den seneste vurdering ikke har fået ansat en grundværdi, og hvor der ved den aktuelle vurdering ansættes en grundværdi, hvorfor ejendommen bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld.

Det vil derfor typisk være nyopståede ejendomme, der ikke har haft en grundværdiansættelse, der omfattes af tilbageregningsårsagen. Derudover vil der kunne være tale om ejendomme, der ikke tidligere har haft en grundværdiansættelse, da de ved seneste vurdering har været undtaget fra vurdering, men som ved den aktuelle vurdering skal have ansat en grundværdi.

For nyopståede ejendomme er det relevant at anse den begivenhed, der medfører en tilbageregning efter § 40, stk. 1, nr. 1, for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende begivenhed er registreret som gældende i matriklen eller noteret i tingbogen. Dvs. registreringen af, at den faste ejendom er opstået.

Imidlertid vil den begivenhed, at en ejendom er undtaget eller ophører med at være undtaget fra vurdering, ikke fremgå af tingbogen eller matriklen. Der vil derimod være tale om en begivenhed, som Skatteforvaltningen selv registrerer.

Det foreslås derfor, at der efter 1. pkt. indsættes et nyt punktum i § 41, stk. 1, hvorefter de begivenheder, som er nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1, tillige anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for at undtage ejendommen fra ansættelse af grundværdi ikke længere er opfyldt.

Herved tydeliggøres det, at der skal foretages en tilbageregning af grundværdien efter § 40, stk. 1, nr. 1, hvis betingelserne for undtagelse efter ejendomsvurderingslovens kapitel 3 ved den aktuelle vurdering ikke længere er opfyldt.

Til nr. 10

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 2, at der ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 foretages tilbageregning af grundværdien til basisåret for den pågældende ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, ved at gange den fastsatte grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, med en kommunespecifik andel efter ejendomsvurderingslovens § 48 a, når en samlet vurdering etableres, ændres eller ophører, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3.

Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 2, anses efter § 41, stk. 1, 2. pkt., for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for en samlet vurdering indtræder eller ikke længere er opfyldt. § 41, stk. 1, 2. pkt., omfatter således ikke det tilfælde, hvor en samlet vurdering af ejendomme ændres.

Det vil f.eks. være tilfældet, hvis der indtræder lige så mange ejendomme i samvurderingen, som der udgår, så det samlede antal ejendomme omfattet af samvurderingen er uændret.

Det foreslås derfor, at det i § 41, stk. 1, 2. pkt., der bliver 3. pkt., præciseres, at tidspunktet for tilbageregningen af grundværdien for samvurderede ejendomme også indtræder, når en samlet vurdering er ændret.

#### Til nr. 15

Til nr. 011 og 012

En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig. Baggrunden er, at der kun skal betales ejendomsværdiskat af en ejerbolig, i det omfang at ejendommen kan tjene til bolig for ejeren. Samtidig følger det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, at hvis en ejendom ikke er vurderet som færdigbygget pr. 1. januar i indkomståret, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i indkomståret. Efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme skulle Skatteforvaltningen træffe bestemmelse om, hvorvidt en nybygning på en ejerbolig var færdigbygget, jf. den dagældende vurderingslovs § 33, stk. 1.

Under den tidligere gældende vurderingsordning modtog Skatteforvaltningen lister over åbentstående byggesager vedrørende nye ejerboliger og skulle med dette udgangspunkt afgøre, om ejendommene var beboelige, og der hermed skulle betales ejendomsværdiskat.

Den formelle afslutning af byggesagen hos kommunen har ikke betydning for skattepligten, og Skatteforvaltningen kunne reelt kun konstatere, om en ejendom var beboelig ved at besigtige den, eller hvis der ved nybyggeri tilmeldtes nogen i folkeregistret på adressen.

Ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, sikrer, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Videre fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, at såfremt der er meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest

et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Er perioden på et år udløbet, bliver ejeren af ejendommen i forbindelse med deklarationsproceduren gjort bekendt med, at ejendommen nu anses for færdigbygget og beboelig, henholdsvis at om- eller tilbygningsarbejdet anses for afsluttet. Er dette ikke tilfældet, har ejeren mulighed for at dokumentere dette over for Skatteforvaltningen. Hvis dokumentationskravet er opfyldt, gentages proceduren i forbindelse med deklarationsproceduren året efter.

På grund af reglerne i den tidligere gældende vurderingslov har der været tilfælde, herunder særligt om- og tilbygninger, der ikke er blevet færdigmeldt ved kommunen, men som reelt er ibrugtaget.

Skulle der være tilfælde, hvor en byggetilladelse er givet mere end et år før vurderingsterminen for de første nye ejendomsvurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven og med det nye ejendomsvurderingssystem, enten pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. marts 2021, bliver sådanne byggetilladelser også opsamlet efter § 52, stk. 1 og 2.

Er der f.eks. givet en byggetilladelse til at opføre en tilbygning i 2015 (eller før), og er denne tilbygning endnu ikke meldt færdig til kommunen, anses den for afsluttet ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. marts 2021 for andre ejendomme, medmindre det dokumenteres, at byggeriet endnu ikke er afsluttet.

Det foreslås med ændringsforslaget, at det i ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1 og 2, indsættes, at hvis ejendommen er anset for færdigbygget eller om- eller tilbygningen anses for færdigopført ved en tidligere vurdering, og ændringen derfor er medtaget i denne tidligere vurdering, anses ændringen ikke for indtrådt ved den førstkommande vurdering, efter der er gået et år fra byggetilladelsen er givet.

Er et byggeri angivet i en byggetilladelse allerede medtaget ved en tidligere vurdering efter enten den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingsloven, vil det samme byggeri således ikke skulle medføre en omvurdering eller tilbageregning.

Til nr. 013

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, nr. 1, at ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. marts 2021, ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen. Dette skyldes, at det ikke er muligt at udsende tilbud om kompensation, fordi der ikke er foretaget en ny vurdering og foreligger videreførte vurderinger, der er egnede til at danne grundlag for beregningen.

Det følger af § 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen kun beregner, om nuværende eller tidligere ejere af ejerboliger har mulighed for kompensation efter tilbagebetalingsordningen, hvorfor afgrænsningen i § 64, stk. 2, nr. 1, i sin helhed er overflødig.

Skatteforvaltningen kan ikke automatisk udsøge tidligere ejendomsnumre eller ejere forud for den vurdering, hvor samvurderingen blev etableret og ejendomsnumrene blev sammenkørt, da disse ejendomsnumre ikke længere eksisterer – undtagen det ene ejendomsnummer, som de øvrige blev sammenkørt med. Det er derfor ikke muligt at fremfinde ejendommen og beregne et kompensationstilbud automatisk.

Det foreslås derfor med ændringsforslaget at ændre § 64, stk. 2, nr. 1, så ejendomme, der indgår eller har indgået i en samvurdering i perioden 2011-2020, ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen, for så vidt angår de vurderinger, der går forud for den vurdering, hvor samvurderingen blev etableret. I det omfang en ejendom i perioden har indgået i flere samvurderinger, vil bestemmelsen gælde for vurderingerne forud for den seneste samvurdering.

Forslaget vil alene få betydning for de ejendomme, hvis ejendomsnumre er nedlagt. Den ejendom, hvis ejendomsnummer de andre ejendomme er sammenkørt med, vil dog også få beregnet et kompensationstilbud for de år, hvor samvurderingen ikke eksisterede. I det omfang der ikke foreligger fornødne data til at beregne kompensationstilbuddet, vil vurderingen kunne udtages efter § 64, stk. 3, hvorefter Skatteforvaltningen kan træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes. Nuværende eller tidligere ejere af ejendomme, hvis ejendomsnummer er nedlagt, vil fortsat have mulighed for at klage over vurderingerne.

Til nr. 014, 017, 018, 021, 022 og 023

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, omfatter tilbagebetalingsordningen alene ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020. Det foreslås derfor, at angivelser af vurderingsterminen for erhvervsejendomme m.v. udgår af en række bestemmelser i ejendomsvurderingslovens kapitel 13, da de ikke længere er relevante i forhold til tilbagebetalingsordningen.

Til nr. 015

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, nr. 10, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder for ejendomsværdiskat betalt af en ejendomsejer for det skatteår, hvori ejendomsejeren afdør ved døden.

Ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, nr. 10, blev indsat ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 194 som fremsat, s. 45, fremgår det, at det havde vist sig ikke at være muligt at



udbetale kompensation efter tilbagebetalingsordningen for ejendomsværdiskat betalt af en ejendomsejer for det skatteår, hvori ejendomsejeren afgår ved døden, med en automatisk løsning.

Det foreslås, at § 64, stk. 2, nr. 10, ophæves.

Dermed foreslås det, at tilbagebetalingsordningen alligevel vil skulle gælde ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori en ejendomsejer afgår ved døden.

Ændringsforslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslaget om i ejendomsvurderingsloven at indsætte en ny § 74 a, hvormed det foreslås, at kompensation for ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori ejendomsejeren er afgået ved døden, skal fastsættes ud fra kompensationen for det forudgående indkomstår. Med en sådan bestemmelse vil der ikke være behov for, at tilbagebetalingsordningen ikke vil skulle gælde ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori ejendomsejeren afgår ved døden.

Til nr. 016

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, at Skatteforvaltningen kan træffe afgørelse om at udtage en eller flere vurderinger eller omvurderinger af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, indsættes, at de afgørelser, Skatteforvaltningen kan træffe efter § 64, stk. 3, også skal kunne omfatte kompensation for ejendomsværdiskat for et eller flere indkomstår.

Forslaget skal sikre, at Skatteforvaltningen kan træffe afgørelse om alene at udtage f.eks. kompensation for ejendomsværdiskat for ét indkomstår og således ikke skal udtage en vurdering og dermed kompensation for ejendomsværdiskat og grundskyld for op til 2 år, i tilfælde hvor grunden til udtagelsen alene vedrører ét indkomstår.

Forslaget sikrer således, at færre vurderinger udtages efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Til nr. 019

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, at resultatet af genberegningen af ejendomsværdiskatten efter tilbagebetalingsordningen for 2020 for ejendomme, der vurderes første gang efter det nye ejendomsvurderingssystem i 2020, og et eventuelt afledt tilbud om kompensation heraf tidligst meddeles ejendoms-ejeren den 1. januar 2022.

Henset til at udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for 2020 er udskudt, er det blevet muligt at inkludere kompensationstilbuddet for 2020 i beregningen for

2011-2019. Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, ophæves, således boligejere vil få et samlet kompensationsstilbud efter tilbagebetalingsordningen for hele perioden 2011-2020.

Forslaget vil medføre en forenkling af sagsbehandlingen af tilbagebetalingsordningen, idet der både skal foretages og sendes færre afgørelser om kompensation til ejendomsejerne, der ligeledes vil modtage tilbud om kompensation for alle år på samme tid.

Til nr. 020

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 70, stk. 1, at ejendomme, der uafbrudt har været vurderet samlet i perioden 2011-2020 vil skulle betragtes som én samlet ejendom ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen.

Tilbagebetalingssystemet vil i nogle tilfælde være i stand til at beregne en kompensation for ejendomme, som ikke har været samvurderede i hele perioden 2011-2020, herunder ved vurderingen pr. 1. januar 2020.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 70, stk. 1, ændres, så ejendomme, der ved en eller flere vurderinger fra den 1. oktober 2011 har været vurderet samlet, betragtes som en samlet ejendom ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommene har været vurderet samlet.

Forslaget indebærer, at der beregnes kompensation efter tilbagebetalingsordningen for ejendomme, der har indgået i en samlet vurdering, uanset om ejendommene er samvurderet pr. 1. januar 2020.

Til nr. 024

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, at der udsendes særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristerne. Fristen for at klage over de videreførte vurderinger vil løbe fra datering af denne meddelelse, hvorfor meddelelse om de videreførte vurderinger enten vil være sendt ud på dette tidspunkt eller vil blive sendt ud senest samtidigt med meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne. Fristen for at klage over den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. marts 2021 er 90 dage fra modtagelsen af meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne. Meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingsloven udsendes samtidig med eller snarest muligt efter afgørelser efter kapitel 13.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af ændringsforslag nr. 33, hvorefter § 89, stk. 8, 2. pkt., foreslås ophævet.

Til nr. 025

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, nr. 10, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder for ejendomsværdiskat betalt af en ejendomsejer for det skatteår, hvori ejendomsejeren afgår ved døden.

Denne bestemmelse blev indsat ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 194 som fremsat, s. 45, fremgår det, at det havde vist sig ikke at være muligt at udbetale kompensation efter tilbagebetalingsordningen for ejendomsværdiskat betalt af en ejendomsejer for det skatteår, hvori ejendomsejeren afgår ved døden, med en automatisk løsning.

Der udbetales endvidere ikke kompensation til afsluttede dødsboer, jf. ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 2, 1. pkt.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 74 a.

Med forslaget vil kompensation for ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori en ejendomsejer er afgået ved døden, skulle fastsættes til en forholdsmæssig andel af kompensationen for ejendomsværdiskat for det forudgående indkomstår.

Da det ikke vil være muligt automatisk at beregne kompensation for ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori en ejendomsejer er afgået ved døden, foreslås det, at kompensationen i stedet vil skulle fastsættes ud fra den kompensation, der er beregnet for ejendomsværdiskat for det forudgående indkomstår.

For langt de fleste ejendomsejere vil der være en nær sammenhæng mellem den betalte ejendomsværdiskat for de to indkomstår, og med den foreslåede ændring vil det være muligt at udbetale kompensation for ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori en ejendomsejer er afgået ved døden, i det omfang kompensationen kan fastsættes efter den foreslåede § 74 a.

Denne kompensation udbetales til et eventuelt uafsluttet bo, i det omfang udbetaling kan ske via Nemkontoordningen, og forslaget vil især få betydning for efterlevende ægtefæller, der sidder i uskiftet bo.

Kompensationen vil skulle afspejle den afdøde ejendomsejers ejerandel. Var den afdøde ejendomsejers ejerandel 50 pct., vil det således være 50 pct. af kompensationen for ejendomsværdiskat for ejendommen for det forudgående indkomstår, der vil skulle tages udgangspunkt i.

Da kompensationen vil skulle fastsættes til en forholdsmæssig andel af kompensationen for det forudgående indkomstår, vil den, hvis ejendomsejeren eksempelvis er afgået ved døden på indkomstårets 18. dag, skulle fastsættes til  $18/365$  af kompensationen for det forudgående indkomstår. Er det forudgående indkomstår et

skudår, vil kompensationen skulle fastsættes til 18/366 af kompensation for det forudgående indkomstår.

Til nr. 027

Der udbetales ikke kompensation til afsluttede dødsboer og konkursboer samt i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer, jf. ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 2.

Udbetaling af kompensation forudsætter herudover, at udbetaling kan ske via Nemkontoordningen, jf. § 75, stk. 3.

Det har imidlertid vist sig ikke at være muligt at systemunderstøtte et krav om, at udbetaling ikke skal ske til afsluttede døds- og konkursboer samt i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer. Det foreslås derfor at ophæve § 75, stk. 2.

Ændringsforslaget vil betyde, at der vil blive udbetalt kompensation, i det omfang udbetaling kan ske via Nemkontoordningen, hvilket forventes at indebære en mindre stigning i antallet af udbetalinger.

Det undersøges herudover, om der kan etableres en ordning, så kompensation efter tilbagebetalingsordningen vil kunne udbetales direkte til en afdød ejendomsejers arvinger. Det forventes, at der vil kunne fremsættes lovforslag om eventuelle lovændringer herom i efteråret 2021.

Til nr. 028

Efter ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 2, gælder en bagatelgrænse for udbetaling af kompensation efter tilbagebetalingsordningen på 200 kr. pr. ejendom. Dette gælder den samlede tilbagebetaling af ejendomsværdiskat, grundskyld og procenttillæg.

Er ejendomme vurderet samlet efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, gælder beløbsgrænsen for hver enkelte ejendom, der indgår i samvurderingen. Bagatelgrænsen er for eksempel for tre ejendomme, der er vurderet samlet, 600 kr. Bagatelgrænsen er således uafhængig af, om ejendommen er samvurderet.

Det foreslås at indsætte et 3. pkt. i § 76, stk. 2, hvorefter bagatelgrænsen på 200 kr. vil skulle gælde pr. samvurderet ejendom. Bagatelgrænsen vil for eksempel for tre ejendomme, der er vurderet samlet, herefter være 200 kr. og ikke 600 kr., som efter gældende ret. Det vil være med til at forenkle systemunderstøttelsen af tilbagebetalingsordningen.

Til nr. 029

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, 1. pkt., at vurderinger pr. 1. januar 2020 genoptages efter anmodning fra en klageberettiget.

Af § 81, stk. 6, 3. pkt., følger det, at genoptages en vurdering pr. 1. januar 2020 efter anmodning som nævnt i stk. 1, ansættes ejendomsværdien og grundværdien på grundlag af ejendommens størrelse og forhold i øvrigt og prisforhold den 1. januar 2020.

Ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 1, vedrører ejendomsvurderingslovens ikrafttræden.

Det foreslås med ændringsforslaget at ændre ”stk. 1” til: ”1. pkt.” i § 81, stk. 6, 3. pkt.

Dermed vil der blive henvist til § 81, stk. 6, 1. pkt., og ikke § 81, stk. 1.

Ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, 3. pkt., vedrører genoptagelse af vurderinger pr. 1. januar 2020, og henvisningen skulle således have været til anmodninger om genoptagelse som nævnt i 1. pkt.

#### Til nr. 16

Til nr. 030 og 031

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, at klagefristen, i tilfælde hvor der allerede verserer en klage-, domstols- eller genoptagelsessag, indirekte er knyttet til tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen. § 89, stk. 1, finder anvendelse på ejendomme, der efter den tidligere gældende vurderingslov, blev vurderet som ejerboliger, mens § 89, stk. 2, finder anvendelse på ejendomme, der efter den tidligere gældende vurderingslov blev vurderet som andre ejendomme.

Efter § 89, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., jf. stk. 3, 1. pkt., kan tidligere foretagne vurderinger af både ejerboliger og andre ejendomme påklages til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret fra dateringen af meddelelsen om disse vurderinger og 90 dage frem. Det gælder dog efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 3.-8. pkt., og stk. 2, 3.-8. pkt., ikke for vurderinger, hvor der verserer en domstols-, klage- eller genoptagelsessag på tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1. I disse tilfælde kan den pågældende vurdering påklages fra den verserende sags endelige afslutning og tre måneder frem.

Det følger af lov nr. 2227 af 29. december 2020, at tilbagebetalingsordningen alene gælder for ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020. Der etableres således ikke en tilbagebetalingsordning for øvrige ejendomme. I stedet er klageadgangen for de videreførte vurderinger af ejendomme, der ikke vurderes som ejerboliger pr.

1. januar 2020, fremrykket. Det betyder, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsværdiskat og grundskyld vil forudsætte, at der indgives klage over en eller flere af de videreførte vurderinger fra 2013 eller 2014 og frem.

Den nævnte ændringslov indebærer, at kun nuværende og tidligere ejere af ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020, som forudsat i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 3. 4. og 6. pkt., modtager tilbud om en automatisk beregnet kompensation efter § 73, stk. 1.

Med ændringsforslag nr. 30 og nr. 31 foreslås det, at skæringstidspunktet i § 89, *stk. 1, 3., 4. og 6. pkt., og stk. 2, 3., 4. og 6. pkt.*, for hvornår en sag skal anses for verserende og dermed indirekte for klagefristen i forlængelse af udsendelse af vurderinger for både ejerboliger og andre ejendomme, bliver tidspunktet for udsendelse af meddelelse om igangsættelse af klagefrister efter § 89, stk. 8.

Det foreslås, at ændringsforslaget omfatter både ejerboliger og andre ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, da en ejendom, der i 2021 kategoriseres som andet end en ejerbolig, tidligere kan have været kategoriseret som en ejerbolig i perioden 2012-2020.

Med lov nr. 2227 af 29. december 2020 vil ejerboliger, der skal vurderes pr. 1. marts 2021, heller ikke længere være omfattet af tilbagebetalingsordningen, hvorved skæringstidspunktet for, hvornår en klage-, domstols- eller genoptagelsessag skal være verserende, heller ikke længere vil kunne anvendes for disse ejendomme.

Tilsvarende gør sig gældende for nuværende eller tidligere ejere af ejendomme, der vurderes pr. 1. januar 2020, som ikke modtager et tilbud om kompensation, fordi den pågældende ejendom ikke er omfattet eller er taget ud af tilbagebetalingsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3. Denne situation har dog ingen sammenhæng med lov nr. 2227 af 29. december 2020.

Til nr. 032

Efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 3, skal behandling af klager over vurderinger som nævnt i § 89, stk. 1 og 2, foretages på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

Med ændringsforslaget foreslås det, at der efter 1. pkt. indsættes et nyt punktum i ejendomsvurderingslovens § 89, *stk. 3*, så klager over grundværdier, inklusiv til-læg og nedslag ansat efter §§ 14 eller 15 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, for f.eks. landbrugs- og skovejendomme, den såkaldte produktionsjordsværdi, som udgangspunkt skal behandles på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

Det foreslåede nye punktum vil medføre, at Skatteforvaltningen og klageinstansen vil skulle tage det udgangspunkt, at en klage over vurderingen for en landbrugs- eller skovejendom skal behandles på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012 i forhold til produktionsjordens værdi. Den foreslåede ændring vil reducere administrative omkostninger og ressourcer forbundet med at tilvejebringe aktuelle vurderingsniveauer for 2014-2020.

Hvis ejer imidlertid skulle ønske, at klagen behandles på baggrund af prisforholdene i et aktuelt vurderingsår, vil det med den foreslåede ændring være muligt for ejer at vælge dette ved indgivelse af klagen.

Til nr. 033

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, at der udsendes særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristerne. Fristen for at klage over de videreførte vurderinger vil løbe fra datering af denne meddelelse, hvorfor meddelelse om de videreførte vurderinger enten vil være sendt ud på dette tidspunkt eller vil blive sendt ud senest samtidigt med meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne. Fristen for at klage over den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. marts 2021 er 90 dage fra modtagelsen af meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne. Meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingsloven udsendes samtidig med eller snarest muligt efter afgørelser efter kapitel 13.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 1, at berørte ejendomssejere vil modtage en meddelelse om, at klageadgangen er åbnet, og at klage over de videreførte vurderinger skal være modtaget i Skatteankestyrelsen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen. Meddelelsen vil ikke indeholde andet end generiske oplysninger om, at klageadgangen er genåbnet, samt hvordan klagen skal udformes, og hvad der skal indsendes sammen med klagen.

Der vil i første omgang ske igangsættelse af klagefristen for de ejendomme, der med sikkerhed skal vurderes pr. 1. marts 2021.

Herefter vil igangsættelse af klagefristen for de øvrige ejendomme omfattet af genåbningen ske sekventielt i takt med, at kategorisering foretages. Skulle der være ejendomme, hvor der ikke er udsendt en særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristen efter ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 1, på tidspunktet for vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021, udsendes alene en særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristen efter § 89, stk. 8.

De videreførte vurderinger, der ikke påklages i denne periode efter ejendomsvurderingslovens § 89 a, vil kunne påklages i forbindelse med udsendelsen af den første vurdering foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem efter § 89, stk. 1 og 2.

Det er med lov nr. 2227 af 29. december 2020 vedtaget, at tilbagebetalingsordningen vil gælde for ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020. Der etableres således ikke en tilbagebetalingsordning for øvrige ejendomme, og der vil alene blive sendt afgørelser efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 ud til ejendomsejere af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der vurderes pr. 1. januar 2020.

Som konsekvens heraf modtager nuværende og tidligere ejendomsejere af øvrige ejendomme ikke, som forudsat i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, 2. pkt., afgørelser om tilbagebetaling efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13. Det samme gør sig gældende for ejendomme, der vurderes pr. 1. januar 2020, men som ikke er omfattet eller er udtaget af tilbagebetalingsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3.

Med ændringsforslaget foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, 2. pkt., ophæves, så meddelelse om igangsættelse af klagefristerne for både nye og historiske ejendomsvurderinger ikke længere skal udsendes samtidig med afgørelser efter kapitel 13 eller snarest muligt derefter. Ejere af ejendomme omfattet af tilbagebetalingsordningen vil dog fortsat modtage afgørelser om tilbagebetaling efter kapitel 13, senest samtidig med, at de modtager meddelelse om igangsættelse af klagefrister.

Det foreslås, som nævnt ovenfor, at ændringsforslaget omfatter alle ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, og stk. 2.

Konsekvensen af ændringsforslaget er, at udsendelse af meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, 1. pkt., ikke er afhængig af udsendelse af afgørelser efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

#### Til nr. 17

Det følger af § 8 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyldsstigninger til ejere af ejendomme med grundværdier, der er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan alene meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyldsstigninger til ejere af ejendomme, der ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for ændringen af lokalplanen, jf. § 8 A, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning eller regulering af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 3, eller



at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det følger endvidere af § 8 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at fritagelsen efter stk. 1 senest bortfalder 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Efter 2. pkt. bortfalder fritagelsen desuden, hvis enten betingelserne i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejendommen afstås.

Bestemmelsen giver således kommunalbestyrelsen mulighed for at fritage ejendomsejere for stigninger i grundskylden i op til 10 år, når stigningerne skyldes en ændret lokalplan. Det er hermed også frivilligt, om kommunalbestyrelsen vil indrømme denne fritagelse, ligesom det er frivilligt, om det skal være hele eller kun dele af stigningen, der gives fritagelse for.

Det foreslås, at der i § 8 A i lov om kommunal ejendomsskat indsættes et nyt stk. 3, hvorefter det vil følge, at kommunalbestyrelsen vil skulle meddele fritagelse for hele stigningen efter stk. 1, når stigningen skyldes en ændret lokalplan, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af el-producerende vindmølle- eller solcelleanlæg.

Fritagelsen vil ifølge forslaget bortfalde tre år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest 3 år efter, der er indgået en aftale om nettilslutning.

Det vil i modsætning til muligheden for at give fritagelse efter stk. 1 således være obligatorisk for kommunalbestyrelsen at give fritagelse for stigninger i grundskylden efter det foreslåede stk. 3, om vindmøller og solcelleanlæg, ligesom der skal gives fritagelse for hele stigningen.

Det foreslås, at § 8 A, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2 i lov om kommunal ejendomsskat ligeledes vil skulle gælde fritagelser efter det foreslåede stk. 3, således at fritagelsen vil bortfalde, hvis betingelsen om, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan, ikke længere er opfyldt, eller ejendommen afstås.

Påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af den ændrede lokalplan, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelsestidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.

Med forslaget sikres det, at ejendomsejere med en ændret lokalplan, der tillader opførelse af vindmølle eller solcelleanlæg, ikke opkræves grundskyld på baggrund af den ændrede lokalplan, før det reelt er muligt at opføre det i lokalplanen tilladte vindmølle- eller solcelleanlæg.

Der vil være tale om lokalplaner med tilladelse til opførelse af vindmølle- og solcelleanlæg, som vil være omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 6 og 7, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 29.

Datagrundlaget til at skønne over de provenumæssige konsekvenser er begrænset. På det forligende grundlag skønnes det afledte mindreprovenu at være begrænset.

Afledt af den foreslåede ændring foreslås en mindre justering af stk. 1.

#### Til nr. 18

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendomes forskelsværdi.

Det er videre i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at der kun betales dækningsafgift, når den del af forskelsværdien, der vedrører den del af ejendommen, der anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.

Som konsekvens af den foreslåede omlægning af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften, således at grundlaget fremadrettet skal udgøres af grundværdien og ikke forskelsværdien, er der behov for at præcisere, hvordan den dækningsafgiftspligtige del af grundværdien fastsættes.

Det foreslås derfor, at der i § 23 A, stk. 1, indsættes 3. *pkt.*, hvorefter grundværdien vil skulle fordeles på den del af grunden, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed ud fra de faktiske bygningsarealer, som de er registreret i Bygnings- og Boligregistret.

Fordelingen vil herefter skulle ske forholdsmæssigt, således at der skal betales dækningsafgift af den andel af den samlede grundværdi, som svarer til den andel af det samlede bygningsareal, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Anvendes f.eks. 60 pct. af den samlede bygningsmasse til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil tilsvarende 60 pct. af den samlede grundværdi skulle henføres til beregningsgrundlaget for dækningsafgiften.

Hvis en del af ejendommen er fritaget for grundskyld efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat, vil den del af grundværdien, der forholdsmæssigt svarer til den del af det samlede bygningsareal, der er fritaget, tilsvarende skulle udgå af den dækningsafgiftspligtige værdi efter § 23 A.

Det foreslås endvidere, at der indsættes et *4. pkt.*, hvoraf vil fremgå, at hvis bygningerne hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, vil den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. skulle fastsættes til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Med den foreslåede omlægning af dækningsafgiften, samt forslaget om ikke længere at ansætte løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme, vil der ikke længere blive ansat en ejendomsværdi for ejendomme bestående af bygninger på fremmed grund.

Hidtil er sådanne ejendomme, hvis der blev udøvet dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendomme, blevet opkrævet dækningsafgift på baggrund af ejendomsværdien, da den for ejendomme uden en grund har svaret til forskelsværdien.

Forslaget skal sikre, at det klart fremgår, at det fortsat er den, der udøver den dækningsafgiftspligtige virksomhed, der vil skulle opkræves dækningsafgift.

Med forslaget vil den dækningsafgiftspligtige værdi hermed blive ansat til grundværdien, som denne er ansat for den ejendom, hvorpå bygningerne er placeret.

Er det alene dele af bygninger der er ejet af en anden end grundejer, eller er det alene dele af bygninger, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, vil det skulle fastsættes efter det foreslåede 3. pkt., hvor stor en del af grundværdien, der vil skulle opkræves dækningsafgift af for ejendommen med bygninger på fremmed grund.

Ejere af ejendomme med bygninger på fremmed grund, der opkræves dækningsafgift, vil med forslaget fremadrettet kunne klage over grundværdien på lige fod med ejeren af ejendommen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt, da ejere af ejendomme med bygninger på fremmed grund hermed kommer til at hæfte direkte over for kommunen for dækningsafgift.

#### Til nr. 19

Til nr. 04

Det følger af § 27, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at der skal ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, der i vurderingsåret før skatteåret bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1.

Det følger endvidere, at det foreløbige beskatningsgrundlag skal fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen.

I tilfælde hvor, det første vurderingsår efter ændringen er et omvurderingsår efter ejendomsvurderingslovens § 6, fastsættes prisforholdene på baggrund af priserne fra det foregående vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 8.

Som følge af at vurderingsterminen i 2021 er flyttet fra den 1. januar til den 1. marts, jf. § 1, nr. 11, i lov nr. 2227 af 29. december 2020, foreslås det, at der i § 27, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat indsættes *4. pkt.*, hvorefter det foreløbige beskatningsgrundlag i 2021 vil skulle fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021.

For ejendomme der har en almindelig vurdering i 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, vil det være forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021, mens det for ejendomme, hvor vurderingsåret 2021 er et omvurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, vil være forholdene på ejendommen pr. 1. marts 2021, men prisniveauet pr. 31. december 2019.

Til nr. 05

Det følger af § 27 A i lov om kommunal ejendomsskat, at lovens § 27, stk. 4, også gælder forrentning af øvrige betalinger, der vedrører ejendommen, og som opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter.

Med § 4, nr. 8, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, blev § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat ændret til stk. 5.

Ved en fejl blev henvisningen til stk. 4 ikke ændret i § 27 A i lov om kommunal ejendomsskat, hvorfor det foreslås, at henvisningen ændres til stk. 5.

Til nr. 06

§ 32 i lov om kommunal ejendomsskat indeholder særlige regler for fastsættelsen af grundskyld i 2021 og 2022.

Vurderingsterminen for 2021 fremgår flere steder af § 32, stk. 3 og 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Vurderingsterminen for 2021 blev med § 1, nr. 11, i lov nr. 2227 af 29. december 2020, flyttet fra den 1. januar til den 1. marts.

Ved en fejl blev dette ikke konsekvensændret i § 32, stk. 3 og 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Det foreslås derfor, at henvisningen til vurderingsterminen i § 32, *stk. 3, og stk. 4, 1. pkt.*, og to steder i *stk. 4, 2. pkt.*, ændres fra pr. 1. januar 2021 til pr. 1. marts 2021.

Til nr. 20

Til nr. 01 og 02

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 2 og 4, at hvis et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan Skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Med forslaget om fremadrettet at vurdere erhvervsejendomme m.v. med udgangspunkt i ejerboligpriser, og hermed også med udgangspunkt i grundværdikurven, er det hensigtsmæssigt, at reglerne er ens, hvorfor det foreslås, at der foretages en ændring af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 2 og 4, således at også andre ejendomme end ejerboliger bliver omfattet af bestemmelsen. De regler, som i dag gælder for ejerboliger, vil efter forslaget gælde for alle ejendomme, som ikke er ejerboliger på lejet grund, landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Det betyder, at Skatteforvaltningen kun kan varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for de pågældende typer af ejendomme, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Til nr. 03 og 04

Det følger af skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1, at en afgørelse truffet af skattemyndighederne kan indbringes for domstolene eller påklages, medmindre andet er bestemt efter anden lovgivning.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 48, stk. 2, 1. pkt., at såfremt en afgørelse er påklaget til en administrativ klageinstans, kan klageren i stedet vælge at indbringe afgørelsen for domstolene indtil det tidspunkt, hvor klageren i forbindelse med en høring har modtaget oplysninger om indholdet af den afgørelse, som sagens oplysninger efter skatteankeforvaltningens vurdering vil føre til.

Skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, fik den nuværende ordlyd ved § 1, nr. 15, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Ved denne lovændring fik klageren mulighed for direkte at indbringe sin klage for domstolene uden først at skulle vente seks måneder fra det tidspunkt, hvor klagen blev indgivet til klagemyndigheden.

Formålet med lovændringen var, at klageren tidligere i forløbet skulle have mulighed for at vurdere, om klageren ønsker at indbringe sagen for den administrative klageinstans, eller om klageren ønsker at »spare« sagsbehandlingstiden hos klageinstansen og i stedet indbringe sagen direkte for domstolene. Lovændringen skulle således fremadrettet generelt give mulighed for at fravælge administrativ rekurs ved i stedet at give borgere og virksomheder muligheden for at vælge domstolsprøvelse. Lovændringen var således ikke kun møntet på vurderingsområdet og tog

ikke højde for den særlige situation, der efterfølgende er opstået på vurderingsområdet som følge af, at § 89 a blev indsat i ejendomsvurderingsloven ved § 1, nr. 56 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 (fremsat som L 107), hvor klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger blev fremrykket. Dette vil for de første ejendomsejere allerede være fra 1. halvår 2021.

Efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, skal en administrativ afgørelse indbringes for domstolene inden 3 måneder efter, at afgørelsen er truffet. Det gælder dog ikke for endelige administrative afgørelser, der indgives klage over til ombudsmanden inden indbringelsesfristen i stk. 3, er udløbet, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 4. I dette tilfælde kan den endelige administrative afgørelse ikke indbringes senere end 1 måned efter, at ombudsmanden har afsluttet sin behandling af sagen. Fristen kan dog ikke være kortere end 3 måneder fra, at afgørelsen er truffet.

Skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, fik sin nuværende ordlyd ved § 1, nr. 16, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Ved denne lovændring ændredes ikke ved, at fristen for indbringelsen af administrative afgørelser. Indbringelsesfristen for klagemyndighedsafgørelser er således 3 måneder fra, at afgørelsen er truffet. Tilsvarende gælder, at ikke påklagede afgørelser truffet af Skatteforvaltningen således er 3 måneder fra, at Skatteforvaltningen har truffet afgørelsen. For afgørelser, der er påklaget, men ikke afsluttet i klagesystemet, gælder endelig, at disse, jf. skatteforvaltningens § 48, stk. 2, 1. pkt., kan indbringes, indtil klageren i forbindelse med en høring har modtaget oplysninger om indholdet af den afgørelse, som sagens oplysninger efter skatteankesforvaltningens vurdering fører til.

Ved § 1, nr. 12, i lov nr. 2227 af 29. december 2020 blev der i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, indsat et nyt 5. pkt. Efter denne ændring kan vurderingerne nævnt i § 89, stk. 7, 1. pkt., først indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48 fra det tidspunkt, hvor ejendomsejeren har modtaget en særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingsloven. Denne meddelelse er omtalt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Formålet med denne lovændring var at sikre, at skatteforvaltningslovens regler om direkte domstolsprøvelse ikke utilsigtet ville komme til at betyde, at ejendoms-ejerne kan indbringe vurderinger for domstolene allerede inden, der er blevet udsendt meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Siden 2011 for ejerboliger og 2012 for erhvervsjendomme m.v. er der som udgangspunkt ikke foretaget nye vurderinger, som ikke er udtryk for maskinelle fremskrivninger. Dette gælder dog ikke, hvis der er foretaget omvurderinger i perioden eller vurderingerne er blevet genoptaget og ændret. Under alle omstændigheder er vurderingerne i perioden foretaget på baggrund af prisforholdene i 2011 og

2012. Vurderingerne for ejerboliger er således som udgangspunkt videreført til 2020, og vurderingerne for erhvervsejendomme m.v. er videreført til 2021.

Det har været muligt for ejendomsejerne at klage over de almindelige vurderinger pr. 1. oktober 2011 og 2012, men ikke over de efterfølgende videreførte vurderinger. Det har også været muligt inden for klagefristen i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, at klage over omvurderinger og ændrede vurderinger foretaget fra og med 2013.

Ejendomsejerne vil kunne klage over de videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget fra og med 2013, når den første nye vurdering af ejendommen sendes ud, og klagefristbrev er modtaget og dermed få en fuld klagebehandling af disse vurderinger i det administrative klagesystem. Klagerne vil skulle behandles i aktuelt prisniveau, selvom den påklagede vurdering er fastsat i prisniveauet for 2011 og 2012. Der vil således reelt blive tale om en førsteinstansansættelse af prisniveauerne.

På vurderingsområdet betyder reglerne i skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, 1. pkt., at afgørelser vedrørende de første almindelige vurderinger og de videreførte vurderinger vil kunne indbringes for domstolene, inden vurderingsankenævnene og Landsskatteretten har haft mulighed for at fastlægge en administrativ praksis vedrørende fortolkningen af ejendomsvurderingsloven og vurderingsfaglige skøn.

Som udgangspunkt træffer vurderingsankenævnene afgørelse over klager over vurderinger. En del af sagerne vil dog skulle henvises til afgørelse ved Landsskatteretten i medfør af skatteforvaltningslovens § 6 a, da klagerne i overvejende grad vil angå retlige spørgsmål, hvor der ikke tidligere er taget stilling til det pågældende lovforklningsspørgsmål. Landsskatteretten vil dermed få mulighed for at fastlægge praksis på området.

Efter gældende ret vil skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, imidlertid også gælde for alle sager inden for vurderingsområdet, herunder de nye og videreførte vurderinger.

Det betyder for det første, at klager over de videreførte vurderinger kan indbringes direkte for domstolene, og at domstolene herved reelt kommer til at være første instans for fastsættelsen af prisniveauet for de videreførte vurderinger. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, da domstolene ikke har og ikke skal have den samme specialiserede viden på vurderingsområdet som vurderingsankenævnene og Landsskatteretten. Fastsættelsen af prisniveauet er desuden en skønsmæssig afgørelse, og domstolene foretager som udgangspunkt ikke samme tilbundsgående prøvelse af det forvaltningsretlige skøn, som den administrative klageinstans har mulighed for.

I de fleste tilfælde vil landsretterne hermed blive eneste mulighed for at få prøvet det oprindelige skøn, som vil være udøvet af byretten.

For det andet vil det betyde, at der vil være en risiko for, at muligheden for at vælge direkte domstolsprøvelse kan være med til at svække det administrative klagesystems praksisskabende rolle vedrørende de nye vurderinger, der er foretaget med det nye ejendomsvurderingssystem efter ejendomsvurderingsloven.

For det tredje er der en forventning om, at der vil blive modtaget et stort antal klager over de videreførte vurderinger. Det kan føre til, at der vil opstå forlængede sagsbehandlingstider ved vurderingsankenævnene og Landsskatteretten. En afledt konsekvens heraf vil kunne være, at et u hensigtsmæssigt stort antal klagere vil indbringe deres sager direkte for domstolene med den konsekvens, at domstolene skal tage stilling til forholdsvis simple sager, der er bedre egnet til behandling i det administrative klagesystem.

Den direkte domstolsprøvelse vil desuden finde anvendelse på alle afgørelser efter kapitel 12 i skatteforvaltningsloven, der vedrører både videreførte vurderinger og nye vurderinger. Det vil sige, at for eksempel ændrede videreførte vurderinger efter genoptagelser efter skatteforvaltningslovens § 33 vil kunne indbringes efter reglerne i § 48, stk. 1 og 2, om direkte domstolsprøvelse. De samme hensyn gør sig således gældende for disse afgørelser på tilsvarende vis, som for så vidt angår selve de videreførte vurderinger og de nye vurderinger.

Det foreslås derfor, at skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, ændres, således at det for vurderinger fra og med 2013, der er foretaget efter den tidligere vurderingslov og ejendomsvurderingsloven, ikke skal være muligt at springe den administrative klageinstans over.

Det foreslås endvidere, at skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., ikke finder anvendelse på nogen afgørelser truffet efter den nye ejendomsvurderingslov. Dette vil eksempelvis omfatte ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6.

Endelig foreslås det, at skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, ikke skal finde anvendelse på afgørelser efter skatteforvaltningslovens kapitel 12 vedrørende ejendomsvurderinger.

Som eksempler på afgørelser efter skatteforvaltningslovens kapitel 12 kan nævnes afgørelser efter §§ 33 om genoptagelse og 33 a om revision.

Skatteforvaltningen kan således efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, jf. stk. 2, af egen drift genoptage en vurdering senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Dette



kan f.eks. omfatte fejlagtig registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold

Når fristen for ordinær genoptagelse er overskredet, kan der ske ekstraordinær genoptagelse af en vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Der er ingen grænser for, hvor langt tilbage i tid der kan ske ekstraordinær genoptagelse af vurderinger. Skatteforvaltningen er dog berettiget til at undlade at foretage ændringer af vurderinger, der helt åbenbart bliver uden skattemæssig betydning, f.eks. på grund af forældelse.

Ligesom for ordinær genoptagelse er det en forudsætning for ekstraordinær genoptagelse af en vurdering, at der er tale om en fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Genoptagelse skal foretages tilbage til den vurdering, hvor fejlen er opstået første gang.

I de tilfælde, hvor en ændring af en vurdering ikke kan foretages efter reglerne om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse, kan Skatteforvaltningen af egen drift tage vurderingen eller en del af denne op til revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a.

En vurdering kan ændres ved revision, uanset om den fejlagtige vurdering eller fejlagtige del af en vurdering beror på faktiske eller retlige forhold. Dette gælder også i situationer, hvor behovet for ændringer er begrundet i en ændret opfattelse vedrørende rene beløbsmæssige vurderingsskøn, som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

Hvis afgørelser efter disse bestemmelser eksempelvis ikke var omfattet af forslaget, ville der således være mulighed for, at en afgørelse om genoptagelse eller revision af en ny vurdering ville kunne indbringes direkte for domstolene selvom klagefristen er sprunget. På den måde ville en sådan sag kunne "overhale" en klagesag. Hertil kommer, at der ikke er en tidsmæssig grænse for, hvor langt tilbage i tid der kan ske ændringer efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.

De foreslåede bestemmelser ændrer ikke på forudsætningen for ændringen ved lov nr. 1125 § 1, nr. 16, om, at der ikke med den seneste ændring af skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, er ændret ved selve indbringelsesfristen på 3 måneder fra, at afgørelsen er truffet. De foreslåede bestemmelser medfører dog, at stk. 3, skal forstås således, at fristen for indbringelse af afgørelser omfattet af det foreslåede stk. 1, 2. pkt., til § 48, løber fra, at klagemyndigheden har truffet afgørelse.

De foreslåede bestemmelser vil medføre, at disse vurderinger og afgørelser efter skatteforvaltningslovens kapitel 12 ikke vil kunne indbringes direkte for domstolene efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2., 1. pkt. Det vil således ikke være muligt at opnå domstolsprøvelse af en sådan vurdering eller afgørelse, før den administrative klageinstans har truffet afgørelse vedrørende vurderingen eller afgørelsen. Undtagelsen fra muligheden for at springe den administrative klageinstans over vil også gælde for ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 5. pkt.

Når det administrative klagesystem har behandlet et tilstrækkeligt antal klagesager over vurderinger fra og med 2013 således, at der er dannet en administrativ praksis vedrørende de første almindelige vurderinger og de videreførte vurderinger, forventes hensynene bag de foreslåede bestemmelser ikke længere at gøre sig gældende med samme styrke.

Det forudsættes derfor, at Skatteministeriet evaluerer de foreslåede bestemmelser omkring udgangen af 2024. Ved evalueringen vil det blive vurderet, om der fortsat er grundlag for at undtage afgørelser på vurderingsområdet fra at kunne indbringes direkte for domstolene i medfør af skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2. Evalueringen skal således danne grundlag for at tage stilling til en eventuel lovændring, hvor de foreslåede bestemmelser ophæves.

#### Til nr. 21

Det foreslås at lovens ikrafttræden ændres fra den 1. januar 2021 til den 1. marts 2021.

Vurderingsterminen i 2021 er den 1. marts. De foreslåede ændringer skal have virkning i forbindelse med vurderingen i 2021, hvorfor ikrafttræden skal være senest samtidig med vurderingsterminen.

#### Til nr. 22

Det foreslås, at ændring af beregningen af den forholdsmæssige dækningsafgiftspligtige grundværdi for ejendomme, der kun er delvis dækningsafgiftspligtige og forslaget om fastsættelse af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften af ejendomme med bygninger på fremmed grund, træder i kraft den 1. januar 2022.

Hermed sikres det, at alle ændringer vedrørende beregningen af dækningsafgift træder i kraft den 1. januar 2022.

Derudover foreslås det, at den foreslåede fritagelse af stigninger i grundskylden som følge af en ændret lokalplan med tilladelse til at opføre vindmølle- eller solcelleanlæg ligeledes først træder i kraft fra 1. januar 2020.

#### Til nr. 23

Med ændringsforslag nr. 03 til § 1 foreslås, at byggeretsservitutter alene vil skulle indgå i vurderingen, hvis ejendomsejer godtgør, at servituten entydigt regulerer ejendommens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Det foreslås desuden med ændringsforslag nr. 04, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge til grund ved grundværdiansættelsen af ejendomme, hvorfra der maksimalt kan foretages to frastykninger, at omkostningerne til udstykning kan opgøres til 25.000 kr. pr. frastykning (2020-niveau), medmindre andet dokumenteres.

Det foreslås endvidere med ændringsforslag nr. 05 til § 1, at en manuelt ændret bebyggelsesprocent af en grund i et område med flydende plangrundlag ikke vil skulle påvirke beregningen af restrummeligheden for de øvrige grunde i området.

Med ændringsforslag nr. 08 foreslås, at tilbageregningen efter § 38, stk. 1, nr. 1, vil skulle foretages for ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-5, eller ejendomme, der er omfattet af §§ 27, 27 a, 30, 35, eller § 37, stk. 1, når der ikke ved den forudgående vurdering foreligger en ejendomsværdi i 2001-niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau.

Det foreslås, at der indsættes et *stk. 3*, hvorefter ændringerne skal have virkning fra og med vurderingen pr. 1. januar 2020. Ændringerne vil ikke være til ugunst for ejendomsejere, da det fortsat vil være muligt for den enkelte ejendomsejer at opnå den samme vurdering, som efter gældende ret.

Med ændringsforslagets § 3, nr. 01 og 02, foreslås en fritagelsesordning for stigninger i grundskylden som følge af en ændret lokalplan med tilladelse til at opføre vindmølle- eller solcelleanlæg.

Det foreslås, at der indsættes et *stk. 4*, hvorefter fritagelsesordningen vil skulle have virkning for lokalplaner vedtaget fra og med den 2. oktober 2020, således at bestemmelsen vil omfatte stigninger i grundskylden, der opkræves på grundlag af de nye ejendomsvurderinger.