


Skatteministeriet

26. marts 2025
J.nr. 2024 - 4033

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsskattebogen, ejendomsvurderingsloven, afskrivningsloven, boafgiftsloven og forskellige andre love.

Hovedparten af lovforslagets elementer, som benævnes del 1, var i offentlig høring i perioden den 19. december 2024 til den 24. januar 2025, mens en mindre andel i form af bl.a. en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning og justeringer til tilbagebetalingsordningen, som benævnes del 2, var i offentlig høring i perioden den 16. januar 2025 til den 24. januar 2025.

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Organisation

Advokatrådet – del 1

Bemærkninger

Stigningsbegrænsning for grundskyld

Advokatrådet bemærker, at det foreslås at indføre en bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, hvorefter stigningsbegrænsningen for grundskyld ikke skal gælde, når en ejendom ophører med at være undtaget for vurdering.

Advokatrådet bemærker dertil, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at bestemmelsen påtænkes at skulle finde anvendelse i de tilfælde, hvor en tidligere undtagelse ophører som følge af, at ejendommen ændres. Advokatrådet refererer i den forbindelse følgende bemærkninger:

”Med den foreslåede ændring tydeliggøres det således, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering, fordi ejendommen ændres (Advokatrådets understregning), så den ikke længere er en ejendom oplyst i ejendomsvurderingslovens § 9, altid vil udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret.”

Advokatrådet påpeger, at det forhold, at bestemmelsen tilsigtes at finde anvendelse ved ophør som følge af ændringer ved ejendommen, dog ikke harmonerer med bestemmelsens ordlyd, idet denne foreslås at omfatte ”*ejendomme der ophører med at være undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9*”.

Advokatrådet påpeger videre, at den foreslåede bestemmelse

Kommentarer

Den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, har til formål at tydeliggøre, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret.

Det anerkendes, at det ikke har været intentionen med ændringen, at den alene skal gælde for ejendomme, der ophører med at være undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingsloven som følge af en ændring af ejendommen.

Sætningerne herom i lovbemærkningerne er således udgået. Grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget for vurdering, vil altid udgøre den fulde grundskyld for kalenderåret, uanset hvad der er årsagen hertil.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>således også skal omfatte situationer, hvor en undtagelse ophører, selvom der ikke er sket ændringer på ejendommen.</p> <p>Advokatrådet bemærker dertil, at ejendomsvurderingssystemet har været suspenderet i mere end 10 år, og at vurderingsgrundlaget i suspensionsperioden – i overvejende grad – har bestået af videreførte 2011- og 2012-vurderinger.</p> <p>Videre bemærker Advokatrådet, at landets ejendomme skal have nye ejendomsvurderinger efter det nye vurderingssystem, og der er i denne forbindelse en ikke ubetydelig risiko for, at Vurderingsstyrelsen i nogle tilfælde ændrer opfattelse i forhold til en tidligere tildelt undtagelse fra en ”gammel” videreført vurdering, så en ejendom, der tidligere har været undtaget for vurdering, nu skal vurderes i den nye ejendomsvurderingslov. Hertil bemærker Advokatrådet, at i denne situation ophører vurderingsundtagelsen således uden, at ejendommen har ændret sig, men alene af den grund, at Vurderingsstyrelsen måtte mene, at ejendommen ikke længere opfylder betingelserne for at være undtaget for vurdering.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at det ikke er rimeligt, at ejere i sådanne situationer skal opkræves grundskyld fuldt ud, fordi det ikke er forhold ved ejendommen, der medfører ophør af undtagelsen.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet mener derfor, at det bør præciseres, at det alene er i tilfælde, hvor undtagelsen ophører som følge af, at ejendommen ændres, at der skal ske fuld indfasning, så bestemmelsens ordlyd bringes i overensstemmelse med lovgivers intention.</p> <p>Advokatrådet henviser i øvrigt til, at det foreslås i ejendomsskattelovens § 45, stk. 4, at ejendomme der ophører med at være fritaget for grundskyld generelt, vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.</p> <p>Advokatrådet finder, at der bør gælde en stigningsbegrænsning for grundskyld i alle tilfælde af, at en ejendom ophører med at være undtaget for vurdering, idet der ikke bør være en forskelsbehandling i beskatningen alt efter, om det er en grundskyldsfritagelse eller en vurderingsundtagelse, der ophører.</p>	<p>Den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45, stk. 4, har til formål at tydeliggøre, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være fritaget for grundskyld, vil udgøre det laveste beløb af enten den fulde grundskyld for kalenderåret og den stigningsbegrænsede grundskyld (dvs. 4,75 pct. af den fulde grundskyld for kalenderåret).</p> <p>Den foreslåede bestemmelse afviger fra udgangspunktet i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, hvorefter grundskylden som udgangspunkt udgør den fulde grundskyld i de tilfælde, ejeren ikke har betalt grundskyld det nærmest forudgående kalenderår. Dette gælder fx for ejendomme, der har været undtaget for vurdering.</p> <p>Det fremgår af lovbemærkningerne, at den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af Skatteforvaltningens systemmæssige indretning af opgørelsen af grundskyld efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejendom har været fritaget for grundskyld det nærmest forudgående år, skal der</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet bemærker, at grønne områder og fællesarealer var ansat til kr. 0 i henhold til den tidligere vurderingslov, og at disse arealer vil skulle kategoriseres som rekreative arealer efter bestemmelserne i den nye ejendomsvurderingslov, og dermed skulle have ansat grundværdier til beskatning. Advokatrådet bemærker videre, at der i disse tilfælde ikke er tale om, at arealerne har været undtaget fra vurdering, og Advokatrådet vil gerne have bekræftet, at stigningsbegrænsning for grundskyld vil omfatte sådanne rekreative arealer.</p>	<p>således opgøres to beløb for grundskylden det første kalenderår, hhv. den fulde grundskyld, og den stigningsbegrænsede grundskyld.</p> <p>Efter ejendomsskatteovens § 45, stk. 2, opgøres den stigningsbegrænsede grundskyld som grundskylden det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for kalenderåret. Henset til, at ejendommen i det nærmest forudgående kalenderår har været fritaget for grundskyld, vil den stigningsbegrænsede grundskyld blive opgjort som 0 kr. med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for kalenderåret.</p> <p>Grundskyld af rekreative arealer ændres ikke med lovforslaget. Grundskylden af rekreative arealer er således fortsat omfattet af ejendomsskatteovens kapitel 7 om stigningsbegrænsning for grundskyld.</p> <p>Det betyder, at grundskylden for 2024 opgøres som det laveste beløb af grundskylden opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsskatteoven. Dette gælder også i tilfælde, hvor vurderingen var ansat til 0 kr. efter det gamle vurderingssystem.</p> <p>For 2025 og efterfølgende kalenderår opgøres grundskylden som det laveste beløb af grundskylden opgjort efter ejendomsskatteoven (den fulde grundskyld) og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at der for nyligt er vedtaget regler, der indfører en stigningsbegrænsning for dækningsafgift, som har virkning fra skatteåret 2022, så dækningsafgiftsbetalingen for 2021 kommer til at udgøre indgangsværdien til stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Advokatrådet bemærker videre, at det efter nuværende regler er en forudsætning for at være omfattet af stigningsbegrænsningen, at der er betalt dækningsafgift af ejendommen i 2021.</p> <p>Advokatrådet har i et tidligere høringssvar påpeget uhensigtsmæssigheder ved denne regel, idet der kan være flere ejendomme, der af forskellige årsager ikke har betalt dækningsafgift i 2021, og for hvilke det vil være ganske urimeligt, at de ikke – ved indførelse af dækningsafgift i senere skatteår – er omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at der nu foreslås indført en bestemmelse, hvorefter dækningsafgiften i tre undtagelsestilfælde skal være stigningsbegrænset, selvom der ikke er betalt dækningsafgift i 2021. Advokatrådet opridser at dette gælder, når årsagen til, at ejendommen</p>	<p>grundskylden for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for kalenderåret.</p> <p>Ved overgangen fra 2021 til 2022 har stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift til hensigt at beskytte de ejendomsjere, som har betalt dækningsafgift på baggrund af de historiske og videreførte vurderinger i det gamle vurderingssystem i 2021, og som fra og med 2022 skal betale dækningsafgift på baggrund af de nye – og i mange tilfælde højere – ejendomsvurderinger, som kan indebære væsentlige stigninger og efterreguleringer for nogle erhvervsjendomme.</p> <p>Af ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, følger det således, at i tilfælde, hvor en ejendom første gang bliver pålagt dækningsafgift fra og med den 1. januar 2022, skal ejendomsjeren betale den fulde dækningsafgift (dvs. uden stigningsbegrænsning) det første år i 2022.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse i § 45, stk. 3, indebærer imidlertid i de tre tilfælde, som Advokatrådet opridser, en undtagelse til udgangspunktet efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2.</p> <p>Det betyder, at dækningsafgiften for skatteåret 2022 i de tre tilfælde vil udgøre det laveste beløb af den fulde dækningsafgift opgjort for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ikke var pålagt dækningsafgift i 2021, var:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At ejendommens forskelsværdi var under 50.000 kr. 2. At den samlede ejendomsskat udgjorde under 200 kr. 3. At ejendommen halvdelen eller mindre af forskelsværdien blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål. <p>I forlængelse af Advokatrådets bemærkninger om stigningsbegrænsning for grundskyld i forbindelse med, at en ejendom ophører med at være undtaget fra vurdering, finder Advokatrådet, at dækningsafgiften ligeledes skal være stigningsbegrænset i de tilfælde, hvor en ejendom ophører med at være undtaget for vurdering.</p>	<p>skatteåret 2022, eller den stigningsbegrænsede dækningsafgift, som er dækningsafgiften opgjort for skatteåret 2021 med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.</p> <p>Dækningsafgiften af ejendomme i de tre tilfælde vil således kunne blive stigningsbegrænset allerede fra og med skatteåret 2022, dvs. det første år ejendommen blev pålagt dækningsafgift, og ikke først fra og med skatteåret 2023, dvs. det andet år ejendommen blev pålagt dækningsafgift.</p> <p>Som det fremgår af lovbemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 45, stk. 3, er baggrunden, at der er tale om tre tilfælde, hvor det ikke vil være rimeligt, at ejeren af ejendommen vil blive opkrævet den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022. Fælles for alle tre tilfælde er, at det ikke er forhold ved selve ejendommen – som fx at ejendommen nyopstår, eller at anvendelsen eller arealet af ejendommen ændres – der har gjort, at ejendommen ikke blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men blev pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022. Der er derimod tale om ejendomme, som ikke har ændret sig fra 2021 til 2022, men som følge af teknikaliteter i reglerne på området ikke har været pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men har været pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022.</p> <p>For efterfølgende kalenderår gælder der ikke undtagelser til, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at det af den foreslåede § 45 f fremgår, at skattepligten påhviler den, der på udstykningstidspunktet ejede den ”udstykkede ejendom”.</p> <p>Advokatrådet anfører, at det af bemærkningerne fremgår, at der med ”den udstykkede” ejendom menes ejendommen med det oprindelige BFE-nummer, hvilket må forstås som ejendommen, der udstykkes fra.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at dette begrebsmæssigt ikke er i harmoni med eksisterende bestemmelser i ejendomsskatteovens, idet der her anvendes betegnelsen ”restejeendommen” om den ejendom der udstykkes fra, og den/de udstykkede ejendom(me) om de nyudstykkede ejendomme.</p> <p>Advokatrådet henviser til den eksisterende bestemmelse i ejendomsskatteovens § 17, stk. 5, der ligeledes omhandler udstykningssituationer:</p>	<p>dækningsafgiften alene kan være stigningsbegrænset, såfremt der er betalt dækningsafgift i det forudgående år. Det er således fortsat en altovervejende forudsætning i reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgiften, at dækningsafgiften alene kan være stigningsbegrænset for et kalenderår, hvis der er betalt dækningsafgift i det forudgående kalenderår.</p> <p>Lovforslaget er tilrettet i overensstemmelse med forslaget fra Advokatrådet.</p>

Organisation

Bemærkninger

”Stk. 5. For en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.”

Advokatrådet bemærker, at begrebet ”den udstykkede ejendom” i den foreslåede § 45 f derfor bør ændres til ”restejendommen” eller ”den udstykkende ejendom”.

Advokatrådet bemærker til den foreslåede § 45 g, stk. 1 og 2, at en sådan regel – hvorefter beskatningen i det efterfølgende kalenderår skal være lig beskatningen i udstykningsåret – er uhensigtsmæssig og vil kunne medføre urimelige resultater.

Advokatrådet anvender et eksempel til illustration af denne pointe, og det anføres, at den nuværende formulering af § 45 g, stk. 2, medfører, at ejere risikerer at blive opkrævet uretmæssige ejendomsskatter i kalenderåret efter udstykningsåret, som i sidste ende blot vil blive væltet over på køberne af de nyudstykkede boligparceller.

Advokatrådet foreslår derfor, at reglen i § 45 g, stk. 1 og 2, bør formuleres således, at opgørelsen af

Kommentarer

I lovforslaget er der på baggrund af forslaget fra Advokatrådet indsat en bestemmelse § 45 g, stk. 3, hvorved allerede betalt dækningsafgift for kalenderåret efter udstykningsåret tilbagebetales såfremt, at det dækningsafgiftspligtige formål ophører i udstykningsåret.

Derved udvides virkningstidspunktet for dækningsafgiften i ejendomskattelovens § 21, stk. 1, 2. pkt., ikke utilsigtet i det foreslåede kapitel 7 b.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening – del 1 og 2</i></p>	<p>beskatningen i kalenderåret efter udstykningsåret, skal følge de almindelige regler.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer indledningsvist for, at de af ejendomsskattereformens afledte problemstillinger håndteres og søges løst. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der vel næppe er nogen, der ikke havde ønsket sig, at de afledte problemstillinger var set og løst forinden den omlagte beskatning trådte i kraft, men næstbedst må være, at de som nu løses ad hoc.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller, uagtet det ikke er udgangspunktet for denne høring, til, at skatteministeren, samtidig med nærværende lovforslag, fremsætter et forslag om at ændre på hæftelsesbestemmelserne for de politisk vedtagne ejendomsskattelån.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det er overladt til borgerne selv at sørge for, de ikke lider skade, fordi staten ikke vil tage risikoen for manglende evner ud i opkrævning af lån.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at de borgere, der løber risikoen – boligkøberne – er borgere, der ikke kan se eller beregne den risiko, de løber.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at de borgere, der gøres både økonomisk og moralsk</p>	<p>Evt. ændringer i den lovbestemte pant i ejendomsskatteovens § 56, herunder afledte elementer, falder uden for rammerne af lovforslaget.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ansvarlige – boligsælgerne – er borgere, der ikke ved, de har lån hos staten, og trods det, at de politiske aftaler blev indgået for snart 10 år siden, så har de rådgivere, der gerne vil afhjælpe utrygheden og sikre, at ingen borgere lider skade, stadig ikke fået adgang til de oplysninger, der er nødvendige.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger videre, at det er forhåbningen, at skatteministeren helt fjerner boligkøbernes solidariske hæftelse for boligsælgerens ejendomsskattelån ved ejerskifte.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår alternativt, at hæftelsen som minimum fjernes for det første år efter stiftelse, som det kendes fra tillægslåne, så det er muligt for boligsælgere og boligkøbere at være bekendt med, hvad der findes i gæld på den pågældende ejendom, inden dette hæfter på dem.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at der i øvrigt er et godt samarbejde med Vurderingsstyrelsen og Skatteforvaltningen, og at foreningen ved at der arbejdes på højtryk for at gøre de nødvendige oplysninger tilgængelige.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det dog også må anerkendes, at dette arbejde har stået på i årevis, og der er endnu ikke udsigt til, at dette løses.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at såfremt</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skatteministeren ikke vil arbejde for, at hæftelsen bortfalder helt eller delvist, så bedes skatteministeren om i det mindste at foreslå, at den bortfalder foreløbigt, indtil Vurderingsstyrelsens arbejde med at sikre oplysningernes rettidige tilgængelighed er tilendebragt.</p> <p><i>Vedr. anvendelse af fordelingen af etagearealet</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det bør overvejes, om de negative konsekvenser, der evt. kan være for ejendomsejere ved at overgå til en mere fast praksis for fordeling ud fra det registrerede etageareal, kan afbødes med en mulighed for ejeren til at fastholde sin nuværende klassifikation, og således i en overgangsordning kan videreføre udgangspunktet for den nuværende beskatning.</p>	<p>Efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan ejere af en mindre udlejningsejendom med 3-6 boliger, der bebor én af lejlighederne i ejendommen, under visse betingelser vælge ejendomsværdibeskatning i stedet for lejeværdibeskatning for den lejlighed, ejeren bebor. Skatteforvaltningen har en fast praksis for at tillade, at ejeren fortsat kan vælge ejendomsværdibeskatning, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes til beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen.</p> <p>Som alternativ til anvendelsen af ejendomsværdien foreslås det at anvende etagearealet fremadrettet, så ejeren kan vælge ejendomsværdibeskatning, selv om mindre end 25 pct. det samlede etageareal for udlejningsejendommen anvendes til andre formål end boligformål.</p> <p>Det anerkendes, at der er behov for en overgangsordning for nuværende ejere af en mindre udlejningsejendom, der bebor én af lejlighederne, og som inden 1. januar</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 1742 686 1774"><i>§ 11-vurderinger</i></p> <p data-bbox="518 1780 906 1993">Dansk Ejendomsmæglerforening stiller sig kritisk over for den tidligere gennemførte afskaffelse af ejendomsværdier for erhvervs- og øvrige ejendomme. Dansk Ejendomsmæglerforening hilser det</p>	<p data-bbox="1008 365 1404 840">2026 – hvorfra etagearealet skal anvendes i stedet for ejendomsværdien – har valgt ejendomsværdibeskatning efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, og hvor mindre end 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for udlejningsejendommen er benyttet til andre formål end boligformål, men hvor mere end 25 pct. det samlede etageareal for udlejningsejendommen anvendes til andre formål end boligformål.</p> <p data-bbox="1008 891 1404 1249">Der er således på baggrund af forslaget for Dansk Ejendomsmæglerforening indsat en overgangbestemmelse i lovforslaget, hvorefter sådanne ejere fortsat vil være omfattet af ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsskatteoven, selv om mere end 25 pct. af det samlede etageareal anvendes til andre formål end boligformål.</p> <p data-bbox="1008 1301 1404 1659">Hvis der sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen, så den del, der anvendes til andre formål, bliver udvidet, vil betingelsen om, at mindre end 25 pct. af det samlede etageareal må anvendes til andre formål end boligformål, dog skulle være opfyldt, for at ejeren fortsat er omfattet af ejendomsværdibeskatning.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>derfor velkomment, at det for flere ejendomme i flere situationer bliver muligt at rekvirere en § 11-vurdering.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening beder om, at der sikres rekvirenten gennemsigtighed i grundlaget og processen for § 11-vurderingerne, så de lader sig efterprøve og potentielt kan påklages.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det ikke fremgår klart, hvad der lægges til grund for, at forsigtighedsprincippet ikke skal anvendes for ejendomsværdierne med en § 11-vurdering.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at dette potentielt stiller den særlige kategori af ejendomme, der alene kan få en ejendomsværdi iht. § 11, uhensigtsmæssigt overfor de ejendomme, der får en ejendomsværdi ved den almindelige vurdering, og som kan anvende +/- 20 pct. iht. denne iht. Værdiansættelsescirculæret.</p>	<p>En vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil være en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, og vil derfor skulle opfylde de forvaltningsretlige krav til en afgørelse på samme måde som øvrige vurderinger, der foretages af Vurderingsstyrelsen. Afgørelsen om § 11-vurderingen vil således indeholde en begrundelse. Det vil også fremgå af afgørelsen, hvilke oplysninger og data der har dannet grundlag for vurderingen, ligesom der vil ske høring af ejendomsejeren forud for vurderingens foretagelse. Endelig vil § 11-vurderingen kunne påklages.</p> <p>Det er tale om samme vurderingsnorm for almindelige vurderinger af ejendomsværdien og § 11-vurderinger af ejendomsværdien. Det vil sige den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.</p> <p>Til gengæld er der forskel på, at der ved løbende ansættelser af ejendomsværdier er tale om ansættelser, der indgår i et nyt ejendomsvurderingssystem, der har karakter af masseforvaltning, hvor ansættelsernes formål er den løbende ejendomsbeskatning. § 11-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at hvis der heri ligger en antagelse om, at § 11-vurderinger har en højere præcision, må der samtidig indregnes, at værdien skal have gyldighed i 2 år, og dermed inden for et tidsmæssigt spænd, der i sig selv indebærer en usikkerhed.</p> <p>Det bør efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse præciseres i bemærkningerne, hvorledes forsigtighedsprincippet kan anvendes eller ikke anvendes, hvor en § 11-vurdering lægges til grund for beskatning eller afgift ved overdragelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ved det frivillige retskrav vender man samtidig i praksis bevisbyrden, så hvis § 11-vurderingen viser sig fejlagtig, må rekvirenten søge denne modbevist ved efterfølgende at rekvirere eget bevis for en markedsværdi.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening fremhæver, at nogle vil forsøge at</p>	<p>ansættelserne foretages i modsætning hertil efter anmodning (ad hoc) mod betaling af et gebyr på 3.700 kr. (i 2025) med henblik på eksempelvis værdiansættelse i forbindelse med beregning af bo- eller gaveafgift.</p> <p>De løbende ansættelser og ad hoc ansættelserne har således forskelligt sigte.</p> <p>Værdiansættelsescirkulæret, herunder +/- 20 pct.-reglen, gælder inden for sit anvendelsesområde, hvis det vælges at ansætte ejendommen til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12 eller § 27, stk. 1, 1. pkt.</p> <p>Vælges derimod efter det foreslåede retskrav at ansætte værdien svarende til den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, finder værdiansættelsescirkulærets regler om, hvornår Skatteforvaltningen skal acceptere værdiansættelse inden for 20 pct. af den ansatte ejendomsværdi efter § 11 som udtryk for handelsværdien, ikke anvendelse.</p> <p>Det vurderes ikke, at muligheden for på forhånd at anmode om Skatteforvaltningens vurdering af ejendomsværdien stiller anmoderen svagere, end hvis Skatteforvaltningens vurdering af ejendommens værdi først tilvejebringes efter parternes egen værdiansættelse. Det er tværtimod hensigten, at § 11-vurderingen og retskravet giver mulighed for en større forudbereg-</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>støtte ret på et sådant bevis, men dette er selvsagt med den risiko, at forvaltningen vil anse Vurderingsstyrelsens § 11-vurdering som mere tungtvejende, og dermed se sig nødsaget til at udfordre rekvirentens modbevis. Dermed indskrænkes frivilligheden ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening væsentligt, når først en § 11-vurdering er rekvireret, medmindre en klageadgang sikrer, at § 11-vurderingen kan udfordres med rekvirentens eget indhentede bevis.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening peger derfor på, at der er behov for at sikre gennemsigtighed i § 11-vurderingen, således det er klart, hvordan denne værdiansættelse er udarbejdet og ud fra hvilke data, og dermed at en tilnærmelsesvis tilsvarende proces kan gennemføres af de private aktører, der skal efterprøve § 11-vurderingen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at bør sikres, at tinglysningsafgiftslovens § 8 er afstemt, således det af fx stk. 4 fremgår, hvorledes man ved ejerskifte skal forholde sig til en evt. § 11-vurdering, hvor denne lægges til grund eller alligevel ikke lægges til grund ved ejerskiftet, og man i stedet</p>	<p>nelighed ved værdiansættelsen. § 11-vurderingen vil derfor – og i overensstemmelse med formålet om forudberegnelighed – også på andre områder som udgangspunkt være udtryk for den skønnede handelsværdi på ansættelsestidspunktet.</p> <p>En vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil være en afgørelse i forvaltningsretlig forstand og vil derfor skulle opfylde de forvaltningsretlige krav til en afgørelse på samme måde som øvrige vurderinger, der foretages af Vurderingsstyrelsen. Afgørelsen om § 11-vurderingen vil således indeholde en begrundelse. Det vil også fremgå af afgørelsen, hvilke oplysninger og data der har dannet grundlag for vurderingen, ligesom der vil ske høring af ejendomsejeren forud for vurderingens foretagelse.</p> <p>Lovforslaget er tilrettet, således at det nu fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 4, hvorledes en eventuel § 11-vurdering indgår i relation til beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med ejerskifte.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>anvender en erklæret kontantværdi eller ejerskiftesummen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker det præciseret i bemærkningerne, hvilke væsentlige ændringer ved ejendommen, der kan begrunde afbrydelse af gyldighedsperioden for en § 11-vurdering, herunder om dette fx alene er ved væsentligt værdipåvirkende fysiske ændringer, hvad der alternativt ville være omvurderingsgrunde eller lignende.</p> <p><i>Vedr. anvendelse af den offentligt fastsatte ejerboligværdi overfor ejendomsværdien</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at i relation til de foreslåede situationer, hvor en fordeling forudsætter ejerboligværdien overfor hele ejendommens værdi, er det relevant at forholde sig til, hvorvidt dette i realiteten er meningsfuldt. Såfremt ejerboligværdien sættes over for § 11-vurderingen af hele ejendommen, forudsætter dette, at disse i deres forudsætninger for ansættelserne af værdier er overordnet ensartede.</p> <p>Henset til, at der Dansk Ejendomsmæglerforening bekendt endnu ikke er fastsat en § 11-vurdering i praksis, er dette ikke aktuelt muligt at afveje, og Dansk Ejendomsmæglerforeninger henstiller derfor blot til, at gennemsigtheden i begge værdier er til stede, således det meningsfulde i</p>	<p>Det fremgår af lovtæksten og bemærkningerne til lovforslaget, at de begivenheder, der skal føre til, at § 11-vurderingen ikke er gyldig, skal være de samme begivenheder, som opfylder betingelser for omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er udbygget med yderligere oplysning af omvurderingsgrundene.</p> <p>Det lægges til grund, at Dansk Ejendomsmæglerforening henviser til reglerne om, at der kan succederes i hele ejendomsavancen, når mere end halvdelen af ejendommens overdragelsessum kan henføres til erhvervsvirksomheden, jf. dødsboscattelovens § 29, stk. 2, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1.</p> <p>Ejerboligværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35 er en separat ansættelse, som kan påklages som en del af en klage over vurderingen. Den samlede ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil tilsvare en konkret afgørelse, som kan påklages selvstændigt.</p> <p>Med beskrivelsen af muligheden for at anvende allerede ansatte ejendomsværdier af ejerboligen og</p>

Organisation

Bemærkninger

fordelingen er synligt og muligt at påklage, hvis nødvendigt.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at hvor man vil sammenholde den offentligt fastsatte ejerboligværdi overfor en handelspris, er dette mindre meningsfuldt, henset til de bemærkninger, der findes til bl.a. ejendomsvurderingslovens § 15.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder dog, at det er vanskeligt at anvise et alternativ, medmindre en fordeling af købesummen ved handlen er tilgængelig og på tidspunktet for fordelingen forsat meningsfuld, både henset til den forløbne tid og de potentielle ændringer af ejendommen.

Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

Dansk Ejendomsmæglerforening noterer sig, at hæftelsen for grundskyld og dækningsafgift ved den ekstraordinære opkrævning bortfalder på tidspunktet for udstykningen, jf. det foreslåede § 45 i, stk. 4. Dansk Ejendomsmæglerforening formoder således, at al hæftelse for en køber og tilhørende risiko for inddrivelse vedr. det udstykkede BFE-nummer efter tidspunktet for approbation vil være bortfaldet, og dermed at formålet med det politiske indgreb vil være opfyldt.

Kommentarer

ejendomsværdien hele af ejendommen som indikation af fordelingen, er hensigten at beskrive en pragmatisk og simpel metode til at finde fordelingen mellem erhvervsdelen og boligdelen.

Lovforslagets bemærkninger er justeret således, at dette blot beskrives som en hjælperegel til at finde fordelingen.

Det følger af den foreslåede § 45 i, stk. 3, at pante- og fortrinsretten bortfalder fra og med udstykningstidspunktet.

Det indebærer, at en efteropkrævning alene vil være en personlig hæftelse hos den, der ejede ejendommen på udstykningstidspunktet.

En køber eller lignende, som har overtaget en nyudstykket ejendom efter udstykningstidspunktet, vil dermed ikke hæfte indirekte via pant i ejendommen.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det bør sikres, at det ikke er muligt for en køber af det udstykkede BFE-nummer at være anset som registreret ejer i et autoritativt register på tidspunktet for udstykningen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det er praktisk muligt, at et endeligt skøde kan blive tinglyst inden endelige approbation, dog med frist, men dette må systemteknisk ikke give anledning til, at en køber anses som registreret ejer på tidspunktet for approbation, og således blive opkrævet op til 2 års grundskyld for arealet, hvilket vil være imod hensigten med indgrebet.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det potentielt er meningsfuldt at åbne mandat for en skønmæssig løsning i forvaltningen, hvis et utilsigtet tilfælde måtte vise sig, enten af systemmæssige eller procesmæssige årsager, der åbenlyst strider imod hensigten med det foreslåede kapitel 7 b.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening synes, at det er u hensigtsmæssigt, at der ikke er overensstemmelse mellem ejendomsskattelovens §§ 13 og 17, hvilket indebærer, at en ny ejerbolig ifaldet ejendomsværdibeskatning et år tidligere end grundskyldbekskatning.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at dette giver</p>	<p>Der vil kunne opstå tilfælde, hvor tinglysning af et ejerskifte indtræder inden udstykningstidspunktet, hvorfor en køber, jf. det foreslåede § 45 f, stk. 1, 1. pkt., vil blive skattepligtig for to års grundskyld. Forslaget ændrer således ikke på, at man som boligkøber skal sikre sig, at ens købsaftale hviler på rimelige aftalevilkår.</p> <p>Med forslaget vil rådgivere, developere og boligkøbere dog have bedre forudsætning for at sikre, at skattebetalingen for den oprindelige grund ikke ender hos en enkelt boligejer.</p> <p>Afslutningsvist vurderes forslaget vedr. en skønmæssig placering af skattepligten ikke mulig.</p> <p>Det har i forbindelse med indførelsen af kapitel 7 b været undersøgt, om systematikken i ejendomsskattelovens § 13, stk. 3, kunne udvides til også at omfatte for grundskylden.</p> <p>Det ville dog være en grundlæggende ændring til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskylden det ”mellemliggende år”, som ved dette lovforslag søges reguleret, og som udgør størstedelen af den problemstilling, der søges løst.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger derfor, at det bør overvejes, om ikke de enkelte ejendomme, når disse omvurderes som følge af ny bebyggelse, samtidig får de medfølgende ændringer i såvel ejendomsværdiskat som grundskyld.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det næppe har provenubetydning for staten, hvis grundskylden opkræves tidligere for dem, der har bygget en villa på en nyudstykket grund.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at dermed vil ejeren af det udstykkede BFE-nummer tidligere være frigjort for de nye grundstykkers grundskyldsbeskatning, og en regulering kan ske alene indenfor det år, hvori udstykningen gennemføres.</p> <p><i>Vedr. eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening hilser den påtænkte eftergivelsesordning velkommen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henviser dog for så vidt angår rimeligheden i den foreløbige beskatning, herunder 2021-2023, og</p>	<p>beskatningssystemerne som ikke var realistisk at gennemføre.</p> <p>Når der med lovforslaget foreslås indført et kapitel 7 b – i stedet for en tilsvarende bestemmelse som i ejendomsskattelovens § 13, stk. 3 – skal det ses i lyset af, at de foreslåede regler i vidt omfang kan håndholdes uden for eksisterende it-systemer, hvorfor det kan have virkning fra og med 2026.</p> <p>En udvidelse af den foreslåede § 82 c til de af Dansk Ejendomsmæglerforening oplyste tilfælde ville indebære, at der vil skulle tilvejebringes yderligere finansiering.</p> <p>Den foreslåede udvidelse af ordningen kan derfor ikke tiltrædes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>tilhørende efterregulering til de generelle bemærkninger ovenfor.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening ser gerne, at eftergivelsesordningen udvides, således eftergivelsesmuligheden også er til stede, når der for en køber er utilstrækkelig regulering i dennes aftale, som det blev indlagt forudsætningsvist i L24 i oktober 2024, se hertil høring 2024-32.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår herudover, at § 82 c udvides til også at omfatte juridiske personer og dækningsafgift, at § 82 c, stk. 1, nr. 2 udvides til også at omfatte situationer, hvor tidligere fysisk eller juridisk person som ejer er konkurs, under rekonstruktion eller gældssaneres, samt at samme bestemmelse udvides til også at omfatte situationer, hvor tidligere fysisk eller juridisk person som lejer er afgået ved døden eller er konkurs, og lejer afholdt betaling af grundskyld og/eller dækningsafgift direkte eller indirekte.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker til muligheden for berostillelse, at det bør være muligt at se berostillelsen for en potentiel køber som en art udskudt krav.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det potentielt vil være muligt for fysiske personer, bevidst eller ubevidst at videreføre et efterreguleringskrav til en senere køber inden for</p>	<p>De beskrevne tilfælde vil kunne opstå i praksis.</p> <p>Som sælger vil man dog have en pligt til loyalt at oplyse en køber om et eventuelt berostillet efterreguleringskrav.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>berostillellesperioden, mens yderligere sagsbehandling pågår.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at afslås eftergivelse, vil en køber kunne risikere herefter at hæfte for efterreguleringskravet, herunder hvis ansøgeren til eftergivelse måtte være afdød ved døden eller konkurs.</p> <p><i>Ændringer til tilbagebetalingsordningen</i> Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke indvendinger imod de påtænkte ændringer, idet dette stemmer overens med formålet ved tilbagebetalingsordningen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår dog, at det i denne sammenhæng bør genindføres, at de ejerboliger, der uforvarende under ejendomsvurderingslovens § 64 ikke er kommet med i tilbagebetalingsordningen, fordi de med et stort grundareal eller et mindre erhvervsareal i boligen har fået vurderingstermin i ulige år.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at det er ejerboliger, der på linje med alle øvrige ejerboliger, har kvalificeret sig til tilbagebetaling iht. de politiske aftaler i 2016-2017, men som grundet en lovteknikalitet fra ændringsloven nr. 2227 af 29. december 2020, må vente forgæves, mens deres naboer bliver kompenseret for høje vurderinger gennem næsten 10 år.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening anfører videre, at det først i løbet</p>	<p>En generel udvidelse af tilbagebetalingsordningens anvendelsesområde falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det skal dog bemærkes, at man som fysisk ejer af en såkaldt "år 2" ejerbolig ikke efterlades i en situation, hvor man har betalt for meget boligskat i perioden 2011-2020, uden at man har haft mulighed for at påklage sin vurdering eller sin skattebetalinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>af 2025 vil gå op for dem, at de ikke længere er ejerboliger på linje med de ejerboliger, der nu har vurderingstermin i lige år – og dermed ikke får den tilbagebetaling, de potentielt har ventet på.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening er bekendt med, de formodentlig har fået kommunikation vedr. den fremrykkede klageadgang, da denne blev vedtaget, men det er givet tvivlsomt, om de helt har læst og i så fald på det tidspunkt har kunnet gennemskue konsekvenserne heraf.</p>	
<p><i>Dansk Erhverv – del 1</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Dansk Erhverv bemærker, at lovforslagets fokus på at indføre permanente alternativer til anvendelsen af løbende ejendomsværdier i skattelovgivningen for landbrugs-, skov- og erhvervsejendomme er positivt. Dansk Erhverv finder, at det skaber en klarere ramme for vurderingsprocesserne og sikrer større forudsigelighed for ejendomsjere, hvilket er væsentligt for at fremme investeringslysten og driften af erhvervsejendomme.</p> <p>Dansk Erhverv ser det desuden som en fordel, at der med forslaget gives mulighed for at anvende en ad hoc indhentet ejendomsvurdering ved beregning af bo- og gaveafgift i familiehandler. Dansk Erhverv bemærker, at dette øger fleksibiliteten og retssikkerheden for ejendomsjere og deres familier.</p>	

Organisation

Bemærkninger

Dansk Erhverv hilser ligeledes de foreslåede regler om grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde velkommen. Dansk Erhverv bemærker, at reglerne sikrer, at boligejere ikke pålægges unødige skatter i op til 2 år efter en udstykning, hvilket afhjælper likviditetsmæssige udfordringer og fremmer mulighederne for ejendomsudvikling.

Alternativer til løbende ejendomsværdier

Dansk Erhverv støtter indførelsen af permanente alternativer til anvendelsen af løbende ejendomsværdier. Dansk Erhverv bemærker, at det dog er vigtigt, at de nye vurderingsmetoder er transparente og bygger på ensartede og forståelige kriterier, så ejendomssejere har klare forventninger til, hvordan beskatningen beregnes.

Ad hoc ejendomsvurderinger til bo- og gaveafgiftsberegning

Dansk Erhverv mener, at indførelsen af et retskrav på ad hoc vurderinger er et skridt i den rigtige retning. Dansk Erhverv anbefaler, at der sikres en hurtig og effektiv proces for indhentning af

Kommentarer

De foreslåede alternativer til anvendelse af løbende ejendomsværdier til beskatningsformål vedrører en række regler i forskellige love på skatteområdet. Det har derfor ikke været muligt at identificere ét samlet alternativ, der vurderes hensigtsmæssigt at indføre for samtlige regler.

De forskellige alternativer til anvendelsen af løbende ejendomsværdier er valgt ud fra et hensyn om i videst muligt omfang – inden for reglernes formål – at anvende tilgængelige og objektive oplysninger med henblik på at sikre større forudsigelighed de steder i skattelovgivningen, hvor alternativerne finder anvendelse.

Processen følger af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3 og 4, der med lovforslaget bliver til stk. 4 og 5. Anmodningen om ansættelse indgives skriftligt samtidig med betaling af gebyr, som tilbagebetales,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderinger, så ejendomsjerne ikke oplever forsinkelser, som kan medføre uforudsete økonomiske eller praktiske udfordringer.</p> <p><i>Rentegodtgørelse ved fejlagtige vurderinger</i> Dansk Erhverv finder det positivt, at der foreslås en generel ret til rentegodtgørelse for ejendoms- ejere, som har betalt for meget i ejendomsskatter på baggrund af en foreløbig vurdering. Dansk Er- hverv bemærker, at dette øger tilli- den til vurderingssystemet og sik- rer, at ejendomsjere ikke lider økonomisk under unøjagtigheder i vurderingerne.</p>	<p>hvis anmodningen afvises eller til- bagekaldes. Sagsbehandlingen af vurderingen vil derudover skulle opfylde de forvaltningsretlige krav til en afgørelse på samme måde som øvrige vurderinger, der fore- tages af Vurderingsstyrelsen. Her- under vil der i forbindelse med sagsoplysningen ske høring af ejendomsjeren forud for vurde- ringens foretagelse.</p> <p>Det bemærkes, at følgende frem- går af lovbemærkningerne om de foreløbige vurderinger, jf. Folke- tingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 114 som fremsat, s. 30:</p> <p><i>”De foreløbige vurderinger foreslås dog at skulle adskille sig fra de almindelige vur- deringer, ved at de alene vil blive foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hensyn til automati- seringen alene vil blive baseret på regi- strerede oplysninger, mens der ikke vil blive foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, der som nævnt ovenfor gennemføres ved almindelige vurderinger i en række til- fælde (f.eks. hvis der mangler data for en ejendom, eller hvis systematisk tilgænge- lige data er utilstrækkelige). Hermed stoppes vurderingsprocessen på et tidligere tidspunkt. Det betyder, at nogle ejere vil opleve, at den foreløbige vurdering ikke vil svare til den almindelige vurdering, når den foreligger. For hovedparten af ejendommene vil den foreløbige vurdering omtrent svare til den almindelige vurde- ring, og eventuelle afvigelser vil for</i></p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde</i></p> <p>Dansk Erhverv finder, at reglen om skattefrihed i op til 2 år efter udstykning er en vigtig forbedring, som sikrer fleksibilitet for ejendomsjere og fremmer ejendomsudvikling.</p> <p><i>Formuebeskattede andelselskaber</i></p> <p>Dansk Erhverv bemærker til lovforslagets § 10, nr. 3, om ændringen af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, at andelsbeskattede selskaber ved indkomstopgørelsen skal indregne fast ejendom til handelsværdien, og at dagsværdi i regnskabet sidestilles med handelsværdien efter lovforslagets bemærkninger.</p> <p>Dansk Erhverv mener i forlængelse heraf, at det bør præciseres, hvilke værdier andelsselskaber kan anvende uden risiko for, at Skattestyrelsen underkender dem.</p> <p>Dansk Erhverv påpeger, at det bør fremgå, at hvis en ejendom er indregnet til kostpris i regnskabet, vil den bogførte værdi kunne danne grundlag for ejendomsværdien, som det allerede gælder for udenlandske ejendomme ifølge selskabsskatteloven.</p>	<p><i>hovedparten ligge indenfor den almindelige skønsusikkerhed.”</i></p> <p>Det foreslåede kapitel 7 b indebærer ikke skattefrihed i op til 2 år, men samler skattepligten i de 2 år hos den, der ejer ejendommen på udstykningstidspunktet.</p> <p>Det bemærkes, at den foreslåede nyaffattelse af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, ikke ændrer gældende ret.</p> <p>Siden 1. marts 2021 er der ikke blevet ansat ejendomsværdier for erhvervsejendomme, hvorfor andelsforeninger har skullet medregne erhvervsejendomme til handelsværdien – evt. med nedslag ved mere end 25 ha skov – ved opgørelsen af andelsforeningernes formue. Baggrunden for den foreslåede ændring er, at det ikke længere er hensigtsmæssigt at oprettholde ordlyden af den gældende særregel i selskabsskattelovens § 14, stk. 5, da det nu alene er handelsværdien, der anvendes.</p> <p>Ved vurderingen af handelsværdien af en ejendom er det naturligt at tage udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet. Dansk Erhvervs forslag om, at den bogførte værdi altid skal kunne anvendes i tilfælde, hvor en ejendom er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>indregnet til kostpris i regnskabet, kan dog ikke imødekommes.</p> <p>Anvendelsen af kostprisen i alle tilfælde indebærer en risiko for undervurdering af en ejendoms handelsværdi. Denne risiko er stigende med den tid, der er gået siden ejendommens anskaffelse, og forslaget vil i praksis kunne føre til anvendelse af værdier, der åbenbart ikke er i overensstemmelse med den markedsmæssige værdiudvikling af ejendommen.</p> <p>Tilpasninger som følge af at der ikke længere fastsættes ejendoms værdier skal ske i overensstemmelse med de pågældende reglers formål og har ikke til hensigt at lempe – eller skærpe – beskatningen. En generel accept af at andelsbeskattede selskaber kan beskattes på baggrund af historiske formueværdier, strider mod principperne for den i forvejen lempe lige formuebeskatning, som andelsbeskattede selskaber er underlagt. Det er ikke hensigten at lempe beskatningen yderligere.</p> <p>Lovforslaget er ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, og at der kun, hvor denne åbenbart fører til en forkert værdiansættelse, må fastsættes et andet udtryk for handelsværdien.</p> <p>Det bemærkes i den forbindelse, at den administrative praksis, der gælder ved værdiansættelsen af noterede aktier, ikke er begrænset</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv fremhæver endvidere, at det er afgørende, at andelselskaber ikke pålægges omfattende krav om eksterne vurderinger af alle ejendomme, hvilket kan føre til uforholdsmæssige store omkostninger.</p>	<p>i forhold til unoterede aktier vedrørende udenlandske aktiver, men derimod finder anvendelse, hvis opgørelsen af værdien af de unoterede aktier vil være forbundet med stort besvær eller store usikkerheder, fordi det er svært eller praktisk talt umuligt at få indsigt i regnskaber eller andre oplysninger, der er nødvendige for at fastlægge handelsværdien af bl.a. fast ejendom. Denne praksis kan også finde anvendelse i forhold til danske ejendomme, hvis de særlige omstændigheder, der ligger til grund for anvendelsen af denne praksis, er til stede.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er blevet præciseret yderligere, så det i tilfælde, hvor en ejendom er indregnet til kostpris i årsregnskabet, kan accepteres at lade den bogførte værdi danne grundlag for handelsværdien, hvis de nødvendige regnskabsmæssige justeringer, såsom afskrivninger, nedskrivninger og tilgange, med rimelighed kan siges at afspejle den markedsmæssige værdiudvikling af ejendommen.</p> <p>Det vurderes, at reglerne giver tilstrækkelig fleksibilitet til, at særlig værdiansættelse af ejendomme kun er nødvendig, hvor den regnskabsmæssige værdi åbenbart fører til en forkert værdiansættelse. Hvor en sådan særlig værdiansættelse er gennemført, vil der ved opgørelsen af værdien i senere indkomstår kunne tages udgangspunkt heri</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Erhverv anbefaler, at det bliver muligt at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis der opstår tvivl om handelsværdien, samt at det bør bekræftes, at Skattestyrelsen bærer bevisbyrden for, at en handelsværdi er forkert.</p> <p><i>Afsluttende bemærkninger</i> Dansk Erhverv støtter generelt lovforslagets mål og ser det som et væsentligt skridt mod en mere fair og gennemsigtig ejendomsbeskatning. Dansk Erhverv opfordrer til, at de nævnte ændringer implementeres med fokus på enkelhed,</p>	<p>ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget.</p> <p>Forslaget medfører ikke en ændring af gældende ret, hvorfor bevisbyrden for fastsættelse af handelsværdien af fast ejendom er den samme, som der gælder for andre aktiver omfattet af selskabsskatte-lovens § 14, stk. 3, der ligeledes skal fastsættes til handelsværdien. Det indebærer, at en andelsfor-ening skal kunne dokumentere, hvordan handelsværdien er fastsat, men der er ikke krav om, at der skal indhentes eksterne vurderin-ger.</p> <p>Ansættelse af ejendomsværdien ef-ter ejendomsvurderingslovens § 11 er en ad hoc-ansættelse til anven-delse i bestemte situationer, fx når en ejendom indgår i en familiehan-del eller en virksomhedsoverdra-gelse.</p> <p>Dansk Erhvervs forslag falder udenfor formålet med ejendoms-vurderingslovens § 11, som ikke er at tilbyde løbende ejendomsvurde-ringer for visse erhvervsejen-domme. Forslaget kan derfor ikke imødekommes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>retssikkerhed og effektivitet, så ejendomsjerne oplever reelle forbedringer i både vurderings- og beskatningssystemerne.</p>	
<p><i>Dansk Erhverv – del 2</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Dansk Erhverv anerkender, at forslaget har til hensigt at rette op på utilsigtede konsekvenser for boligejere, dødsboer og kommuner.</p> <p>Dansk Erhverv finder det positivt, at der gennem forslaget tilsigtes en mere retfærdig og transparent håndtering af skatteforhold, samtidig med at de supplerende bestemmelser sikrer en styrkelse af de berørte boligejeres rettigheder.</p> <p><i>Afsluttende bemærkninger</i></p> <p>Dansk Erhverv støtter de overordnede mål med lovforslaget og det supplerende udkast, som sikrer en retfærdig og ensartet behandling af grundskyld og kompensation.</p> <p>Dansk Erhverv opfordrer dog til, at der fortsat arbejdes målrettet på at reducere kompleksiteten og styrke gennemsigtigheden i både lovgivningen og dens implementering.</p>	
<p><i>Dansk Industri</i></p>	<p>Dansk Industri oplyser, at det samlede udkast til lovforslag ikke giver anledning til bemærkninger.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Danske Advokater – del 1 og 2</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at lovforslaget generelt er et forsøg på løsning af forskellige uhensigtsmæssigheder i det hidtidige vedtagne regelsæt.</p> <p>Danske Advokater kan generelt tilslutte sig, at man forsøger at tilpasse regelgrundlaget, når man bliver opmærksom på uhensigtsmæssigheder. I denne situation – hvor der allerede har været mange regeljusteringer til ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteoven – finder Danske Advokater det dog beklageligt, at reglerne fortsat volder så massive problemer, at det endnu engang er nødvendigt med tilpasning af regelsættet.</p> <p>Danske Advokater erindrer i den forbindelse, at de første vurderinger af erhvervsjendomme pr. 1. marts 2021 fortsat ikke er udsendt endnu, men at de foreløbige vurderinger pr. 1. januar 2023 synes at indikere, at grundværdiansættelserne i store dele af landet – stik imod hvad der fremgår af lovforarbejderne – ikke synes at ramme reelle værdier.</p> <p>Danske Advokater er særdeles betænkelige ved hele processen omkring tilblivelsen af den nye ejendomsvurderingslov og ejendomsskatteoven, som er blevet unødigt kompliceret med regler, som er inkonsistente, og som er tilpasset – ikke i forhold til gennemtænkte vurderingsprincipper og beskatningsregler – men i stedet i</p>	<p>Det anerkendes, at det er uhensigtsmæssigt med ofte forekommende ændringer af reglerne på ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet.</p> <p>De ofte forekommende regeltilpasninger de seneste år skal imidlertid ses i lyset af implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem samt det nye boligskattesystem, som begge følger af politiske aftaler på området. Henset til kompleksiteten af de nye ejendomsvurderinger og boligskatteomlægningen, har det været nødvendigt med løbende tilpasning af reglerne med henblik på at sikre en fair ejendomsbeskatning i Danmark.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>forhold til de systemer, som det af Skatteforvaltningen udviklede IT-system har kunnet understøtte.</p> <p>Herudover anfører Danske Advokater, at det nuværende regelgrundlag lider af betragtelige retssikkerhedsmæssige problemer, hvor ejendomssejernes muligheder for at kunne få efterprøvet, hvorvidt de grundværdiansættelser, som udsendes, er korrekte, er stærkt begrænset.</p> <p>Som følge af ændringerne i ejendomsskattelevne ser Danske Advokater også behov for at se på lejelovens regler for så vidt angår regulering af husleje.</p> <p>Danske Advokater anfører, at det udsendte lovforslag ikke adresserer disse emner, men efter Danske Advokaters opfattelse er det nødvendigt, at der snarest muligt udsendes et nyt lovforslag, som omhandler disse problemstillinger.</p> <p><i>Henvisninger</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at lovforslagets § 1, nr. 11, og henvisningerne på s. 58 i lovforslaget til ejendomsskattelevens § 20, stk. 1, 2. pkt., synes at være forkerte. Danske Advokater bemærker videre, at ejendomsskattelevens § 20, stk. 1, omfatter de offentligt ejede ejendomme, mens § 20, stk. 2, angår øvrige ejendomme, og da der er tale om forslag til justering af reglerne om den almindelige</p>	<p>Klagemuligheder over grundværdiansættelser falder uden for rammerne af lovforslaget.</p> <p>Lejelovgivningen, herunder regulering af husleje, falder uden for rammerne af lovforslaget og henhører under henholdsvis Social- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet.</p> <p>Henvisningerne i lovbemærkningerne til ændringen vedrørende ejendomsskattelevens § 20, stk. 2, er tilrettet.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dækningsafgift, er det givetvis ejendomsskattelovens § 20, stk. 2, som der refereres til.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at samme problemstilling synes at være tilfældet med lovforslagets § 1, nr. 13, idet teksten synes at referere til ejendomsskattelovens § 28, stk. 2, og ikke til § 29, stk. 2, 1. pkt.</p> <p><i>Forskudt indkomstår</i> Danske Advokater oplyser, at dernæst fremgår det på s. 62 i lovforslaget, at kravet om, at den skattepligtige vil skulle registrere det forskudte indkomstår digitalt via den digitale udstillingsløsning på Skat.dk har som konsekvens, at ikke-digitale borgere ikke vil kunne anvende forskudt indkomstår.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at selvom problemstillingen givetvis ikke omfatter mange borgere, er det efter Danske Advokaters opfattelse problematisk at vedtage regler, som udelukkende finder anvendelse for de borgere, som anvender digital post.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for grundskyld</i> Danske Advokater bemærker, at der foreslås indført en regel om, at der ikke skal gælde en stigningsbegrænsningsbeskyttelse for</p>	<p>Henvisningerne i lovbemærkningerne til ændringen vedrørende ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, er tilrettet.</p> <p>Det er alene ejendomsværdiskatten der skal registreres digitalt såfremt, at man benytter sig af muligheden for forskudt indkomstår.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 31, stk. 3, har alene til hensigt at samle to tidligere bestemmelser, som begge har reguleret anvendelse af forskudt indkomstår. Der sker dermed ikke indskrænkning af retsstillingen.</p> <p>Uanset at registreringen af ejendomsværdiskatten fortsat vil skulle ske digitalt, vil en boligejer altid kunne kontakte Skatteforvaltningen skriftligt eller telefonisk med henblik på vejledning og hjælp til registrering af ejendomsværdiskatten.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om stigningsbegrænsningen for grundskyld i tilfælde, hvor en ejendom ophører</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskyld, når en ejendom ikke længere skal undtages for vurdering. Danske Advokater bemærker videre, at i dette tilfælde vil ejendommen ved næstkommende vurdering skulle have ansat en grundværdi, som danner grundlag for grundskylden året efter uden begrænsning i størrelsen af grundskylden.</p> <p>Danske Advokater bemærker også, at det fremgår af lovforslagets s. 66, at det skal gælde, når ejendommen ophører med at være undtaget fra vurdering, fordi ejendommen ændres. Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at det ikke altid er en ændring af ejendommen, som betyder, at ejendommen ikke længere skal undtages fra vurdering.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det fx kunne være tilfældet, hvor Vurderingsstyrelsen finder ud af, at ejendommen ved en fejl har været undtaget fra vurdering, eller at det kan vise sig, at ny praksis betyder, at ejendomme, som man tidligere anså for at være undtaget for vurdering, ikke længere skal være undtaget. Danske Advokater anmoder om, at der nærmere redegøres for, hvad der skal ske i disse situationer.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det herudover foreslås, at der skal gælde en stigningsbegrænsning for grundskylden, hvis en ejendom ikke længere er fritaget for grundskyld. Danske Advokater</p>	<p>med at være undtaget for vurdering.</p> <p>Det bemærkes, at det følger af den foreslåede bestemmelse i ejendomsskatteovens § 45, stk. 4, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være fritaget for grundskyld <i>efter</i></p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bemærker, at der ikke sondres mellem de forskellige hjemler til grundskyldsfritagelse, hvorfor Danske Advokater formoder, at det gælder for dem alle. Videre bemærker Danske Advokater, at hvis en sådan fritagelse ophører, vil stigningsbegrænsningen blive udregnet fra 0 kr., og grundskylden opkræves i året efter grundskyldsfritagelsen er ophørt.</p> <p>Danske Advokater påpeger, at det som bekendt følger af ejendomsskattelovens § 12, stk. 3, at ejendomme, som er grundskyldsfritaget efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, ikke kan opkræves dækningsafgift. Efter Danske Advokaters opfattelse bør stigningsbegrænsningen for grundskyld også gælde for dækningsafgiften, hvis en ejendoms tidligere fritagelse for dækningsafgift skyldes, at ejendommen har været grundskyldsfritaget efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der efter ejendomsvurderingslovens §§ 13 og 14 er givet vurderingsmyndighederne mulighed for at undlade at vurdere ejendomme, hvis vurderingen ikke anvendes til beskatningen. For tilfælde, hvor en ejendom ikke har været vurderet efter beslutning truffet i henhold til ejendomsvurderingslovens §§</p>	<p><i>kapitel 1</i>, vil udgøre det laveste beløb af enten den fulde grundskyld for kalenderåret og den stigningsbegrænsede grundskyld (dvs. 4,75 af den fulde grundskyld for kalenderåret).</p> <p>Det kan således bekræftes, at dette gælder, uanset efter hvilken hjemmel i ejendomsskattelovens kapitel 1 grundskyldsfritagelsen bortfalder.</p> <p>I de tilfælde, hvor en erhvervsejendom (igen) kan pålægges dækningsafgift som følge af, at en grundskyldsfritagelse efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, er bortfaldet, udgør dækningsafgiften det første år den fulde dækningsafgift opgjort for det pågældende år.</p> <p>For de efterfølgende kalenderår udgør dækningsafgiften det laveste beløb af den fulde dækningsafgift opgjort for året, eller den stigningsbegrænsede dækningsafgift, som er dækningsafgiften opgjort for det forudgående år med tillæg af 10 pct. af den fulde dækningsafgift opgjort for året.</p> <p>Når en ejendom ikke længere opfylder betingelserne for at være helt eller delvist undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 13, er det ikke først ved næstkommende 1. januar, at ejendommen skal vurderes med de nødvendige ansættelser. Ifølge ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 1, skal Vurderingsstyrelsen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>13 eller 14, og hvor grundskyldsfritagelsen ophører, anmoder Danske Advokater om, at det bekræftes, at en sådan ejendom vil blive vurderet ved førstkommende 1. januar, og derefter først i det efterfølgende år vil blive opkrævet grundskyld og eventuel dækningsafgift.</p>	<p>foretage de nødvendige ansættelser på det tidspunkt, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. Det kan således ske på et vilkårligt tidspunkt af året og uden for de almindelige vurderingsterminer. En vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 1, anses dog for at udgøre vurderingen pr. seneste 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 3. Ansættelserne kan dermed i beskatningsmæssig henseende bruges sammen med ejendommens seneste vurdering pr. 1. januar. Baggrunden for reglerne i ejendomsvurderingslovens § 14 er, at det skal være muligt at beskatte ejendommen allerede fra det tidspunkt, hvor behovet for en vurdering er indtrådt.</p> <p>Hvis der er tale om ejendomme, som har været undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 13, men hvor der ikke er foretaget en § 14-vurdering ved ophør af undtagelsen, vil ejendommen blive vurderet til den førstkommende vurderingstermin, og denne vurdering vil danne grundlag for grundskyld og dækningsafgift i kalenderåret efter.</p> <p>Det bemærkes, at ændringen af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, er blevet justeret til også at omfatte ejendomme, der har været undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 13. Grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget for</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater anmoder derudover om, at der redegøres for, hvordan stigningsbegrænsningen for grundskyld administreres i forhold til såkaldte fællesarealer, som efter den nye ejendomsvurderingslov vil blive kategoriseret som rekreative områder. Hertil anfører Danske Advokater, at disse fællesarealer i henhold til den tidligere gældende vurderingslov blev ansat til 0 kr. og dermed ikke blevet opkrævet grundskyld.</p> <p><i>Stigningsbegrænsning for dækningsafgift</i> Danske Advokater påpeger, at én af forudsætningerne for at blive omfattet af reglerne om stigningsbegrænsning for dækningsafgift er, at ejendommen året forinden har været opkrævet dækningsafgift.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der nu foreslås indført en undtagelse om, at stigningsbegrænsningen for dækningsafgift alligevel skal gælde i visse tilfælde, hvor ejendommen ikke har betalt dækningsafgift i 2021, og at de nævnte særlige tilfælde er:</p>	<p>vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil således udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskatteovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret, uanset om ejendommen ophører med at være undtaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 og 13.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om grundskyld af rekreative arealer.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om stigningsbegrænsning for dækningsafgift.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>1. Når årsagen til fritagelse for dækningsafgift for 2021 er, at forskelsværdien var under 50.000 kr.</p> <p>2. Når årsagen til fritagelse for dækningsafgift for 2021 er, at dækningsafgiften udgjorde under 200 kr.</p> <p>3. Når årsagen til fritagelse for dækningsafgift for 2021 er, at ejendommen som følge af halvdelsreglen var fritaget for dækningsafgift, fordi halvdelen eller mindre af forskelsværdien blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål.</p> <p>Selvom bevæggrundene som nævnt i lovforslaget efter Danske Advokaters opfattelse er valide (og i øvrigt tilkendegivet i Danske Advokaters tidligere høringssvar), anfører Danske Advokater, at reglen bør udvides, så stigningsbegrænsningen for dækningsafgift gælder, uanset hvad årsagen til, at ejendommen tidligere ikke har betalt dækningsafgift, og uanset hvor ejendommen går fra at være fritaget for dækningsafgift til at blive omfattet.</p> <p>Danske Advokater bemærker i øvrigt, at den foreslåede lovbestemmelse dækker langt mere end selve den situation med den ændrede vægtning i det nye ejendomsvurderingssystem, som kan betyde, at en ejendom – uden ændret anvendelse – går fra at være fritaget for dækningsafgift i 2021 til at skulle betale dækningsafgift i 2022. Danske Advokater bemærker videre, at den foreslåede lovbestemmelse således også vil omfatte den situation, hvor en ejendom konverteres</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>fra fx primært bolig (altså med en dækningsafgiftspligtig anvendelse under 50 pct.) til fx kontor.</p> <p>Endeligt anfører Danske Advokater, at en regelændring, hvorefter stigningsbegrænsningen for dækningsafgift vil gælde alle stigninger (også når der ikke er betalt noget i det forudgående år), både vil være ganske rimelig og indebære en væsentlig regelforenklning, der efter Danske Advokaters opfattelse helt åbenlyst er behov for.</p> <p><i>Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde</i></p> <p>Danske Advokater oplyser, at hovedtrækkene i det nye forslag er, at en ejendomsudvikler (eller den, som ejer ejendommen inden udstykningen) skal opkræves ejendomsskatterne i både udstykningsåret og det efterfølgende år, hvor efter det skal være op til ejendomsudvikleren at aftale med de nye ejere af de nyudstykkede ejendomme, hvordan den erlagte ejendomsskat skal fordeles.</p> <p>Danske Advokater oplyser videre, at ejendomsskatten fastsættes til ejendomsskatten i udstykningsåret x 2, og den opkræves umiddelbart efter, at udstykningen er registreret hos SKAT.</p> <p>Danske Advokater påpeger dog, at de foreslåede regler alene finder alene anvendelse, hvis visse betingelser er opfyldt. Danske Advokater ønsker at påpege det</p>	<p>Det anerkendes, at fx en ejendomsudvikler vil kunne påvirke, hvorvidt betingelserne i det foreslåede kapitel 7 b vil være opfyldt eller ej.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>uhensigtsmæssige i, at de foreslåede regler, som er indført med det formål at pålægge ejendomsudvikleren at betale ejendomsskatter, indeholder betingelser, som ejendomsudvikleren i væsentligt omfang kan bestemme om bliver opfyldt.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at betingelserne for, at reglerne finder anvendelse, blandt andet er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der skal udstykkes 2 eller flere ejendomme, som på udstykningstidspunktet skal være udlagt til boligformål. • Den ejendom (eller de ejendomme), hvorfra der udstykkes, skal være omfattet af ejendomsskattelovens § 33. • Hvis én af ejendommene er udlagt til andet end ejerbolig, afgøres det af Skatteforvaltningen, om bestemmelsen kan finde anvendelse. Det kan den, hvis ”de andre formål” er i naturlig forlængelse af de øvrige boligudstykningsregler. <p>Danske Advokater skal bede om, at det bekræftes, at betingelserne ikke er opfyldt, hvis der sker successive udstykninger, så den enkelte ejendom (og dermed udstykning) ikke opfylder betingelserne.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at selvom der i lovforslaget på s. 77 er nævnt eksempler på alternative</p>	<p>Det skønnes dog ikke hensigtsmæssigt at ændre på dette, da det i så fald vil indebære en uproportional indgriben i den enkelte ejendomsudviklers tilrettelæggelse af en konkret udstykningssag.</p> <p>Såfremt der sker successive udstykninger, som ikke særskilt opfylder betingelserne, kan det bekræftes, at disse udstykninger ikke vil være omfattet af det foreslåede kapitel 7 b.</p> <p>Som det følger af lovbemærkningerne til den foreslåede § 45 e, stk. 2, så vil det være et konkret skøn</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>udstykningsformål, som kan siges at være i umiddelbar forlængelse af etablering af fx et parcelhusområde, herunder om det evt. har betydning for vurderingen heraf, om det er samme lokalplan, som udlægger de forskellige formål.</p> <p>Danske Advokater skal ydermere anmode om, at det præciseres, hvorvidt afgørelse af, om ovenstående betingelser er opfyldt, er en afgørelse i forvaltningslovens forstand, og om den i givet fald kan påklages.</p> <p>I forlængelse af dette spørgsmål skal Danske Advokater anmode om, at der etableres en ordning, således at der kan indhentes en forhåndsgodkendelse af, om betingelserne er opfyldt, der således kan have store konsekvenser, hvis en ejendomsudvikler fx mener, at betingelserne er opfyldt, men det så viser sig, at Vurderingsstyrelsen ikke er enig heri.</p>	<p>fra Skatteforvaltningen, hvorvidt en sekundær udstykning vil skulle anses som en udstykning i naturlig forlængelse af en boligudstykningsformål.</p> <p>Det kan derfor ikke afvises, at udstykning til fx dagligvarebutik, skole og/eller institution vil kunne anses som værende i naturlig forlængelse.</p> <p>Her henvises særligt til beskrivelsen af betydningen af ”mindre omfang” i bemærkningerne, hvoraf det følger, at Skatteforvaltningens skøn vil skulle baseres på henholdsvis udnyttelsesintensiteten og selve fordelingen af de udstykkede kvadratmeter.</p> <p>Beslutninger truffet efter den foreslåede § 45 e, vil ikke være selvstændige afgørelser. Ejer vil i forbindelse med en klage over skatteansættelsen efter de almindelige regler kunne påberåbe sig, at skatten er beregnet på baggrund af en forkert anvendelse af § 45 e, stk. 2.</p> <p>Man kan som ejendomsejer anmode Skatteforvaltningen om et bindende svar efter Skatteforvaltningslovens § 21.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater bemærker, at forudsætningen for de foreslåede regelændringer synes at være, at det ikke er muligt at nyudstykke et område, uden at én af ejendommene bliver restejeendom (altså får den gamle ejendoms BFE-nummer). Danske Advokater overvejer på baggrund af tidligere erfaringer, om dette udgangspunkt er korrekt, og/eller om det med vedtagelse af andre regler eller fastsættelse af instrukser ville være muligt at løse de problemer, der har foranlediget de her foreslåede regler.</p> <p>Danske Advokater henstiller i øvrigt til, at det i bemærkningerne til lovforslaget præciseres, hvorvidt problemstillingen også er relevant ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, fx ved opdeling af en tidligere udlejningsejeendom i selvstændigt matrikulerede ejerlejligheder, som frasælges.</p> <p>Danske Advokater oplyser, at det er relevant at beskrive, hos hvem ejendomsskatterne opkræves for det år, hvor en sådan ejendom opdeles i ejerlejligheder, som sælges, da de udstykkede ejerlejligheder først pr. 1. januar i året efter udstykningsvurderes selvstændigt, og der først i året efter terminen for den nævnte førstegangsvurdering opkræves ejendomsskatter på grundlag af denne.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at det i lovforslaget på s. 46 er oplyst,</p>	<p>Det er Skatteministeriets forståelse, at der i forbindelse med en matrikulær udstykning altid vil være en såkaldt restejeendom.</p> <p>Det præciseres i lovforslagets bemærkninger, at opdeling af en udlejningsejeendom i selvstændige ejerlejligheder ikke vil være omfattet af det foreslåede kapitel 7 b.</p> <p>I disse tilfælde vil de almindelige regler vedrørende beskatningsgrundlaget for grundskyld i ejendomsskatteovens § 17, stk. 1 og 2 finde anvendelse.</p> <p>De 400 tilfælde er et tidligere skøn, som efterfølgende er blevet</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>at det skønnes, at der vil være tale om ca. 400 årlige tilfælde, hvor de foreslåede regler finder anvendelse. Danske Advokater mener, at dette forekommer at være et meget lavt skøn, idet reglerne som udgangspunkt omfatter alle udstykninger til boligformål. Danske Advokater skal bede om, at der redegøres nærmere for, hvordan man er kommet frem til ca. 400 årlige tilfælde. Danske Advokater anfører, at dette specielt skal ses i lyset af, at det samtidigt fremgår, at disse nye regler vil skulle behandles manuelt, idet de nuværende IT-systemer ikke kan håndtere regelændringen.</p> <p><i>Vedr. eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden</i></p> <p>Danske Advokater oplyser, at justeringen angår efterreguleringerne for årene 2021-2023, der opkræves hos den, som er ejer på tidspunktet, hvor den endelige ejendomsskat for årene 2021-2023 kan opgøres.</p> <p>Danske Advokater anfører videre, at problemstillingen opstår, hvis den tidligere ejer er afgået ved døden, idet den nuværende ejer dermed – uanset hvordan det kontraktuelt forholder sig mellem afdøde og nuværende ejer – skal afholde den samlede ejendomsskat</p>	<p>nedjusteret til 200 tilfælde. Det skyldes, at opsplitningen af ejerlejligheder oprindeligt var omfattede af den foreslåede ordning. Inden den offentlige høring udgik ejerlejligheder af lovtæksten, mens de administrative konsekvenser ikke tilsvarende blev opdateret.</p> <p>Skønnet er udarbejdet på baggrund af oplysninger om ejendomme i 2022 med en arealstørrelse på mere end 5.000 m², som i 2023 havde en arealstørrelse på 2.400 m² eller mindre.</p> <p>Der er tale om et groft skøn, og der er taget de fornødne forbehold herfor i vurderingen af de administrative konsekvenser forbundet med den foreslåede ordning.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for årene 2021-2023 uden mulighed for refusion.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at i det udsendte lovforslag er der lagt op til, at den nuværende ejer kan få eftergivet den ejendomsskat, som dækker den ejerperiode, hvor den afdøde ejer ejede ejendommen.</p> <p>Danske Advokater oplyser, at der er 4 betingelser, som skal være opfyldt (lovforslagets § 82 c, stk. 1), herunder § 82 c, stk. 1, nr. 3, hvor efter den fysiske og nuværende ejer skal dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den nu ved døden afgående ejer.</p> <p>Danske Advokater skal anmode om, at det bekræftes, at en sådan standardbestemmelse vil opfylde betingelsen i lovforslagets § 82 c, stk. 1, nr. 3, alternativt anmodes Skatteministeriet om nærmere at redegøre for, hvordan man forestiller, at bevisbyrden kan løftes.</p> <p>Danske Advokater bemærker i øvrigt, at det har været en kendt problemstilling aktualiseret af særreglen om, at ejendomsskatten for årene 2021-2023 opkræves hos den, som er ejer på tidspunktet, hvor den endelige ejendomsskat for årene 2021-2023 kan opgøres – en problemstilling, som det har været muligt at løse for årene 2024 og frem, hvor ejendomsskatten</p>	<p>Det følger af lovbemærkningerne til den foreslåede § 82 c, stk. 1, nr. 3, at bevisbyrden vil kunne løftes ved at udlevere dokumenter forbundet med overtagelsen af en ejendom, hvori en regulering af grundskylden typisk vil fremgå. Det vil almindeligvis betyde købsaftalen og refusionsopgørelsen.</p> <p>Det vil være en konkret vurdering, hvorvidt en købskontrakt eller lignende opfylder kriteriet.</p> <p>Det kan dog generelt anføres, at såfremt der er aftalt almindelig refusion vedr. ejendomsskatterne, vil en sådan standardbestemmelse som udgangspunkt opfylde den foreslåede betingelse i ejendomsskatteovens § 82 c, stk. 1, nr. 3.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>opkræves ud fra de respektive ejerperioder.</p> <p><i>Berostillelse af efteropkrævninger af grundskyld for skatteårene 2021-2023 i særlige tilfælde</i></p> <p>Danske Advokater oplyser, at justeringen angår en mulighed for kommunalbestyrelsen til i særlige tilfælde og efter indstilling fra told- og skatteforvaltningen at sætte opkrævninger som følge af en efterregulering af grundskyld i bero i op til 12 måneder for fysiske personer.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at justeringen er aktualiseret som følge af de i medierne beskrevne problemstillinger omkring ejendomsskatten i udstykningstilfælde – en problemstilling, som dog er løst ved det lovforslag, som i slutningen af december 2024 blev sendt i høring.</p> <p>Danske Advokater anfører, at der derfor ikke aktuelt er kendte problemstillinger, som er årsagen til bestemmelsen. Danske Advokater skal anmode om, at det oplyses, hvorvidt Skatteministeriet er bekendt med problemstillinger, hvor bestemmelsen kan bringes i anvendelse.</p> <p><i>Den foreslåede udvidelse af adgangen til at få ansat en ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 11</i></p> <p>Efter Danske Advokaters opfattelse er det glædeligt, at adgangen til at få ansat en ejendomsværdi</p>	<p>Der kendes på nuværende tidspunkt ikke til konkrete tilfælde, hvor den foreslåede bestemmelse vil skulle anvendes.</p> <p>Erfaringer gjort i forbindelse med udsendelsen af både 2020-vurderingerne og de foreløbige vurderinger har dog medvirket til, at det ikke kan afvises, at der fx kan opstå u hensigtsmæssige tilfælde i forbindelse med efterreguleringen af skatteårene 2022 og 2023 på baggrund af udsendelsen af 2021-vurderingen, hvor der kan opstå behov for en berostillelse af opkrævningen af grundskyld.</p> <p>Når der ansættes en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil dette ske inden for</p>

Organisation

Bemærkninger

efter ejendomsvurderingslovens § 11 er udvidet. Danske Advokater bemærker, at det fremgår af lovforslagets s. 92-93, at ansættelsen efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ske ud fra den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Forinden denne passus fremgår, at ansættelsen skal ske inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.

Efter Danske Advokaters opfattelse er det uklart, om der hermed menes, at § 11-ansættelsen er en ren handelsværdinorm, hvor der altså tages hensyn til alle rettighe-der og forpligtelser, som den pågældende ejendom er underlagt, herunder også de såkaldte privatretlige restriktioner forudsat, at de har en betydning for værdiansættelsen. Danske Advokater nævner som eksempel, at den bedst kendte privatretlige restriktion nok er en hjemfaldsforpligtelse, hvorefter ejendomsejeren på et givent tidspunkt er forpligtet til at tilbage-sælge ejendommen (typisk til en kommune) til en meget lav pris. Danske Advokater anfører, at jo tættere man er på hjemfaldstidspunktet, jo lavere er handelsværdien af ejendommen. Danske Advokater anfører, at i vurderingsmæssig henseende medregnes en sådan hjemfaldsforpligtelse dog ikke, idet den anses at være privatretlig, og spørger herefter, om §

Kommentarer

rammerne af den generelle vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdien skal derfor afspejle den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den generelle vurderingsnorm indebærer, at ejendomsværdien vil kunne afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom. Heri ligger, at vurderingen ansættes inden for et acceptabelt spænd, som en værdiansættelse vil kunne bevæge sig inden for, uden at værdiansættelsen af den grund bliver forkert. En ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil også være omfattet af ejendomsvurderingslovens 15, stk. 4, hvoraf fremgår, at der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom og disse ikke har samme ejer. Dette betyder bl.a., at der ved vurderingen ikke tages højde for en eventuel hjemfaldsforpligtelse.

Det er ikke muligt generelt at svare på, hvordan specifikke forhold konkret skal indgå i ansættelsen af ejendomsværdien, idet dette beror på en konkret vurdering af, hvordan disse og andre forhold påvirker den forventelige kontantværdi i en fri handel. Det er derimod selv sagt klart, at en forudgående handel mellem uafhængige parter er en særdeles væsentlig indikator på den

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>11-ansættelsen skal tage hensyn til sådanne forhold.</p> <p>Danske Advokater nævner, at et andet eksempel kunne være, at ejendommen var udlejet på vilkår, som ikke er markedskonforme, hvor ejendommen i vurderingsmæssig henseende skal ansættes ud fra sædvanlige lejeforhold, mens en ren handelsværdiansættelse vil tage udgangspunkt i de aktuelle lejevilkår – særligt hvis det ikke er muligt at ændre disse. Danske Advokater peger på, at dette er endnu et eksempel på, at en ren handelsværdiansættelse afviger fra den vurderingsmæssige ansættelse.</p> <p>Danske Advokater peger dernæst på, at en afledt problemstilling angår værdiansættelse af fx uudnyttede byggeretter. Danske Advokater anfører, at en investor ville inddrage alle forhold i ejendomsværdiansættelsen, herunder muligheden for at opføre yderligere end den konkrete bebyggelse. Dette er efter Danske Advokaters opfattelse i overensstemmelse med vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 15. Ved ansættelse af ejendomsværdien for ejerboliger efter ejendomsvurderingsloven skal Danske Advokater bede Skatteministeriet bekræfte, at ejendomsværdien ansættes ud fra princippet i ejendomsvurderingslovens § 15, således at hvis en investor formodes at ville tillægge muligheden for at opføre yderligere bebyggelse en værdi, vil denne værdi skulle tillægges til ejendomsværdien. Danske Advokater</p>	<p>forventelige kontantværdi i en fri handel.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>eksemplificerer ved at spørge om ejendomsværdien af en lille beboelsesbygning på 50 kvm alene skal afspejle værdien af beboelsesbygningen, hvis den fx ligger på en grund ned til vandet, , eller om den skal afspejle den værdi, som en fornuftig køber ville betale for ejendommen (dvs. tillagt den værdi, som en fornuftig investor ville tillægge værdien af de uudnyttede byggeretter).</p> <p>Hvis ejendommen kort forinden anmodningen om en § 11-vurdering er handlet mellem uafhængige parter, ønsker Danske Advokat at få bekræftet, at en sådan værdiansættelse mellem uafhængige parter vil have en betydelig vægt ved vurderingen af, hvad ejendomsværdien vil være. Selvsagt under forudsætning, at der ikke i mellemtiden mellem handlen og § 11-vurderingen er indtrådt omstændigheder, som betyder, at den aftalte handelsværdi ikke på tidspunktet for EVL § 11-vurderingen er udtryk for handelsværdien.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at med de foreslåede regler vil der med en ejendomsvurderingslovens § 11-vurdering være et retskrav på, at denne værdiansættelse kan lægges til grund i 2 år, medmindre der indtræder en omvurderingsgrund i perioden fra udstedelsen af ejendomsvurderingslovens § 11-vurderingen, og indtil transaktionen gennemføres. Baggrunden er, at de forhold, som kan udløse en omvurdering, er forhold, som kan</p>	<p>Det kan bekræftes, at sigtet med, at § 11-vurderingens gyldighed bortfalder, når der indtræder forhold, der ville opfylde betingelserne for omvurdering, er at skabe en klar, skematisk regel, der genanvender kendte afgrænsninger. Det bemærkes desuden, at det i forbindelse med værdiansættelse ved en bo- eller gaveafgiftsberegning er valgfrit at anvende § 11-vurderingen, og det er således muligt i stedet at vælge at værdiansætte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>påvirke handelsværdien af en ejendom (fx en ny lokalplan). Danske Advokater bemærker dog, at der imidlertid er mange værdipåvirkende forhold, som kan indtræde, men som ikke er en omvurderingsgrund. Det kunne fx være en kommune, som vedtog en stigning i grundskyldspromillen eller en lokalplan, som er vedtaget, men som ikke er ikrafttrådt. Det virker således lidt tilfældigt, at henvisningen sker til omvurderingsgrundene, men det er Danske Advokaters opfattelse, at det giver god mening med en skematisk regel, således at ejendomsejere med sikkerhed ved hvilke omstændigheder, der kan medføre, at en § 11-vurdering ikke længere kan anvendes.</p> <p>Selve processen med at anmode om en § 11-vurdering synes ifølge Danske Advokater at være, at ejendomsejeren indsender de relevante oplysninger om ejendommen (adressen, bebyggelsens omfang, anvendelse og evt. udlejningsforhold). Disse oplysninger bearbejdes og eventuelt yderligere oplysninger indhentes af vurderingsmyndigheden efter behov. De oplysninger, som vurderingen er baseret på, kan dog vise sig fejlbehæftet, mangelfulde, eller de kan være ændret under sagsbehandlingen, eller det kan være, at Vurderingsstyrelsen misforstår oplysninger eller andet. Danske Advokater ønsker at få oplyst, om ejendomsejeren kan stå i en situation, hvor Vurderingsstyrelsen indtager et synspunkt om, at forudsætningerne for § 11-vurderingen er</p>	<p>svarende til det, der vurderes at være handelsværdien. Det kan fx ske i det tilfælde, som Danske Advokater beskriver, hvor der måtte være indtrådt værdipåvirkende forhold, som ikke har ført til § 11-vurderingens ugyldighed. Afhængig af den konkrete situation, kan det også være en mulighed at anmode om en ny § 11-vurdering, selvom den ”gamle” fortsat er gældende.</p> <p>Vurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 11 vil lige som andre vurderinger efter ejendomsvurderingsloven kunne genoptages og revideres efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bristet, således at den ikke kan anvendes.</p> <p><i>Hjemmel til at rette åbenlyse fejl i tilbagebetalingsordningen</i></p> <p>Danske Advokater oplyser, at justering angår ejendomsvurderingslovens § 76 a, stk. 2, hvor Skatteministeriet foreslår at Skatteforvaltningen skal have hjemmel til at rette åbenlyse fejl i tilbagebetalingsordningen – også når det udsendte tilbagebetalingstilbud er åbenlyst for lavt.</p> <p>Danske Advokater anfører, at baggrunden for bestemmelsen er, at det i mange tilfælde ikke har været muligt at anvende den systemunderstøttede tilbagebetalingsordning, hvorfor Vurderingsstyrelsen har anvendt særbestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3, i langt flere tilfælde end oprindeligt antaget.</p> <p>Danske Advokater skal anmode om, at det præciseres, hvornår der er tale om åbenlyse fejl. Det er særligt vigtigt, at dette bliver beskrevet, idet der ikke er lagt op til, at ejendomsejeren kan anfægte beslutningen om, at der ikke foreligger en åbenlys fejl.</p> <p><i>Værdiansættelsescirkulæret</i></p> <p>Danske Advokater anfører, at det i bemærkningerne til boafgiftslovens § 12 b og § 27, stk. 1, 3. pkt., angives, at den fastsatte værdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er</p>	<p>Det er ikke Skatteministeriets opfattelse, at ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, er blevet anvendt i langt flere tilfælde end oprindeligt antaget.</p> <p>Det har hele tiden været forudsætningen, at tilbagebetalingsordningen skulle være automatiseret i vid udstrækning, hvilket man var bevidst om ikke var muligt for en række mere komplekse ejendomme. Fx fordi der er sket en række ombygninger.</p> <p>Ved åbenlyse fejl tænkes fortrinsvis på fejl i det it-system, som administrerer tilbagebetalingsordningen, og som i nogle tilfælde har medført, at en boligejer utilsigtet ikke har modtaget et tilbagebetalingstilbud for et eller flere indkomstår.</p> <p>Der henvises til kommentaren til høringssvaret fra Dansk Ejendomsmæglerforening.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bindende (i de 2 år) og at skatteforvaltningen ikke kan ændre værdien pga. særlige omstændigheder. Der angives dog ikke noget om, at værdiansættelsescirkulæret – cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021 – ikke i øvrigt skulle være gældende.</p> <p>Værdiansættelsescirkulærets pkt. 6 angiver altså en margin for brug af en ejendomsværdi på +/- 20 pct. Sammenholdes denne regel med ikrafttrædelsesreglen for ændringen af værdiansættelsescirkulæret følger det også heraf, at dette også gælder ved en ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11. Denne systematik er i god tråd med de principper, der generelt er gældende for ejendomsvurderingsloven. En ejendomsværdi er svær at ansætte. Hvis man skal klage over en ejendomsværdi eller grundværdi, skal man flytte værdien mere end 20% for at en klage kan realitetsbehandles. Når der er denne margin for forvaltningens skøn, skal borgeren også have samme margin.</p> <p>Som forslaget i udkastets § 4, nr. 3 og 4, dvs. ændringerne af boafgiftsloven, er formuleret er der ikke nogen margin, hvis man ønsker at gøre brug af en ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11. Det er åbenbart sigtet med reglen, at når man ansætter en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der aldrig usikkerhed ved værdiansættelsen fra forvaltningens side.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dette må bero på en fejl. Usikkerheden ved værdiansættelsen er altid til stede.</p> <p>Danske Advokater anfører desuden, at lovforslagets bemærkningerne intet nævner om, at margin på +/- 20 pct. ved forslaget fjernes ved overdragelser, hvor man vil anvende retskravsprincippet. Hertil kommer, at den ejendomsværdi der ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 11 er en afgørelse, der kan påklages. En klage vil her alene blive realitetsbehandles, hvis man kan ændre værdien med mere en 20 pct. Når borgeren skal anfægte en ejendomsvurderingslovens § 11 værdi, kræver det altså meget og en tung bevisbyrde. En sådan lovgivning er ikke rimelig og usymmetrisk. Der bør også ved brug af en ejendomsværdi kunne anvendes en margin på +/-20 pct. Dette bør indsættes direkte i forslaget til § 4, nr. 3 og 4.</p> <p>Som udkast til lovforslag foreligger, hænger forslaget til § 4 ikke sammen med den gældende norm i værdiansættelsescirkulæret. Denne sammenhæng skal ifølge Danske Advokater etableres – og gerne som anført med indførelse af en +/-20 pct. margin i forslaget § 4, nr. 3 og 4.</p> <p>Danske Advokater anfører, at som forslaget til § 4, nr. 3 og 4, er angivet, omfatter det alle ejendomstyper, der ikke er ejerboliger. Dette gælder også, uanset om den</p>	<p>Det bekræftes, at det foreslåede retskrav omfatter ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, som efter forslaget vil kunne få en § 11-vurdering. Det har ikke</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>pågældende ejendom beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven eller efter næringsreglerne. Danske Advokater skal anmode om at få bekræftet, at retskravet i forslag til § 4, nr. 3 og 4 også omfatter ejendomme, der næringsbeskattes.</p> <p>Danske Advokater anfører, at det alene er ejendomme, der ikke får ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 10, der kan få ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 og dermed kan gøre retskrav gældende på brug af ejendomsværdien ved bo- og gaveafgift. De ejendomme der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, er alle ejendomme, der ikke er ejerboliger mv. Denne sidste kategori af ejendomme – ca. 1,5 mio. ejendomme – vil aldrig kunne få ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11. Med det pågældende forslag indføres der derfor ikke noget retskravsprincip for brug af ejendomsværdien for disse 1,5 mio. ejendomme.</p> <p>Bemærkningerne til udkastet til lovforslagets § 4, dvs. boafgiftsloven, forholder sig ikke til dette. Det anførte får den konsekvens, at der ikke er noget retskravsprincip for disse ejendomme og at man ved værdiansættelse til brug for</p>	<p>betydning, om den pågældende ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven eller næringsreglerne. Det bemærkes desuden, at ejendomsvurderingslovens § 10 ikke kun omfatter ejendomme, der ikke er ejerboliger, idet ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse m.v, jf. nr. 7, også efter det foreslåede vil kunne få en § 11-vurdering.</p> <p>De omtalte ejendomme får derimod løbende ansættelser af ejendomsværdien og vil efter samme regler som hidtil kunne anvende værdiansættelsecirkulærets +/- 20 pct.-regel ved værdiansættelse, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Det er forventningen, at særlige omstændigheder i langt mindre grad vil foreligge, når ejendomsværdier ansættes løbende som tiltænkt.</p> <p>Der ændres således ikke på reglerne for værdiansættelsen ved overdragelser af ejendomme, der ikke er omfattet af muligheden for ad hoc ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 11.</p> <p>Det er derudover korrekt, at ejendomsværdierne vurderes efter samme norm. Til gengæld er der forskel på, at der ved løbende ansættelser af ejendomsværdier er tale om ansættelser, der indgår i et nyt ejendomsvurderingssystem, der har karakter af masseforvaltning, hvor ansættelsernes formål er</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bo- og gaveafgift beregningen derfor alene skal bruge værdiansættelsescirculæret og den deri indeholdte +/-20 pct.-regel samt modifikationen om særlige omstændigheder.</p> <p>Man kan ikke af udkast til lovforslag se, om man er bevidst om denne regulering, da det ikke er omtalt i bemærkningerne. Det bør præciseres, hvad der er gældende.</p> <p>Danske Advokater referer til, at den værdi der ansættes ved en værdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11, på s. 31 i lovforslaget er anført som:</p> <p><i>”Ejendomsværdien i § 11-vurderingen ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det vil sige inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.”</i></p> <p>Denne norm er også den norm, der anvendes for fastsættelse af ejendomsværdien for de 1,5 mio. ejerboliger mv. Det foreslås derfor, at retskravsprincippet også kommer til at gælde for de 1,5 mio. ejerboliger. Det kan let gøres ved at henvise til at ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, kan bruge en ejendomsværdi fastsat efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 som værende handelsværdien.</p> <p>Ved en sådan udvidelse af regel kommer man til at operere med et</p>	<p>den løbende ejendomsbeskatning. § 11-ansættelserne foretages i modsætning hertil ad hoc mod betaling af et gebyr på 3.700 kr. (i 2025) med henblik på eksempelvis værdiansættelse i forbindelse med beregning af bo- eller gaveafgift.</p> <p>De løbende ansættelser og ad hoc ansættelserne har således forskelligt sigte.</p>

Organisation

Bemærkninger

egentligt retskravsprincip ved bo- og gaveafgift for alle ejendoms-kategorier.

Ejendomsavance ved salg af blandet benyttede ejendomme

Danske Advokater påpeger, at ændringen af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at normen for, hvilke ejendomme der omfattes af normen for blandede ejendomme, ændres. Videre påpeger Danske Advokater, at som det er i dag og fremad vil fast ejendom, der omfattes af ejendomsavancebeskatningsloven være i en af tre kategorier: ejendomsavancebeskatningsloven § 8 (skattefrie), ejendomsavancebeskatningsloven § 9 (de blandede ejendomme og dermed delvis skattefrie) eller blot reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, hvor der foretages en almindelig avanceopgørelse og hvor der sker beskatning af gevinst eller tab.

Danske Advokater bemærker, at der med forslaget til ændring er der to betingelser for at være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, som er, at ejendommen er omfattet af ejendoms-vurderingslovens § 35 (der ansættes en ejendomsværdi for boligdelen) og dels, at ejendommen på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsjendom efter ejendoms-vurderingsloven. Danske Advokater påpeger, at hvis en ejendom er omfattet af ejendoms-vurderingslovens § 35, men den kategoriseres som en ejerbolig efter

Kommentarer

Henset til, at der ikke længere ansættes løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme, har det ikke været muligt 1:1 at videreføre den gældende retsstilling og praksis for anvendelsesområdet for ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., vedrørende ejendomsavance af ejendomme, der er benyttet til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål.

Det kan dog bekræftes, at blandet benyttede ejendomme, der er kategoriseret som en ejerbolig efter ejendoms-vurderingsloven, og som ikke længere vil være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt., i stedet vil være omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri. Dette er blevet præciseret i lovbemærkningerne til ændringen af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

ejendomsvurderingsloven, vil den ikke være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9. Danske Advokater bemærker, at det ikke anføres i lovforslaget, hvordan denne ejendomstype beskattes.

Danske Advokater refererer til, den nuværende praksis for denne type ejendomme, som er angivet i forslaget s. 116:

”Det følger dog også af praksis, at sådanne ejendomme i visse tilfælde i stedet er omfattet af parcelhusreglen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvor fortjeneste ved afståelse af enfamiliebuse, tofamiliesbuse, ejerlejligheder og sommerbuse under visse betingelser ikke skal medregnes. Dette gælder tilfælde, hvor ejendommen – på trods af, at mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes erhvervsæssigt – har bevaret karakteren af et enfamiliehus, et tofamilieshus, en ejerlejlighed eller et sommerhus, og mindst 50 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes til boligformål.”

Danske Advokater finder, at det vil være nærliggende, at denne praksis fortsætter uændret for denne ejendomstype der ikke opfylder begge betingelser i forslag til formulering af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., og at konsekvensen da vil være, at en del af disse ejendomme vil kunne rummes i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 med fuld skattefrihed til følge, når ejendommens karakter fortsat er enfamiliehus mv.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokater skal anmode om at få bekræftet, at dette er retstilstanden fremadrettet.</p>	
<p><i>EjendomDanmark – del 1</i></p>	<p><i>Alternativer til løbende ejendomsværdier</i> EjendomDanmark forholder sig generelt positivt til, at der nu rettes op på nogle af de u hensigtsmæssigheder og huller i den øvrige skattelovgivning, som EjendomDanmark anfører er opstået som en konsekvens af overgangen til det nye vurderings- og beskatningssystem.</p> <p>EjendomDanmark bemærker dog, at der allerede har været foretaget mange regeltilpasninger af den nuværende lovgivning, hvilket EjendomDanmark ikke finder bestyrkende for tilliden til det nye ejendomsvurderingssystem. EjendomDanmark kan derfor ikke undgå at påpege det paradoksale i, at der nu igen foretages lovændringer, som skal korrigere for fejl og mangler, som EjendomDanmark bemærker er opstået som en konsekvens af indførelsen af den nye metode til at vurdere erhvervsejendomme, hvor der ikke længe fastsættes en faktisk værdi af ejendommen, men udelukkende en potentialeværdi ved bedst økonomisk anvendelse af grunden.</p> <p><i>Udnyttelse af tagetager og stigningsbegrænsningen for grundskyld</i> EjendomDanmark tilføjer, at der efter EjendomDanmarks opfattelse fortsat udestår en række</p>	<p>Det anerkendes, at de foreslåede permanente alternativer til anvendelse af løbende ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs-, skov- og erhvervsejendomme burde have været på plads samtidig med, at ansættelsen af løbende ejendomsværdier for disse ejendomme blev afskaffet.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Danske Advokater om behovet for regeltilpasningerne på ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet.</p> <p>Den omtalte problemstilling falder uden for rammerne af lovforslaget.</p>

Organisation

Bemærkninger

åbenlyse fejl i det nuværende regelgrundlag, som dette lovforslag ikke adressere, men som det er vores opfattelse bør adresseres hurtigst muligt.

EjendomDanmark oplyser, at foruden en øgede gennemsigtighed omkring erhvervsvurderingerne, og en bedre kobling til virkelighedens værdier, kan også nævnes mindre tekniske fejl, med store konsekvenser, som fx problematikken om bortfald af stigningsbegrænsningen for grundskyldsstigninger, ved udstykning af loftsrum.

EjendomDanmark havde gerne set at denne problematik var blevet adresseret nu, særligt når man alligevel i lovforslaget behandler de pågældende stigningsbegrænsningsregler.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at denne problemstilling behandles hurtigst muligt.

Retskrav i relation til § 11-vurderinger
EjendomDanmark hilser udvidelsen af § 11-ordningen meget velkommen og finder det aldeles positivt at der indføres et retskrav på at få foretaget en sådan vurdering. Det er et værdifuldt værktøj for virksomheder, der står over for generationsskifte. EjendomDanmark bakker i øvrigt om Danske Advokaters høringssvar.

Kommentarer

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde</i></p> <p>EjendomDanmark har i lighed med Skatteministeriet noteret sig de uhensigtsmæssige situationer der blandt andet har været belyst i medierne, hvor enkelte boligkøbere af ny udstukne grunde, er endt i en uhensigtsmæssig skattesituation, hvori de har skulle svare skatten for hele den oprindelige jordlod i en periode inden jordloden har kunnet revurderes som de nyopståede grunde de faktisk er.</p> <p>EjendomDanmark kan i den forbindelse tilslutte sig det uhensigtsmæssige i den efterfølgende situation, og vi hilser det således velkomment at Skatteministeriet nu tager sagen op, og tilpasser loven herefter, så skattepligten flyttes fra køberen til en udstykkende part.</p> <p>EjendomDanmark skal dog samtidig bemærke, at det synes relativt uklart om de eksempler der er nævnt på alternative udstykninger i relation til fx et parcelhusområde, skal forstås som en udtømmende liste, eller man forestille sig at fx udstykning af enkelte butikslokaler til dagligvarehandel eller lign., også vil falde inden for bestemmelsen.</p> <p>EjendomDanmark skal i den forbindelse opfordre til at den vurderende myndighed, fortolker disse regler lempeligt, så der ikke opstilles unødige barrierer for udviklingen af nye beboelsesområder.</p>	<p>Det følger den foreslåede § 45 e, stk. 2, at er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til andre formål end boligformål, som af Skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.</p> <p>Af lovbemærkningerne følger det, at med forslaget vil Skatteforvaltningen dermed skulle foretage et konkret skøn over de ejendomme, som vil blive anset for udstykket i naturlig forlængelse af boligudstykningsreglerne. Skatteforvaltningen vil således skulle vurdere, hvilke udstykninger der anses for værende i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger til boligformål, jf. s. 96 i høringsversionen af lovudkastet.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse er dermed en skønsbestemmelse, hvorefter Skatteforvaltningen vil skulle anlægge en praksis.</p> <p>De i lovbemærkningerne opstillede to eksempler er derfor ikke udtømmende tilfælde, men blot to eksempler til brug for udarbejdelse af praksis.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Om øvrige forhold</i></p> <p>EjendomDanmark skal helt generelt gøre opmærksom på, at ændringer med påvirkning af forhold som fx opkrævning af leje i lejeforhold, som er påvirket af disse forhold, bør gennemføres med iagttagelse af gældende lejelovsretlige bestemmelser som fx varslingsregler for huslejestigninger og lign.</p> <p>EjendomDanmark påpeger, at dette gælder blandt andet i forholdet omkring det nye 6. pkt. i § 3, stk. 1, nr. 6, i ejendomsbeskatningsloven, for så vidt angår lejemaal hvor ejeren bebor dele af ejendomme selv.</p> <p>EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at hvis denne foreslåede lovændring, skønnes at have påvirkning af lejeopkrævning i lejeforhold, at man ligeledes tilpasser den relevante lejelovgivning, så der ikke opstår uhensigtsmæssigheder fx vedr. lejelovens varslingsregler.</p> <p>EjendomDanmark skal ligeledes opfordre til at den foreslåede lovændring og dens konsekvenser for de berørte lejere og udlejere, kommunikeres klart efter forslaget forventede vedtagelse.</p>	<p>Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, omhandler tilfælde, hvor man som ejer af en udlejningsejendom med 3-6 boligenheder, der selv beboer én af disse lejligheder, kan vælge at betale ejendomsværdiskat efter ejendomsskatteloven fremfor lejeværdibeskatning efter statsskattelovens regler.</p> <p>Den foreslåede ændring af bestemmelsen justerer en af betingelserne for, at ejeren kan vælge ejendomsværdibeskatning.</p> <p>Bestemmelsen og den foreslåede ændring hertil vedrører således, efter Skatteministeriets opfattelse, ikke lejelovgivningen.</p>
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR) – del 1</i></p>	<p><i>Administrative konsekvenser</i></p> <p>OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Innovations- og iværksættertjekket</i> OBR har i forbindelse med præhøringen af lovforslaget afgivet udtalelse til Skatteministeriets vurdering af Innovations- og Iværksættertjekket. OBR har ingen yderligere bemærkninger.</p>	
<p><i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR) – del 2</i></p>	<p><i>Administrative konsekvenser</i> OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.</p> <p><i>Andet</i> OBR bemærker, at Skatteministeriet, jf. lovkvalitetsvejledningen, bør sende udkast til erhvervsrettet regulering i høring hos OBR så vidt muligt 6 uger før den offentlige høring. OBR skal vurdere de administrative konsekvenser for erhvervslivet som bidrag til den samlede erhvervsøkonomiske konsekvensvurdering.</p>	<p>Skatteministeriet er opmærksom på, at lovforslag bør sendes i præhøring hos OBR 6 uger før den offentlige høring.</p> <p>Det bemærkes, at Skatteministeriet har oplyst OBR om, at lovforslagets del 2 er et resultat af en politisk beslutning i forligskredsen på ejendomsskatteområdet kort før juleferien, og at det derfor ikke har været muligt at sende elementerne i præhøring 6 uger før offentlig høring.</p> <p>Skatteministeriet har også oplyst OBR om, at lovforslagets del 2 alene vedrører fysiske personer.</p>
<p><i>Finans Danmark</i></p>	<p>Finans Danmark mener, at det grundlæggende fornuftigt, at man forsøger at løse situationer, hvor boligejere kommer i klemme ved overgangen til det ny vurderings- og ejendomsskattesystem.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark mener, at efterreguleringen af grundskyld fra 2021-2023 er en af disse situationer, fordi en boligejer overfor skattemyndighederne hæfter for den tidligere ejers efterregning, hvis ejendommen har skiftet ejer i perioden.</p> <p>Finans Danmark anfører, at forslaget om en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning (§ 82 c) løser boligejerens udfordring i de situationer, hvor den tidligere ejer er gået bort.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at der dog kan være mange andre grunde til, at den nuværende ejer får problemer med at opkræve ejendomsskat fra en tidligere ejer, fx simple uvilje, manglende betalingsevne, demens eller umyndiggørelse af tidligere ejer, vanskeligheder ved at finde tidligere ejer grundet fx adressebeskyttelse eller emigration.</p> <p>Finans Danmark mener derfor principielt, at skattemyndighederne bør opkræve ejendomsskatter hos den boligejer, som skatterne vedrører.</p> <p>Finans Danmark har givet udtryk for samme synspunkt vedrørende hæftelse for lån for indefrosne boligskatter, hvor en køber risikerer at hæfte med sin ejendom for sælgers gæld for indefrosne boligskatter.</p>	<p>For så vidt angår udvidelsen af den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning i ejendomsskatte-lovens § 82 c, henvises der til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om dødsboer og eftergivelsesordningen for efterreguleret grundskyld, herunder mulighed for berostillelse.</p> <p>Skattepligten i efterreguleringstilfælde i perioden 2021 til og med 2023, og hæftelsen for indefrysningsslåne, falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Finans Danmark finder det imidlertid positivt, at man med eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen forsøger at løse en del af problemerne med den ny ejers hæftelse. Finans Danmark bemærker, at man samtidig kan overveje, om der for både myndighedernes og boligejernes skyld kan skabes en administrativt lettere løsning – fx at myndighederne af egen drift undlader inddrivelse, hvis den tidligere ejer er død. Finans Danmark anfører endelig, at det nok bør præciseres, om samtlige tidligere ejere af en ejendom skal være gået bort, for at der kan ske eftergivelse.</p>	<p>Med den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning i ejendomsskatteovens § 82 c er det forhåbningen, at en boligejer, som er fanget i en efterreguleringsituation, og hvor den tidligere ejer er afgået ved døden, ikke vil skulle tåle at blive sendt til inddrivelse.</p> <p>Det vil blive præciseret, at samtlige tidligere ejere, som køber har overtaget ejendommen fra, vil skulle være afgået ved døden, før betingelsen i ejendomsskatteovens § 82 c, stk. 1, nr. 2, vil være opfyldt.</p>
<p><i>FSR – danske revisorer (FSR) – del 1</i></p>	<p><i>Vedr. anvendelse af fordelingen af etagearealet</i></p> <p>FSR bemærker, at der foreslås en ny ”målemetode” til bedømmelsen af, om ejeren af en lejlighed i en ejendom med tre til seks lejligheder kan vælge ejendomsværdibeskatning i stedet for lejeværdibeskatning.</p> <p>FSR bemærker, at dette gælder i de tilfælde, hvor en sådan ejendom ikke udelukkende anvendes til beboelsesformål, men også anvendes til erhvervsmæssige formål, og bemærker videre, at det fremgår af forslaget, at målemetoden skal være etagearealet mod den gældende praksis, hvor målemetoden er fordeling af ejendomsværdien.</p> <p>FSR påpeger via et eksempel, at der kan være tilfælde, hvor</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om en overgangsordning for nuværende ejere, der har valgt ejendomsværdibeskatning af en lejlighed i en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendommens ejer i dag kan vælge ejendomsværdibeskatning, fordi den erhvervmæssige andel af ejendommen udgør 23 pct. af ejendomsværdien (under grænsen på 25 pct.), men hvor den erhvervmæssige andel af ejendommen vil udgøre 42 pct. med den nye metode ved anvendelse af etagearealet (og dermed mere end 25 pct.).</p> <p>FSR påpeger videre, at ejeren i eksemplet ikke længere pr. 1. januar 2026 kan vælge ejendomsværdibeskatning af egen lejlighed, fordi den erhvervmæssigt anvendte andel overstiger 25 pct. efter den foreslåede målemetode ved anvendelse af etagearealet.</p> <p>FSR påpeger, at dette kan medføre betydelige utilsigtede skærper af beskatningen, der især vil ramme de i praksis ofte forekommende tilfælde, hvor arealet af den erhvervmæssige del er relativt stort, men hvor den erhvervmæssige del værdimæssigt er relativt lille. FSR bemærker, at dette fx kan være tilfældet, hvor den erhvervmæssige del alene udgør uopvarmede lagerfaciliteter, der alene kan anvendes til opbevaring.</p> <p>FSR opfordrer til, at denne del af lovforslaget genovervejes og alternativt, at der indføres en overgangsregel, der sikrer, at nuværende ejendomserejere kan fortsætte en allerede valgt ejendomsværdibeskatning efter den gældende praksis.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Vedr. § 11-vurderinger</i></p> <p>FSR beder skatteministeren bekræfte, at det foreslåede retskrav på at anvende en værdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven § 11 også gælder i de tilfælde, hvor ejendommen efterfølgende direkte eller indirekte sælges til en uafhængig 3. mand til en værdi, der er højere end fastsat efter ejendomsvurderingsloven § 11.</p> <p>FSR bemærker, at en gyldighed på 2 år er meget kort. Det er naturligvis individuelt, hvor tidligt et generationsskifte indledes, men ofte – og ideelt – planlægges det i god tid. God tid vil i de fleste tilfælde være mere end 2 år. FSR skal derfor appellere til, at værdiansættelsen efter § 11 er gældende senest 3 år efter ansættelsen er meddelt.</p> <p><i>Afskrivningsloven</i></p> <p>FSR refererer de specielle bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 1, (opgørelse af afskrivningsgrundlaget) og bemærker, at de umiddelbart ikke kan følge tallene i taleeksemplet. FSR spørger, om der skulle have stået ”<i>hvor ejendomsværdien for ejerboligdelen (inkl. andel af grundværdi) er fastsat til 1,5 mio. kr.</i>”</p>	<p>Forudsat, at FSR henviser til reglerne om særlige omstændigheder, der kan medføre, at værdiansættelse efter +/- reglen i værdiansættelsescirkulæret, tilsidesættes, kan det bekræftes, at det foreslåede retskrav på anvendelse af gyldig § 11-vurdering til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning indebærer, at værdiansættelsen således ikke kan tilsidesættes som følge af, at ejendommen fx efterfølgende handles til en højere pris.</p> <p>2 år svarer til tiden mellem almindelig vurderingsterminen og vurderes at være tilstrækkelig tid til at få gennemført den del af generationsskiftet som vedrører overdragelse af ejendomme. Det bemærkes desuden, at hvis § 11-vurderingen efter gyldighedsperiodens udløb er udtryk for ejendommens handelsværdi, vil værdien kunne anvendes til beregning af bo- og gaveafgift efter gyldighedsperioden, herunder inden for +/- 20 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret.</p> <p>Eksemplet er justeret, så der henvises til ejendomsværdien for ejerboligdelen af ”<i>ejendommen</i>” i stedet for ”<i>bygningen</i>”, da ejendomsværdien omfatter værdien af både bygning og grund.</p> <p>Eksemplet beskriver den situation, hvor den konkrete vurdering sker</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>hvoraf grundværdien udgør 0,5 mio. kr., hvorved det konkret vurderes at ejerboligdelene af bygning er 1 mio. kr. værd.”</i></p> <p><i>§ 11-vurderinger i relation til bo- og gaveafgiften</i></p> <p>FSR bemærker, at retskravet på anvendelse ejendomsvurderingslovens § 11 alene omfatter landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere.</p> <p>Ejerboliger, der vurderes efter vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 15, er således ikke omfattet, og er derfor alene omfattet af værdiansættelsescirkulæret (cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021) ved beregning efter bo- og gaveafgiftsloven.</p> <p>Flere steder i bemærkningerne (første gang på s. 29) fremgår imidlertid om værdiansættelsen efter ejendomsvurderingslovens § 11:</p> <p><i>”Ejendomsværdien i § 11-vurderingen ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det vil sige inden for rammerne af</i></p>	<p>på baggrund af begreberne ”ejendomsværdi” og ”grundværdi”, som de er fastsat i ejendomsvurderingsloven. Disse værdier vurderes på baggrund af forskellige vurderingsnormer, og den ene kan derfor ikke sige at være en del af den anden.</p> <p>Selvom der er tale om samme vurderingsnorm, er sigtet med de løbende ansættelser og ad hoc ansættelserne – som nævnt ovenfor – forskelligt.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om § 11-vurderinger.</p>

Organisation

Bemærkninger

vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.”

Ud fra et hensyn til enkelthed og idet der er tale om samme vurderingsnorm, foreslår FSR at retskravet i § 11 udvides til at kunne omfatte alle ejendoms kategorier ved beregning af bo- og gaveafgift.

Formuebeskattede andelselskaber

FSR påpeger, at de fleste andelsbeskattede selskaber/foreninger indregner fast ejendom efter et princip om kostpris, mens dagsværdier så vidt ikke anvendes. FSR vurderer, at en ny dagsværdiopgørelse vil medføre betydelige administrative omkostninger, og henset til, at handelsværdierne vil formentlig afvige fra kostpris i både en op- og nedadgående retning, kunne det præciseres, at den bogførte værdi af ejendommen ejet af et andelsbeskattet selskab/forening som absolut hovedregel kan anses for at udtrykke handelsværdien af ejendommen, uanset om fast ejendom indregnes til kostpris eller dagsværdi.

Virksomhedsskatteoven

FSR refererer til lovforslagets § 11, nr. 1, og det foreslåede 5. pkt. i virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, og spørger, om skatteministeren kan bekræfte, at bestemmelsen skal forstås således, at skatteyder kan anmode om at få ansat en vurdering iht. ejendomsvurderingslovens § 11 til ovennævnte formål.

Kommentarer

Forslaget er ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet. I øvrigt vurderes det, at reglerne giver tilstrækkelig fleksibilitet til, at særlig værdiansættelse af ejendomme kun er nødvendig, hvor den regnskabsmæssige værdi åbenbart fører til en forkert værdiansættelse. Og hvor en sådan særlig værdiansættelse er gennemført, vil denne kunne anvendes som udgangspunkt for værdiansættelse i senere indkomstår. Lovbemærkningerne herom er præciseret.

Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Erhverv om formuebeskattede andelselskaber.

Det kan ikke bekræftes, at bestemmelsen giver skattepligtige mulighed for at anmode om at få ansat en vurdering iht. ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for virksomhedsskatteoven. Bestemmelsen giver alene den skattepligtige hjemmel til at anvende en ejendomsværdi, der er ansat efter

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR spørger videre, om det i givet fald ikke vil være mest korrekt, at lovhjemlen kommer til at fremgå af ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 2, nr. 1.</p> <p>FSR ønsker bekræftet, at en ejendom skal indregnes på indskudskontoen som følger:</p> <p>Ejendommen skal indgå på indskudskontoen til enten a) den kontante anskaffelsessum eller b) en ansat ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven § 11. Uanset om a) eller b) vælges, tillægges den kontante anskaffelsessum for om- og tilbygninger, der ikke er indregnet i værdien efter a) eller b) og indekseres efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.</p> <p>FSR spørger endvidere, om Skatteministeriet kan oplyse, hvilken værdi der, efter at lovforslaget er trådt i kraft, skal anvendes, når en ejendom skal udtages af virksomhedsordningen, fordi den overgår fra erhvervmæssig anvendelse til privat anvendelse.</p>	<p>ejendomsvurderingslovens § 11, såfremt den foreligger.</p> <p>Dette er præciseret i lovforslaget.</p> <p>Det kan bekræftes, at FSRs beskrivelse af, hvorledes en ejendom skal indregnes på indskudskontoen, er korrekt.</p> <p>Der gælder særlige regler for værdiansættelse af fast ejendom ved overførsel mellem virksomhedsordningen og privatøkonomien, jf. virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4. Udgangspunktet er, at der skal anvendes samme værdi ved overførsel af en ejendom fra virksomhedsordningen til privatøkonomien, som der blev brugt ved opgørelsen af indskudskontoen.</p> <p>Det vil sige, at udgangspunktet for værdiansættelse af en ejendom, der udtages af virksomhedsordningen, fordi den overgår fra erhvervmæssig anvendelse til privat anvendelse, skal ske på baggrund af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>den foreslåede ændring af virksomhedsskatteovens § 3, stk. 4, 1. pkt., jf. lovforslagets § 12, nr. 2. Det vil sige, at det skal ske på baggrund af enten anskaffelsessummen eller en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 og evt. med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer mv. samt indeksering.</p> <p>Det bemærkes dog, at værdiansættelse af en ejendom, hvor den skattepligtige er omfattet af den foreslåede overgangsregel, jf. lovforslagets § 15, stk. 8, vil skulle ske på baggrund af den værdi, hvorved ejendommen er indskudt i virksomhedsordningen efter den gældende bestemmelse i virksomhedsskatteovens § 3, stk. 4, 1. pkt.</p>
<p><i>FSR – danske revisorer (FSR) – del 2</i></p>	<p>FSR bemærker den meget korte høringsfrist på 9 dage, hvilket generelt er uhensigtsmæssigt. FSR savner en begrundelse i lovforslagets obligatoriske punkt om hørte myndigheder og organisationer, for at den normale høringsfrist på 4 uger fraviges, jf. lovforslaget punkt 9, jf. Justitsministeriets lov kvalitetsvejledning punkt 9.1.2.</p> <p>FSR har for nuværende ingen substantielle bemærkninger.</p>	<p>De tre yderligere elementer, som blev sendt i offentlig og forkortet høring den 16. januar til den 24. januar 2025 faldt først endeligt på plads kort før julen 2024.</p> <p>Det var derfor ikke muligt at overholde den normale høringsfrist på 4 uger.</p>
<p><i>Geodatastyrelsen – del 1</i></p>	<p>Geodatastyrelsen har i lovforslaget indsat et forslag om, at »autoritativt register« bør udskiftes med</p>	<p>I ejendomsskatteoven anvendes »autoritativt register« om samtlige anvendte registre, herunder Matriklen. Det har til hensigt at sikre,</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>»Matriklen« i den foreslåede § 45 h, stk. 1.</p> <p>Geodatastyrelsen har i lovforslaget indsat et forslag om, at »udstyknin- gen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.« med »matrikulær udstyk- ning«, da det vil udgøre en præcis henvisning, som overflødiggør henvisningen til § 6 i lov om ud- stykning og anden registrering i matriklen m.v.</p>	<p>at ejendomsskatteoven er teknolo- gineutral.</p> <p>Henvisningen til »udstyknin- gen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.« er an- vendt flere steder i ejendomsskat- teloven. For at sikre ens sprogbrog i ejendomsskatteoven er det be- sluttet, at den nuværende formulering fastholdes.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer (L&F) – del 1</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i> L&F kan overordnet støtte op om lovforslaget.</p> <p><i>§ 11-vurderinger</i> L&F finder det positivt at anvendesområdet for § 11-vurderin- ger udvides, og at der fastsættes en gyldighedsperiode på 2 år for § 11- vurderinger. Sammen med et rets- krav på at kunne bruge § 11-vur- deringen i forbindelse med genera- tionsskifter, er der derved skabt grundlag for en større forudbereg- nelighed ved generationsskifter.</p> <p>Dog undrer det L&F at der til brug for beskatningen skal fastsæt- tes en værdi i handel og vandel. Parterne, der har anmodet om – og betalt for – en § 11-vurdering, må kunne have en forventning om, at denne værdi kan lægges til grund for såvel bo- og gaveafgifts- beregningen, såvel som</p>	<p>Retskravet indføres til brug for værdiansættelse ved bo- og gaveaf- giftsberegningen, og § 11-vurde- ringen vil som udgangspunkt på andre områder være udtryk for den skønnede handelsværdi på ansæt- telsestidspunktet.</p>

Organisation

Bemærkninger

beskatningen. L&F henviser til deres specifikke bemærkninger nedenfor.

Formuebeskattede andelselskaber

L&F er imødekommende overfor, at der nu kommer afklaring på hvilken værdi andelsselskaberne skal anvende i deres formueopgørelse. L&F er dog bekymrede for at dette lovforslag giver Skatteforvaltningen fri kompetence til at underkende den værdi andelsselskaberne anser som handelsværdien, og derfor kan ende med store administrative byrder for andelsselskaberne.

Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

L&F mener, at det overordnet er det positivt, at der indføres konkrete regler omkring beskatningen i forbindelse med udstykninger, bl.a. for at beskytte den nye ejer af den såkaldte restejeendom.

L&F anser det dog for vigtigt, at der også skabes en forudsigelighed for udvikleren i forhold til de omkostninger til grundskyld, der er forbundet med udstykning.

Kommentarer

Forslaget er ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet. I øvrigt vurderes det, at reglerne giver tilstrækkelig fleksibilitet til, at særlig værdiansættelse af ejendomme kun er nødvendig, hvor den regnskabsmæssige værdi åbenbart fører til en forkert værdiansættelse. Og hvor en sådan særlig værdiansættelse er gennemført, vil denne kunne anvendes som udgangspunkt for værdiansættelse i senere indkomstår. Lovbemærkningerne er præciseret på dette punkt.

Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Erhverv om formuebeskattede andelsselskaber.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F anfører, at i forhold til de foreslåede bestemmelser til § 45 e, omkring ejendomme udlagt til andet end boligformål, men i naturlig forlængelse af boligudstyknin- gerne, fremgår det af bemærkning- ger til lovforslaget (s. 77):</p> <p><i>”Med forslaget vil Skatteforvaltningen dermed skulle foretage et konkret skøn over de ejendomme, som vil blive anset for udstykket i naturlig forlængelse af bolig- udstyknin- gerne. Skatteforvaltningen vil således skulle vurdere, hvilke udstykninger der anses for værende i naturlig forlængelse af de øvrige udstyk- ninger til boligformål.</i></p> <p><i>Det betyder, at Skatteforvaltningen til- lægges et skøn. Det skyldes, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at foretage en udtømmende afgrænsning af alternative udstyknin- ger, der vil skulle anses for væ- rende i naturlig forlængelse af boligud- styknin- gerne.”</i></p> <p>L&F bemærker, at der efterføl- gende nævnes eksempler på ejen- domme, der vil skulle anses for na- turlige i forbindelse med hhv. bo- ligudstyknin- ger og erhvervsejen- domme, uden at der dog er tale om en udtømmende liste.</p> <p>L&F oplyser, at selvom arealerne til anden udnyttelse er større end arealer til selve boligformål, vil der kunne være tale om at ejendom- mene omfattes af denne bestem- melse, fx på grund af lavere udnyttelsesintensi- tet.</p>	<p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om afgrænsnin- gen i den foreslåede § 45 e, stk. 2.</p> <p>Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om muligheden for anmodning om bindende svar i forbindelse med grundskyld og dækningsafgift i udstykningstil- fælde.</p> <p>Denne mulighed har til hensigt at sikre forudsigelighed for de af det foreslåede kapitel 7 b omfattede ejendomsejere.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F anfører, at når det ikke er præcist defineret, hvilke typer ejendomme, der vil skulle anses for at være i naturlig forlængelse af udstykningen, bliver denne afgrænsning baseret på skattemyndighedernes skøn. L&F bemærker, at dette ikke understøtter forudsigeligheden for udvikleren.</p> <p>L&F opfordrer derfor Skatteministeriet til at give flere eksempler, der tydeliggør hvilke typer ejendomme og hvilke kriterier der skal opfyldes, for at ejendommen vil blive anset for at være en naturlig del af udstykningen.</p> <p>L&F bakker op om de foreslåede regler i § 45 f, g, h, da der er tale om enkle og gennemskuelige regler.</p> <p><i>Ændringer til ejendomsvurderingsloven</i> L&F bakker op om de foreslåede ændringer til ejendomsvurderingsloven.</p> <p><i>§ 11-vurderinger</i> L&F finder det meget positivt, at der både sker en udvidelse af kredsen af ejendomstyper, og at der fremover kan anmodes om § 11-vurderinger i forbindelse med succession mv. samt til opgørelse af beregningsgrundlaget efter moms-bekendtgørelsens § 55, stk. 4.</p> <p>L&F bakker desuden fuldt op om den foreslåede forlængelse af gyldigheden til 2 år for § 11-</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingen. Denne regel vil være medvirkende til at skabe en større forudsigelighed i de mange situationer, hvor ejendommene skal overdrages som led i et generationsskifte.</p> <p><i>Momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4</i> Det bliver muligt at indhente en § 11-vurdering til opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4. Det fremgår dog af lovforslagets s. 95, at det er hensigten, at momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4 og 5, skal tilrettes. Ifølge lovforslaget skal det genindsættes i § 55, stk. 5, at salgsprisen kun kan bruges som beregningsgrundlag, når der er tale om salg til uafhængig tredjemand.</p> <p>Efter L&F's opfattelse skaber det dog en vis usikkerhed om, hvilket grundlag der kan bruges, hvis der er tale om salg mellem interesseforbundne parter. Efter den nuværende bestemmelse i § 55, stk. 4, sidste pkt. fremgår det, at såfremt der ikke er blevet ansat en ejendomsværdi de sidste 4 år, kan salgsprisen anvendes som beregningsgrundlag.</p>	<p>Momsbekendtgørelsens § 55 fastsætter en metode til beregning af, hvornår en til-/ombygning er så væsentlig, at det medfører, at en ejendom bliver anset som ny ejendom og derfor bliver momspligtig ved salg. Ved beregningen indgår ejendommens ejendomsværdi.</p> <p>Før den 15. oktober 2024 kunne den konkrete salgspris anvendes i stedet for ejendomsværdien, hvis salget skete til en uafhængig tredjepart, idet prisen antages at svare til markedsprisen og dermed den faktiske ejendomsværdi på det givne tidspunkt. Da salgsprisen ved salg til en interesseforbunden part i mange tilfælde vil kunne fastlægges uafhængigt af markedsprisen og på en sådan måde, at ejendommen efter den foretagne til-/ombygning ikke vil blive anset som en momspligtig ny ejendom, skulle ejendomsværdien dog altid anvendes ved beregningen i sådanne tilfælde.</p> <p>Den gældende § 55 i momsbekendtgørelsen blev ændret med virkning fra 15. oktober 2024, idet der for erhvervsjendomme ikke længere bliver fastsat en ejendomsværdi, men alene en grundværdi. Ændringen betyder, at så længe det ikke er mulig at få en ansættelse af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Hvis det er hensigten at denne del af bestemmelsen skal ændres eller fjernes, vil det betyde, at en ejer af en om- eller tilbygget ejendom fremover vil være tvunget til at indhente en § 11-vurdering efter ejendomsvurderingsloven, for at kende beregningsgrundlaget til brug for momsbekendtgørelsens § 55. Det finder L&F ikke er rimeligt, da det vil medføre en ekstra udgift til ejeren i form af gebyret til Vurderingsstyrelsen, som for 2025 er fastsat til 3.700 kr. pr. ejendom.</p> <p>L&F spørger om skatteministeriet kan bekræfte, at der ikke indføres et krav om indhentelse af en § 11-vurdering ved salg til</p>	<p>ejendomsværdien for den pågældende ejendom, vil salgsprisen kunne anvendes ved beregningen efter § 55 ved salg til interesseforbundne parter.</p> <p>Den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 11 vil gøre det muligt at anmode om ansættelse af ejendomsværdien til brug for beregningen i momsbekendtgørelsens § 55. Når dette bliver muligt, er det som anført i bemærkningerne til lovforslaget, og uanset gebyrbetalingen til Vurderingsstyrelsen, hensigten at ændre momsbekendtgørelsens § 55.</p> <p>Momsbekendtgørelsen påtænkes ændret således, at der - svarende til de regler, der var gældende for den 15. oktober 2024 - skal anvendes en nyligt ansat ejendomsværdi til brug for beregningsgrundlaget, når der er tale om salg til interesseforbundne parter.</p> <p>Det bemærkes, at det ikke er alle ejere af en om- eller tilbygget ejendom, der vil skulle indhente en ejendomsværdi, men kun ejere, som driver økonomisk virksomhed med salg af ejendomme, da det kun er økonomisk virksomhed, der er omfattet af momsreglerne og kun i tilfælde, hvor salget sker til en interesseforbundet part.</p> <p>Dette kan, jf. ovenfor, ikke bekræftes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>interesseforbundne parter, således at ejeren også fremover kan anvende salgsprisen som beregningsgrundlag, hvis der ikke er blevet ansat en ejendomsvurdering de seneste 4 år.</p> <p><i>Vedr. retskrav på anvendelse af § 11-vurderinger ved ansættelse af bo- og gaveafgift.</i></p> <p>L&F finder det positivt, at der indføres retskrav på at kunne anvende en § 11-vurdering ved beregning af bo- og gaveafgift, da det medvirker til at skabe forudberegnelighed ved generationsskifte.</p> <p>Boafgift i dødsboer beregnes på baggrund af boopgørelsen, hvor kompetencen til at fastlægge værdierne i boopgørelsen er fordelt mellem skifteretten og Skatteforvaltningen gennem boafgiftslovens § 12, der blandt andet angiver, hvornår Skatteforvaltningen kan anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering.</p> <p>L&F spørger om Skatteministeriet kan bekræfte, at såfremt dødsboet har værdiansat en fast ejendom i boopgørelsen til en vurdering indhentet efter ejendomsvurderingslovens § 11, så kan Skatteforvaltningen efter den foreslåede formulering i § 4, nr. 2, af boafgiftslovens § 12, stk. 2, ikke anmode om en sagkyndig vurdering, medmindre der foreligger forhold, der kan begrunde en omvurdering, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, eller § 11</p>	<p>Skatteforvaltningen anmoder ikke om sagkyndig vurdering, når betingelserne for at værdiansætte svarende til en gyldig § 11-vurdering er opfyldt og boet har valgt at anvende retskravet. Har boet fravalgt at anvende retskravet, fordi boet fx er af den opfattelse, at handelsværdien er lavere end en indhentet § 11-vurdering, vil Skatteforvaltningen kunne overveje anmode om sagkyndig vurdering.</p> <p>Det bemærkes desuden, at de 2 år gyldighed regnes fra ansættelsen er meddelt til tidspunkt som er relevant for værdiansættelsen, dvs. skæringsdag i boopgørelsen, dagen for acontoudlodning eller på det i øvrigt relevante tidspunkt som nævnt i boafgiftslovens § 12, stk. 1. Er § 11-vurderingen ikke længere gyldig på det for boafgiftsberegningen relevante tidspunkt gælder der ikke et retskrav på anvendelse</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingen er meddelt tidligere end 2 år forud for skæringsdagen i boopgørelse eller dagen for en acontoudlodning.</p> <p>Skifteretten har dog også selvstændig kompetence til at revidere boopgørelser efter dødsboskiftelovens § 79, stk. 3, herunder i boer, hvor en eller flere arvinger er repræsenteret ved værge.</p> <p>Hvis dødsboet har valgt at værdiansætte ejendommen i boopgørelsen til en § 11-vurdering, er skifteretten i så fald afskåret fra at ansætte en anden værdi ved revisionen.</p> <p>Såfremt skifteretten ikke er afskåret fra at sætte en anden værdi ved revisionen af boopgørelse, hvilken værdi vil der i så fald skulle beregnes boafgift af.</p> <p>L&F anfører, at det foreslås i § 4, nr. 3 og 4, at der i såvel udlodning fra dødsbo i boafgiftslovens § 12 b, som ved gaveoverdragelser i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., gives et retskrav på at fastsætte værdien af en fast ejendom til den værdi som er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 11.</p> <p>Den gældende værdiansættelsesnorm ved fastsættelse af bo- og gaveafgift ved udlodning og overdragelse af fast ejendom er efter pkt. 6 i værdiansættelsescirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, som ændret ved cirkulære nr.</p>	<p>af § 11-vurderingen til brug for boafgiftsberegningen.</p> <p>Lovforslaget indeholder ikke ændringer vedrørende skifterettens kompetence til at revidere boopgørelsen, og kompetencefordelingen mellem skifteretterne og Skatteforvaltningen vedrørende værdiansættelsesspørgsmål forbliver ligeledes uændret.</p> <p>Det kan ikke bekræftes. Der henvises til kommentaren herom til Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>9792 af 27. september 2021), at en værdiansættelse, der højst er 20 pct. højere eller lavere end ejendomsværdien fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 11, skal anerkendes af skattemyndighederne, medmindre der forligger særlige omstændigheder.</p> <p>Denne 20 pct. regel er ikke omtalt i lovforslaget, hverken under gældende ret, eller under bemærkninger til forslaget, når bortset fra at det nævnes, at § 11 vurderingen i den 2-årige gyldighedsperiode ikke kan tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder.</p> <p>L&F spørger om Skatteministeriet kan bekræfte, at det der menes er, at såfremt der indhentes en § 11-vurdering kan reglen om +/-20 pct anvendes, uden at vurderingen kan underkendes af skatteforvaltningen.</p> <p>I så fald, skal L&F opfordre til, at dette kommer til at fremgå af bemærkningerne til såvel § 12 b som § 27, stk. 1, 3. pkt.</p> <p><i>Henvisninger</i></p> <p>I lovforslaget § 4, nr. 5, er det foreslået, at der i boafgiftslovens § 27, stk. 2, der angiver Skatteforvaltningens frist for at ændre i værdiansættelsen i en gaveanmeldelse, foreslås indsat en henvisning til § 12 b. Da bestemmelsen angår gaveafgift, finder L&F det mere korrekt at henvise til § 27, stk. 1, 3. pkt.</p>	<p>Lovforslaget er tilrettet i overensstemmelse hermed.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Ved lovforslag nr. 123 af 22. januar 2025 er der fremsat lovforslag, der også ændrer i boafgiftslovens § 12, § 12 a, § 27, stk. 1, og indsætter en ny § 12 b. L&F henleder opmærksomheden på at henvisningerne tilrettes til den relevante lovbestemmelse.</p> <p><i>Succession</i></p> <p>L&F anfører, at hidtil har det været den ejendomsværdimæssige fordeling mellem bolig og erhverv, som er blevet lagt til grund for om mere end halvdelen af ejendommen har været erhvervsmæssigt anvendt, hvorved det er muligt at succedere i hele ejendomsavancen. Med § 5, nr. 1, og § 7, nr. 1 foreslås det ændret til, at det er den aftalte overdragelsessum, som er afgørende for om denne halvdelsregel er opfyldt.</p> <p>Af bemærkningerne fremgår det, at for overdragelser, hvor avance af ejendommen omfattes af ejendomsavancebeskatningsloven, er det fordelingen, som er aftalt mellem parterne, som er afgørende, mens det for ejendomme, som beskattes udenfor ejendomsavancebeskatningsloven, vil være forholdet mellem den ansatte ejerboligværdi efter ejendomsvurderingslovens § 30 eller § 35 og ejendommens samlede værdi evt. fastsat efter § 11, som vil være afgørende.</p> <p>For det tilfælde at en ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven er værdiansat efter § 11</p>	<p>Lovforslaget er i muligt omfang tilrettet i overensstemmelse med de ændringer, der følger af lovforslag nr. 123 af 22. januar 2025. Efter eventuel ikrafttræden af disse ændringer stilles i relevant omfang ændringsforslag mhp. at sikre sammenhængen.</p> <p>Med beskrivelsen af muligheden for at anvende den allerede ansatte ejendomsværdi af ejerboligen og ejendomsværdien for hele ejendommen som indikation af fordelingen er hensigten at beskrive en pragmatisk og simpel metode til at finde fordelingen mellem erhvervsdelen og boligdelen.</p> <p>Lovforslagets bemærkninger er justeret, så dette beskrives som en hjælperegulering til at finde fordelingen. Det er ikke hensigten, at Skatteforvaltningens prøvelsesadgang benyttes til tilsidesættelse af en fordeling mellem bolig og erhvervsdel med udgangspunkt i de ansatte ejendomsværdier som beskrevet.</p>

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

i ejendomsvurderingsloven, indgår boligen på en land- og skovejendom i denne værdi med et beløb svarende til den værdi, som er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30, og for erhvervsejendomme med en boligværdi fastsat efter § 35.

Uden at nævne dette forhold, angives det i bemærkningerne til halvdelsreglen, at en ansættelse af ejendommen til værdien fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal lægges til grund, mens fordelingen mellem bolig og erhverv fortsat er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse.

L&F finder, at da det må være den samlede overdragelsessum, der skal fordeles, må en værdiansættelse af ejendommen til en § 11-vurdering have den konsekvens, at den værdi boligen indgår med i § 11-vurderingen, netop henføres til boligen. Det er svært at se, hvorledes boligdelen ellers skulle fordeles, ligesom skatteforvaltningens adgang til at efterprøve værdiansættelsen giver usikkerhed om de skattemæssige konsekvenser af overdragelsen.

L&F finder det mest logisk at bruge den bolig-værdi, der indgår i § 11-vurderingen, når en § 11-vurdering anvendes til værdiansættelsen. Dette kunne gøres med følgende tilføjelser til de foreslåede bestemmelser:

Dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 4. pkt.: ”Er ejendommen værdiansat efter

Organisation

Bemærkninger

boafgiftslovens § 12 b, lægges ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel fordeling mellem erhverv og beboelse, som fremkommer efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, til grund.”

Kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt.: ”Er ejendommen værdiansat efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., lægges ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel fordeling mellem erhverv og beboelse, som fremkommer efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, til grund.”

L&F anfører, at det er en grundlæggende betingelse for succession efter kildeskattelovens § 33 C, at der alene kan succederes i avance. Dette er udtrykt i kildeskattelovens § 33 C, stk. 3. Som anskaffelsessum anses den værdi, som er lagt til grund for beregning af gaveafgift eller indkomstskattepligten af erhvervelsen.

I lovforslagets § 7, nr. 2, foreslås kildeskattelovens § 33 C, stk. 3, 3. pkt. ændret, således at i de tilfælde, hvor en § 11-vurdering er anvendt til værdiansættelse af gaven efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., så skal den pågældende ejendomsværdi i handel og vandel anvendes som salgssum ved opgørelsen af om der er lidt et tab.

Det betyder, at der ved generationsskifter fortsat skal fastsættes en handelsværdi for ejendommen ved siden af § 11-vurderingen. L&F finder det overordentlig betænkelig, da det fjerner den

Kommentarer

Lovforslaget er justeret på baggrund af L&F's forslag og bestemmelsen fra lovudkastets § 7, nr. 2, er derfor udeladt i det fremsatte lovforslag.

Organisation

Bemærkninger

forudberegnelighed, som netop § 11-vurderingerne skulle bidrage til.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 3
L&F bemærker vedrørende ændringer til ejendomsavancebeskatningsloven, at ifølge lovforslagets § 6, nr. 1, foreslås det at tilføje: ”*eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 3, pkt.*” i ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 1 og 2.

L&F anfører, at tilføjjelsen til ejendomsavancebeskatningslovens § 3 skyldes, at der i henhold til lovforslagets § 4, pkt. 4 indføjes en bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1 der bevirker, at ejendommen kan vælges værdiansat til den ansatte ejendomsværdi i § 11-vurderingen. Det vil sige der indføres et retskrav på anvendelsen af § 11-vurderingen, såfremt den opfylder betingelserne i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3.

L&F anfører, at det fremgår af lovbemærkningerne til ændringen af ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 1 og 2, at: ”*Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at i tilfælde, hvor værdiansættelsen ved erhvervelsen er foretaget efter den ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslåede bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., vil den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervestidspunktet skulle anvendes som udgangspunkt ved beregning af fortjenesten.*”

Kommentarer

Lovforslaget er justeret på baggrund af L&F's forslag, og bestemmelsen fra lovudkastets § 6, nr. 1, er derfor udeladt i det fremsatte lovforslag.

Organisation

Bemærkninger

Kommentarer

Den foreslåede bestemmelse vil desuden indebære, at i tilfælde, hvor værdiansættelsen ved overdragelsen er foretaget efter den ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslåede bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., vil den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på overdragelsestidspunktet skulle anvendes overdragelsessum ved beregning af fortjenesten.

Det vil sige, at avanceopgørelsen i disse tilfælde ikke vil skulle ske på grundlag af ejendomsværdien som ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, men på grundlag af handelsværdien, hvis der konkret er forskel herpå. Det bemærkes, at ejendomsværdien efter bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.”

Det er L&F's opfattelse, at beskrivelsen i lovbemærkningerne er uklar.

Som også anført ovenfor under afsnit 4.2 undrer L&F sig over, at det anses for nødvendigt at fastholde at parterne i et generationsskifte og skattemyndighederne – uanset der er fastsat en § 11-vurdering, der pr. definition er udtryk for den kontante handelsværdi – i forhold til beskatningen skal forholde sig til, om § 11-vurderingen, alligevel ikke er udtryk for handelsværdien.

Desuden medfører det en manglende forudberegnelighed ved

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>generationsskifter, hvilket udhuler værdien af at anmode om en § 11-vurderingen. Bestemmelsen går således imod den intention, der ligger bag § 11-vurderingen og i den udvidelse af i hvilke tilfælde, der kan anmodes om en § 11-vurdering</p> <p>På denne baggrund skal L&F opfordre til, at § 6, nr. 1, opgives.</p> <p>Fastholder Skatteministeriet bestemmelsen, skal vi opfordre til, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) udforme en tydeligere beskrivelse af, i hvilke situationer den foreslåede bestemmelse vil være relevant og gerne med eksempler, samt 2) udarbejde eksempler på hvilke situationer der kan forekomme, hvor der konkret er forskel på handelsværdien og § 11-vurderingen. <p>Det er L&F's opfattelse, at såfremt vurderingsmyndighederne har udarbejdet en § 11-vurdering efter anmodning fra ejeren eller andre med interesse i ejendommen, så bør parterne kunne forvente at denne værdiansættelse er retvisende. Parterne bør også kunne forvente, at retskravet på at kunne anvende § 11-vurderingen efter boafgiftsloven (lovforslagets § 4, pkt. 4 om indførelse af et retskrav i henhold til boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.) også gælder for ejendomsavancebeskatningsloven.</p>	

Organisation

Bemærkninger

Formuebeskattede andelsselskaber

L&F bemærker, at lovforslagets § 10, nr. 3, vedrørende selskabsskatteovens § 14, stk. 5, om at andelsbeskattede selskaber ved indkomstopgørelsen skal indregne fast ejendom til handelsværdien, giver Skattestyrelsen en vidtrækkende beføjelse til at underkende enhver handelsværdi, som andelsselskaberne anvender, såfremt ejendommen ikke er indregnet til dagsværdi, og påpeger, at det skaber en alt for stor usikkerhed.

L&F mener derfor, at det er afgørende for retssikkerheden, at bemærkninger præciserer, hvilke værdier andelsselskaber kan anvende, uden risiko for, at Skattestyrelsen underkender dem.

L&F anfører desuden, at det samtidigt bør sikres, at andelsselskaberne ikke pålægges uforholdsmæssigt store administrative omkostninger, og at det vil være forbundet med uproportionelle udgifter og besvær, såfremt et andelsselskab skal have alle deres ejendomme, der udgør flere hundrede ejendomme for de store andelsselskaber, vurderet af eksterne ejendomsmæglere på årlig basis – hvilket, såfremt der ikke indskrives yderligere præciseringer i bemærkningerne, er den eneste reelle alternative måde at fastsætte en handelsværdi, såfremt ejendomme ikke er indregnet til dagsværdi.

Kommentarer

Ved vurderingen af handelsværdien af en ejendom er det naturligt at tage udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, hvilket forslaget heller ikke er til hinder for. I øvrigt vurderes det, at reglerne giver tilstrækkelig fleksibilitet til, at særlig værdiansættelse af ejendomme kun er nødvendig, hvor den regnskabsmæssige værdi åbenbart fører til en forkert værdiansættelse. Og hvor en sådan særlig værdiansættelse er gennemført, vil denne kunne anvendes som udgangspunkt for værdiansættelse i senere indkomstår. Lovforslagets bemærkninger er præciseret i overensstemmelse hermed.

Forslaget medfører ikke en ændring af gældende ret, hvorfor bevisbyrden for fastsættelse af handelsværdien af fast ejendom er den samme, som der gælder for andre aktiver omfattet af selskabsskatteovens § 14, stk. 3, der ligeledes skal fastsættes til handelsværdien. Det indebærer, at en andelsforening skal kunne dokumentere, hvordan handelsværdien er fastsat, men der er ikke krav om, at der skal indhentes eksterne vurderinger.

Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Erhverv om formuebeskattede andelsselskaber.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F anfører desuden, at beskrivelserne i bemærkningerne til lovforslagets § 10 af, hvordan handelsværdien bør ansættes, er for nuværende uden tilstrækkelig præcisering.</p> <p>L&F foreslår derfor, at det præciseres i lovens bemærkninger til § 10, nr. 3, at der i fjerde afsnit s. 139 tilføjes, at: ”Hvis en ejendom er indregnet til kostpris i regnskabet, vil den bogførte værdi kunne danne grundlag for ejendomsværdien”, idet L&F angiver, at denne formulering svarer til reglerne for udenlandske ejendomme jf. selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6, som har været gældende og anvendt praksis i flere år.</p>	<p>Der er foretaget yderligere præciseringer i lovforslagets bemærkninger, bl.a. i forhold til muligheden for at tage udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, når handelsværdien for ejendomme skal fastlægges. Det er opfattelsen, at bemærkningerne angiver tilstrækkelige retningslinjer for fastsættelse af handelsværdien og samtidig sikrer en vis fleksibilitet.</p> <p>Det bemærkes, at anvendelsen af kostprisen indebærer en risiko for undervurdering af ejendommens handelsværdi, og en generel accept heraf vil stride imod principperne for den i forvejen lempelige formuebeskatning, som andelsselskaber er underlagt.</p> <p>Dog er forslaget ikke til hinder for, at der ved opgørelsen af beskatningen tages udgangspunkt i værdiansættelsen i regnskabet, og at der kun hvor denne åbenbart fører til en forkert værdiansættelse må fastsættes et andet udtryk for handelsværdien. I den forbindelse kan den administrative praksis, der gælder ved værdiansættelsen af unoterede aktier vedrørende udenlandske aktiver, godt finde anvendelse i forhold til danske ejendomme, hvis de særlige omstændigheder, der ligger til grund for anvendelsen af denne praksis, er til stede.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Erhverv om formuebeskattede andelsselskaber.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F opfordrer til, at der, i tilfælde af tvivl, bliver muligt at indhente en vurdering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 11. Det påpeges, at denne mulighed allerede eksisterer for de fleste andre situationer, hvor en samlet ejendomsværdi mangler efter ændringerne af ejendomsvurderingsloven.</p> <p>L&F beder skatteministeren positivt at tilkendegive, at dette lovforslag ikke har til hensigt at skabe en kamp om den sidste krone, og at andelsselskaber ikke vil blive pålagt unødige administrative byrder i form af omfattende dokumentationskrav – eksempelvis ved krav om sagkyndige vurderinger af hver ejendom for at fastslå handelsværdien. L&F beder derudover skatteministeren om at bekræfte, at det er skattemyndighederne, der har bevisbyrden for, at handelsværdien ikke er korrekt.</p>	<p>Ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 er en ad hoc-ansættelse til anvendelse i bestemte situationer, fx når en ejendom indgår i en familiehandel eller en virksomhedsoverdragelse.</p> <p>L&F's forslag falder uden for formålet med ejendomsvurderingslovens § 11, som ikke er at tilbyde løbende ejendomsvurderinger for visse erhvervsejendomme.</p> <p>Lovforslaget har ikke til hensigt at skabe unødige administrative byrder. Forslaget ændrer ikke de gældende regler. Skatteforvaltningen foretager kontrol efter risiko og væsentlighed og arbejder også for, at der ikke skabes unødige administrative byrder i denne sammenhæng.</p> <p>Dette understøttes af, at det vurderes, at reglerne giver tilstrækkelig fleksibilitet til, at særlig værdiansættelse af ejendomme kun er nødvendig, hvor den regnskabsmæssige værdi åbenbart fører til en forkert værdiansættelse.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentaren til Dansk Erhverv om formuebeskattede andelsselskaber.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Virksomhedsskatteloven</i></p> <p>L&F finder det uklart, hvad der gælder, hvis en del af en ejendom hverken anvendes til erhvervsmæssige formål eller boligformål fx en landbrugsejendom, der udover at anvendes erhvervsmæssigt og til boligformål og anvendes til hobbyvirksomhed. Det er L&F's opfattelse, at 25 pct.-reglen også finder anvendelse i sådanne tilfælde.</p> <p>L&F anmoder om, at der udarbejdes eksempler, der omfatter ikke erhvervsmæssigt anvendte driftsbygninger, såsom ubenyttede bygninger eller privat benyttede bygninger.</p> <p>L&F anmoder Skatteministeriet om at bekræfte, at reglerne ikke ændres, hvis boligdelen bebos af både ejeren og for eksempel ejerens samlever.</p> <p>L&F anmoder, at Skatteministeriet om nøjere at beskrive, hvornår en</p>	<p>Det bemærkes, at de foreslåede ændringer af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, alene finder anvendelse for ejendomme, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål.</p> <p>Det vil sige, at den af L&F beskrevne situation, hvor en ejendom udover at anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål også anvendes til hobbyvirksomhed falder under den gældende regel i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., hvoraf en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, indgår i virksomhedsordningen med den erhvervsmæssige del af ejendommen.</p> <p>Det bemærkes, at den nye supplerende skematiske metode vil kunne være retningsgivende i forhold til denne væsentlighedsvurdering, som der skal foretages efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt.</p> <p>De foreslåede ændringer af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, og § 3, stk. 4, går på ejendomme, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål. At ejeren bor i ejerboligen sammen med fx sin samlever har ingen betydning.</p> <p>Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en fordeling efter</p>

Organisation

Bemærkninger

fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, fortsat er retvisende, herunder opstilles to eksempler.

L&F spørger i den forbindelse om, hvorvidt det kan antages, at der gælder en uformel 20 pct. regel, således at hvis ændrede værdier afviger mindre end 20 pct. fra de værdier, der er aftalt mellem køber og sælger ved køb, kan køber anvende de kontantomregnede værdier, der fremgår af overdragelsesaftalen, og indekserer disse i henhold til den ”skematiske metode”.

L&F finder det uhensigtsmæssigt, at procentsatsen ”vendes om” i forhold til, hvilken andel af en ejendom, der anses for anvendt til erhvervmæssige formål eller boligformål. L&F gør bemærkningen gældende i forhold til ændringerne i virksomhedsskatteloven, jf.

Kommentarer

ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, fortsat anses for retvisende.

Hvilke elementer, der kan indgå i denne vurdering, er anført i lovforslagets bemærkninger. Bestemmelsen er målrettet situationer, hvor den skattepligtige køber en ejendom til brug for både egen beboelse og erhvervmæssig aktivitet, og hvor overdragelsen af ejendommen sker i tæt tilknytning til det tidspunkt, hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, eller hvor den skattepligtige allerede anvender virksomhedsordningen. Det er opfattelsen, at en sådan fordeling er udtryk for en afbalanceret fordeling af den samlede kontante anskaffelsessum mellem den del af ejendommen, der kun anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, som i princippet er mere retvisende end den skematiske metode.

Det bemærkes, at der ikke er en uformel 20 pct.-regel, som anført af L&F, i forhold til vurderingen af, om en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5.

Det er korrekt, at procentsatserne for de nævnte bestemmelser bliver ”vendt om” i forhold til de gældende bestemmelser. Dette har dog ikke nogen betydning i forhold til, hvor stor en andel af en ejendom, der skal anvendes af ejeren til erhvervmæssige formål.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>lovforslagets § 12, og ligningsloven, jf. lovforslagets § 9, nr. 1 og 4.</p> <p>L&F ønsker, at Skatteministeriet forklarer den valgte fremgangsmetode, herunder kommer med eksempler, der illustrerer det hensigtsmæssige i den valgte metode samt hvilken forskel valget gør.</p> <p>L&F beder Skatteministeriet bekræfte, at når den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, så er det også muligt at fravælge dette.</p> <p>Det bemærkes, at bestemmelserne i virksomhedsskatteoven § 1, stk. 3, anvendes til at fastlægge, hvor stor en del af ejendommen der kan indgå i virksomhedsordningen.</p> <p>L&F anfører, at formålet med indekseringsreglerne i denne</p>	<p>Med den valgte skrivemetode, hvor procentsatserne ”vendes om”, kan det læses direkte i lovteksten, hvad forholdet skal være mellem de to kendte værdier, nemlig ejendommens kontante anskaffelsessum og ejendomsværdien af ejerboligdelen, for at betingelserne for erhvervsmæssig benyttelse er opfyldt.</p> <p>Den foreslåede skematiske metode bygger på det princip, at værdien af den erhvervsmæssige del af en ejendom er residualen, når man trækker værdien af ejerboligen fra den samlede værdi af ejendommen.</p> <p>Det bemærkes, at der med forslaget om at kunne anvende en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i stedet for ejendommen kontante anskaffelsessum er tale om et aktivt valg fra den skattepligtiges side.</p> <p>Der er således ikke tale om, at den skattepligtige aktivt skal fravælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis den skattepligtige har anmodet herom i anden sammenhæng.</p> <p>Det kan bekræftes, at den foreslåede indeksering har til formål at indeksere forskellige anskaffelsessummer, evt. ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11, ombygninger mv. på en ejendom.</p>

Organisation

Bemærkninger

bestemmelse og ikke kun i virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, formentlig er at få indekseret en ejendoms forskellige anskaffelsessummer, vurderinger, ombygninger mv. i forhold til hinanden.

L&F spørger, om Skatteministeriet kan bekræfte dette.

L&F beder Skatteministeriet bekræfte, at de nugældende regler for værdiansættelse af ejendomme ved overgang fra erhvervmæssig til privat anvendelse fortsat vil være gældende.

L&F beder endvidere Skatteministeriet redegøre for, hvorvidt virksomhedsskattelovens § 3, stk. 7, afskærer indeksering af den konstante anskaffelsessum eller ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. de foreslåede ændringer af virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, hvis den skattepligtige fravælger virksomhedsordningen et enkelt indkomstår for at genindtræde i ordningen igen efterfølgende.

Kommentarer

Formålet med den foreslåede indeksering i forhold til virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, er at sørge for, at ejendommens konstante anskaffelsessum kommer på niveau med ejendomsværdien på ejerboligdelen. Uden indekseringen vil ejendomsværdien på ejerboligen (som løbende vurderes) over tid alt andet lige udgøre en stadig større andel af en historisk anskaffelsessum.

Formålet med den foreslåede indeksering i forhold til virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, er at sørge for, at ejendommens konstante anskaffelsessum løbende indekseres, så den svarer til en tilnærmet handelsværdi.

Det henvises til kommentarerne til FSR om virksomhedsordningen.

Der er ikke foreslået ændringer til virksomhedsskattelovens § 3, stk. 7, hvorfor den fortsat finder anvendelse som hidtil. En ejendom skal således medregnes til samme værdi, som da virksomhedsordningen senest blev anvendt, hvis virksomhedsskattelovens § 3, stk. 7, finder anvendelse.

Det vil sige, at der hverken sker indeksering eller er mulighed for at medregne en ejendom til en ansat ejendomsværdi efter

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F påpeger, at reglerne for opgørelse af kapitalafkastgrundlaget ved anvendelse af virksomhedsordningen ikke er foreslået ændret, og derfor beder L&F om bekræftelse af, at principperne for værdiansættelse af fast ejendom, der fremgår af virksomhedsskattelovens § 8, ikke berøres af de foreslåede ændringer.</p> <p>L&F bemærker i denne sammenhæng, at de finder det overraskende, at Skatteministeriet foreslår, at kapitalafkastgrundlaget opgjørt efter reglerne for at kapitalafkastordningen påvirkes af en indeksering, men kapitalafkastgrundlaget opgjørt ved anvendelse af virksomhedsordningen tilsyneladende ikke skal eller kan indekseres.</p> <p>L&F beder Skatteministeriet om at bekræfte, at ved anvendelse af</p>	<p>ejendomsvurderingslovens § 11, hvis en sådan måtte foreligge. Ydermere vil en ejendom, der er anskaffet, mens den skattepligtige har anvendt virksomhedsordningen, fortsat skulle medregnes til den kontante anskaffelsessum uden indeksering.</p> <p>Eksemplet i lovforslaget er præciseret, da det beskriver en situation, hvor ejendommen erhverves mange år før, den skattepligtige indtræder i virksomhedsordningen første gang, og hvor virksomhedsskattelovens § 3, stk. 7, ikke finder anvendelse.</p> <p>Skatteministeriet kan bekræfte, at reglerne for opgørelse af kapitalafkastgrundlaget ved anvendelse af virksomheds- eller kapitalafkastordningen ikke foreslås ændret ved lovforslaget. Der foreslås ingen indeksering af den værdi en ejendom medregnes til i kapitalafkastgrundlaget – nemlig den kontante anskaffelsessum.</p> <p>Skatteministeriet bemærker, at kapitalafkastordningen ændres på samme vis som virksomhedsordningen i forhold til den nye supplerende skematiske metode for at kunne opgøre, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Indekseringen er en integreret del af den nye supplerende skematiske metode.</p> <p>Formålet med indeksering er i denne henseende at sikre, at den</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>kapitalafkastordningen vil værdien af den erhvervmæssige del aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, kunne indekseres, og dermed den indekserede værdi af den erhvervmæssige del af det blandede aktiv, der indgår i kapitalafkastrundlaget.</p> <p>L&F beder i den forbindelse Skatteministeriet om at bekræfte, at denne indeksering ikke gælder for værdien af aktiver, der udelukkende benyttes erhvervmæssigt.</p>	<p>løbende prisudvikling, der er på ejendomsmarkedet, og som i praksis afspejles løbende i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Uden indeksering vil ejendommens anskaffelsessum være udtryk for en historisk værdi, som vil kunne stå i misforhold til den ejendomsværdi, der fastsættes løbende for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.</p> <p>Det er derfor Skatteministeriets opfattelse, at der ikke gjort forskel på virksomheds- eller kapitalafkastordningen i forhold til kapitalafkastgrundlaget.</p>
<p><i>Landbrug & Fødevarer (L&F) – del 2</i></p>	<p>L&F er positive overfor udkastets forslag til ændring af reglerne for at nuværende ejer kan få eftergivet eller tilbagebetalt den opkrævning som vedr. tidligere ejers ejerperiode.</p> <p><i>Vedr. eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden</i> L&F oplyser, at der er fire betingelser for, at en nuværende ejer kan få eftergivet eller tilbagebetalt den opkrævning, som vedrører tidligere ejers ejerperiode.</p> <p>L&F har bemærkninger til to af disse betingelser.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F bemærker til betingelse nr. 2, at det fremgår at ”nuværende ejer skal dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den nu ved døden afgåede ejer”</p> <p>L&F anfører, at efter deres opfattelse vil denne dokumentation skulle indsendes i direkte tilknytning til selve anmodningen om eftergivelse eller tilbagebetaling.</p> <p>L&F påpeger, at det dog ikke fremgår af lovforslagets bemærkninger, om deres opfattelse er korrekt og således hvornår denne dokumentation skal foreligge, samt hvornår selve ansøgningen senest skal indsendes.</p> <p>L&F vil derfor opfordre til, at det tydeligt fremgår, om der er en tidsfrist til at indsende ansøgningen samt hvornår relevant dokumentation senest skal foreligge.</p> <p>L&F bemærker til betingelse nr. 4, at det beløb, som eventuelt vil skulle eftergives eller tilbagebetales, skal udgøre 1.500 kr. eller derover.</p> <p>L&F oplyser, at de forstår det således, at den nuværende ejer skal hæfte for 1.500 kr., selvom den nye ejer ikke har haft nogen forbindelse til ejendommen i den periode, beløbet vedrører.</p>	<p>De nærmere processuelle regler i forbindelse med en ansøgning vil blive fastlagt i praksis af Skatteforvaltningen.</p> <p>Forudsat den foreslåede ordning vedtages af Folketinget, vil dette ske på et tidspunkt, hvor en stor andel af efterreguleringerne af skatteårene 2021 til og med 2023 er gennemført. Der er for nu derfor ikke foreslået en slutdato for ordningen</p> <p>Den foreslåede bagatelgrænse er indsat af administrative hensyn. Hertil vil et bortfald af bagatelgrænsen kræve, at der vil skulle tilvejebringes yderligere finansiering.</p> <p>Forslaget kan derfor ikke tiltrædes.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>L&F oplyser videre, at det ser ud til, at beløbet er fastsat, så det svarer til grænsen på 1.500 kr. for udbetaling efter kompensationsordningen til dødsboer.</p> <p>L&F mener dog, at der er en væsentlig forskel mellem disse to situationer.</p> <p>L&F bemærker, at kompensationsreglerne for dødsboer gælder for selve dødsboet, og derfor omfatter beløbsbegrænsningen på 1.500 kr. også den person, der har ejet boligen i den pågældende periode.</p> <p>L&F er af den opfattelse, at i denne sag går begrænsningen derimod til tredjemand, som ikke har haft nogen tilknytning til ejendommen i den relevante periode. L&F påpeger, at det rejser spørgsmålet om, hvorvidt det er rimeligt, at tredjemand pålægges denne forpligtelse, selvom det ”kun” er 1.500 kr.</p> <p>L&F vil derfor opfordre til, at det fjerde krav på minimum 1.500 kr. slettes.</p>	
<p><i>Landsforening for Sommerhusejere – del 1 og 2</i></p>	<p>Landsforeningen for Sommerhusejerne finder grundlaget for høringen fatalt dårligt fra ministeriets side, og vil derfor nedenfor kommentere på de utilfredsstillende forhold vedrørende høringen, foruden reaktion på enkelte indhold i høringsmaterialet.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landsforeningen for Sommerhusejerne udtrykker indledningsvist undren over, at ministeriet ikke anvender høringsportalen fremfor tre gange at e-maile ud til høringsparterne med store bilag, endda med synlige e-mailadresser på samtlige modtagere.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne påpeger, at de ikke bryder sig om lovforslagets afslutning – ”og forskellige andre love” – som er mangelfuld og ikke giver et overblik.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne mener, at der er dårlig kommunikation fra Skatteministeriet til de høringsberettigede.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne mener, at henset til lovforslagets og dets bemærkninger fylder 200 sider, kan det medfølgende høringsbrev på en halv side og et resumé på en side kun være mangelfuldt og overfladisk.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne påpeger, at det ikke giver et overblik, som er en forudsætning for en reel høring. Landsforeningen for Sommerhusejerne mener</p>	<p>Grundet juleferien blev høringspakken først lagt på høringsportalen.dk den 10. januar 2025.</p> <p>For at sikre, at høringsparterne ikke skal afvente oprettelsen af høringen på høringsportalen, er det almindelig praksis, at samtlige høringsparter også modtager høringspakken via e-mail til deres hovedpostkasse.</p> <p>Det bemærkes, at høringslisten og e-mailadresserne er offentligt tilgængelige.</p> <p>Titlen på lovforslaget er affattet i overensstemmelse med Justitsministeriets lov kvalitetsvejledning pkt. 3.4.1, hvortil der henvises.</p> <p>Det er almindelig praksis, at både høringsbrev og resumé ikke har et omfang på mere end en side. Det har til hensigt at give læseren et overblik over lovforslagets primære elementer.</p> <p>I lovforslaget almindelige bemærkninger uddybes de vigtigste elementer, mens den udtømmende opstilling af lovforslagets indhold</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>derfor, at det er virkelig dårlig kommunikation fra Skatteministeriet til de høringsberettigede.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne mener, at det er uacceptabelt, at Skatteministeriet fremsender et 40 siders supplement i offentlig høring den 17. januar 2025, én uge inden høringsfristen.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne påpeger, at høringsfristen derfor reelt kun er én uge, hvilket Landsforeningen for Sommerhusejerne findes utilstedeligt.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne er af den opfattelse, at høringsmaterialet er så omfattende, kompliceret og dårligt struktureret, at der ikke kan forventes en reel borgerinddragelse i høringsprocessen.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne oplyser, at de helt utilfredsstillende og horrible sager i bl.a. pressen i forbindelse med ejendomsvurderingsloven, ikke kan undre Landsforeningen for Sommerhusejerne, da lovgrundlaget er skuet så kompleks sammen, at:</p>	<p>findes i selve den foreslåede lovtekst.</p> <p>Det bestræbes altid, at den vejledende høringsfrist på fire uger overholdes, jf. pkt. 7.1 i regeringsgrundlaget »Ansvar for Danmark« fra december 2022.</p> <p>Det har dog ikke været muligt for så vidt angår de yderligere elementer, som blev sendt i offentlig høring den 17. januar 2025.</p> <p>Det bemærkes dog, at de yderligere elementer alene er til gunst for de boligejere, som elementerne vil omfatte.</p> <p>Lovforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med Justitsministeriets lov kvalitetsvejledning pkt. 3.4 om forslag til ændringslove, som der henvises til.</p> <p>Høringsmaterialet er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med Justitsministeriets lov kvalitetsvejledning pkt. 9.1. om offentlig høring, som der ligeledes henvises til.</p> <p>Skatteministeriets lovforslag er udarbejdet i overensstemmelse med Justitsministeriets til enhver tid gældende lov kvalitetsvejledning.</p> <p>Lov kvalitetsvejledningen har grundlæggende til hensigt at sikre, at opbygningen og struktureringen af lovforslag er ens på tværs af</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>1) Skatteministeriet ikke kan kommunikere det på en forståelig måde,</p> <p>2) det er så komplekst skruet sammen, at selv jurister skal bruge et meget stort tidsforbrug for at sig et overblik, og</p> <p>3) at det er nødvendigt med 244 siders beskrivelse.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne udtrykker derfor tvivl om, hvorvidt politikerne i beslutningsprocessen er udstyret med et fornuddent grundlag for en demokratisk proces.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne bemærker, at med lovforslaget udtages de tilfælde, hvor beregningen af kompensation ikke effektivt kan systemunderstøttes, hvorved Skatteforvaltningen får mulighed for at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne protesterer over denne udtagelse, da det ikke er et argument for at reducere borgernes rettigheder med begrundelse i et</p>	<p>ministerier. Det medvirker til, at læsere af lovforslagets nemmere kan orientere sig i dets indhold.</p> <p>Lovforslagets omfang skal ses i lyset af dets opbygning i form af lovtæst, almindelige bemærkninger og specielle bemærkninger.</p> <p>Det sikrer, at lovforslaget både er tilgængeligt for læsere med brug for en overordnet forståelse af dets indhold samt læsere, fx praktiskere, som har brug for en mere detaljeret og konkret forståelse af de enkelte bestemmelser.</p> <p>Lovgivningsprocessen har en række formelle sagsskridt, som skal sikre en oplyst proces i forbindelse med vedtagelsen af lovforslag, fx i forbindelse med Folketingets udvalgsbehandling, som er beskrevet i afsnit 3.6 i Håndbog i folketingsarbejde, hvortil der henvises.</p> <p>Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, at Skatteforvaltningen kan træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.</p> <p>Bestemmelsen blev oprindeligt indsat ved lov nr. 654 af 8. juni 2017, og ændret ved lov nr. 1580 af 27. december 2019, hvorfor der er tale om gældende ret.</p> <p>Tilbagebetalingsordningen blev indført som et alternativ til den almindelige klageret over ejendomsvurderingerne.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>utilstrækkeligt it-system i Skatteforvaltningen.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne mener, at det forbehold i lovforslaget er et fatalt angreb på ambitionerne med statens digitalisering, at Landsforeningen for Sommerhusejerne til orientering har fremsendt bemærkninger om det forhold til digitaliseringsministeren.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne påpeger, at der står i lovforslaget, at afgørelser efter tilbagebetalingsordningen træffes uden partshøring, at afgørelser ikke kan påklages til anden administrativ myndighed og ikke kan ændres eller berigtiges.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne oplyser, at ikke mindst med arterne og mængden af fejl, der har været i pressen, er det uacceptabelt at fratage borgeren en klagemulighed.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhusejerne anfører videre, at der heller ikke er balance i det, når det samtidigt besluttet, at Skatteforvaltningen af egen drift kan tilbagekalde et tilbud om kompensation eller en udbetalt kompensation indtil tre år efter tidspunktet for kravets opståen.</p>	<p>Det betyder, at boligejere, som enten udtages eller takker nej til tilbagebetalingsordningen, i stedet kan klage over de ejendomsvurderinger, som de ikke tidligere har kunnet påklage.</p> <p>Afslutningsvist har lovforslagets justering af tilbagebetalingsordningen til hensigt at sikre Skatteforvaltningen videre rammer for at rette fejl i tilbagebetalingsordningen. Fejl som i henhold til gældende ret ikke kan rettes.</p> <p>Den omtalte bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 78, blev oprindeligt indsat ved lov nr. 654 af 8. juni 2017, og senere ændret ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Der er derfor tale om gældende ret.</p> <p>Der henvises til svaret ovenfor vedr. klagemuligheder.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landsforeningen for Sommerhus-ejerne er dog tilfredse med lovforslagets ene hovedformål omkring en løsning på ”grundskyld og dækningsafgift i visse udstyknings-tilfælde”, som løser de horrible tilfælde, der er kendt fra 2022 og 2024 om en boligejers hæftelse for udstykkede parceller, der fremover undgås ved at flytte ansvaret fra boligejeren til ejendomsudvikleren.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhus-ejerne noterer sig med tilfredshed, at eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen i forbindelse med efterreguleringer af grundskyld for skatteårene 2021 til 2023 i ejendomsskatteovens kapitel 11 b tilrettes, så der undgås åbenlyse ulogiske fejl, som er kendt fra pressen, og som Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen med rette er kritiseret for.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhus-ejerne noterer sig også med tilfredshed udvidelsen af den statslige berostillelse af opkrævning grundskyld af ejerboliger, mens der pågår politiske drøftelser om en eventuel lovgivningsmæssig løsning.</p> <p>Landsforeningen for Sommerhus-ejerne noterer sig endeligt med tilfredshed, at der justeres i tilbagebetalingsordningen vedr. for meget betalt ejendomsskat, så Vurderingsstyrelsen får mulighed for at</p>	<p>Det bemærkes, at der i forbindelse med efterreguleringen af grundskyld for skatteårene 2021 til 2023 er blevet administreret i overensstemmelse med gældende ret. Der er derfor ikke tale om åbenlyse og ulogiske fejl.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Parcelhusejernes Landsforening – del 1 og 2</i></p>	<p>give berørte boligejere et nyt tilbud om kompensation.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening anfører, at første del af høringsmateriale er fremsendt til høringsparterne en dag før Danmark traditionelt lukker ned for jul og nytår, hvorfor en høringsfrist den 24. januar 2025 reelt kun giver høringsparterne 17 arbejdsdage til at gennemskue et materiale, der i udsendelsen fylder 204 sider.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening påpeger, at hertil kommer, at man den 16. januar 2025 har fremsendt supplerende materiale på yderligere 40 sider, men med uændret høringsfrist. Parcelhusejernes Landsforening anfører, at dette reelt betyder, at dette har skulle bearbejdes på 5 dage.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening finder det dybt beklageligt, at der gives så kort frist til at gennemgå et så komplekst materiale.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening oplyser, at med den meget korte tidsfrist in mente, ser sig nødsaget til kommenterer på et mindre antal punkter end, hvad vi umiddelbart formoder kunne være relevant, hvorfor vi forbeholder os retten til senere at fremkomme med supplerende bemærkninger.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening skal nedenfor fremkomme med en række generelle kommentarer til</p>	<p>Høringsfristen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Justitsministeriets lovkvalitetsvejledning punkt 9.1.2.</p> <p>For så vidt angår den forkortede høring over de yderligere elementer henvises til kommentaren til FSR om den forkortede høringsfrist.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nogle af forslagene i et vist omfang uden reference til relevante paragraffer.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening hilser det velkomment, at man vil gøre op med den absurde situation, at en grundejer kan hæfte for et helt udstykningsområde, fordi man af visse årsager ikke har fået matrikuleringen på plads, men stiller spørgsmål ved, at dette kun skal gælde i op til to år, efter udstykningen er gennemført.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening stiller desuden spørgsmål ved, at kommunerne af staten friholdes for tab, når en kommunalbestyrelse beslutter eftergivelse af grundskatter.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening bemærker til punkt 2.5 vedrørende justering af tilbagebetalingsordningen, at det er anført, at ”Det er hovedreglen, at tilbagebetalingsordningen skal anvendes – det vil sige ejendomsejeren skal have et tilbud”.</p>	<p>Afgrænsningen til 2 år skyldes, at problemstillingen ikke længere eksisterer herefter.</p> <p>Udstykkes en ejendom fx den 1. april 2025, vil restejeendommen – dvs. den resterende andel af den nu udstykkede grund – blive vurderet pr. 1. januar 2026. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget fra og med 1. januar 2027.</p> <p>Fra og med den 1. januar 2027 – dvs. op til 2 år efter udstykningen er gennemført – vil både vurderingen og beskatningen afspejle restejeendommen som denne ser ud efter udstykningen.</p> <p>Med den foreslåede ordning vil det altid være Skatteforvaltningen, som vil træffe beslutning om både eftergivelse og tilbagebetaling af grundskyld. Det foreslås derfor, at staten afholder udgiften hertil.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Parcelhusejernes Landsforening oplyser, at det er dog forudsat i reglerne, at der kan opstå tilfælde, hvor beregningen af kompensation ikke effektivt kan systemunderstøttes, hvorfor Skatteforvaltningen har mulighed for at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anendes, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening må desværre udtrykke forståelse for, at der vil kunne være it-problemer med videre, der umuliggør, at der automatisk kan beregnes/afgøres tilbagebetaling af ejendomsværdiskat, specielt for årene 2011, 2013 og 2015.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening finder det positivt, at der, som omtalt i punktet 2.3.2. vedrørende Skatteministeriets og forligskredsens overvejelser om, at der skal indføres en eftergivelses- og tilbagebetalingsordning af grundskyld i forbindelse med efterregulering af skatteårene 2021.2023 i de tilfælde, hvor den tidligere ejer er afgang ved døden, og visse betingelser er opfyldt.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening skal dog opfordre til, at der ikke går for meget bureaukrati i de dokumenter, der skal fremskaffes af den forurettede boligejer.</p> <p>Parcelhusejernes Landsforening foreslår, at den foreslåede</p>	<p>I bemærkningerne til den foreslåede eftergivelses- og tilbagebetalingsordning er det bl.a. beskrevet, at dokumentationskravet som udgangspunkt vil kunne opfyldes ved udlevering af købskontrakten.</p> <p>Der henvises til svaret til Landbrug & Fødevarer vedr. eftergivelses- og tilbagebetalingsordningen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Skatterevisorforeningen – del 1</i></p>	<p>minimumsgrænse pr. berørte år på 1.500 kr. bortfalder.</p> <p><i>Vedr. § 11-vurderinger</i> Skatterevisorforeningen anfører, at ved lovforslagets § 2 forslås ejendomsvurderingslovens § 11 ændret, så parterne i en overdragelse af fast ejendom får et retskrav på anvendelse af en § 11-vurdering ved bo- og gaveafgiftsberegningen.</p> <p>Efter forslaget skal § 11-vurderingen fortages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendommen af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet.</p> <p>§ 11-vurderingen forslås at have en gyldighedsperiode på 2 år fra ansættelsestidspunktet, jf. det foreslåede stk. 3.</p> <p>Dermed får parterne mulighed for at få en for skattemyndighederne bindende værdiansættelse af ejendommen, der bygger på prisforhold, der ligger mere end 4 år forud for overdragelsestidspunktet, og uanset prisudviklingen på den konkrete ejendom frem til overdragelsestidspunktet.</p> <p>Skatterevisorforeningen bemærker, at det formentlig ikke kan anses at være formålet med forslaget, når der henses til, at 20 pct.-reglen i værdiansættelsecirkulærets pkt. 6 som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27/9 2021 ikke kan finde anvendelse, hvis parterne er</p>	<p>for grundskyld ved efterregulering af skatteårene 2021-2023, hvor tidligere ejer er afgået ved døden</p> <p>Det foreslåede retskrav har til formål at sikre forudberegnelighed og understøtter det, som var formålet med muligheden for at anmode om (og betale for) en ad hoc ansættelse af ejendomsværdien, nemlig at det skal kunne anvendes til brug for bo- og gaveafgiftsberegning.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bekendte med, at handelsværdien på overdragelsestidspunktet afviger væsentligt fra den seneste offentlige ejendomsværdi (= særlige omstændigheder)</p> <p>Skatterevisorforeningen bemærker, at bindingsperioden er 6 måneder for et bindende svar på værdiansættelse af fast ejendom afgivet af skattemyndighederne efter skatteforvaltningslovens kapitel 8.</p> <p><i>Ejendomsavance ved salg af blandet benyttede ejendomme</i></p> <p>Skatterevisorforeningen anfører, at der foreslås en ikke uvæsentlig lempelse af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, gældende for blandet benyttede ejendomme der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren, og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt.</p> <p>Skatterevisorforeningen bemærker, at lempelsen består i, at fortjeneste på erhvervsdelen af en blandet benyttet ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvor værdien af erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen, ligger i spændet mellem 25 pct. og op til, at ejendommen skal vurderes som en erhvervsjendom efter ejendomsvurderingsloven, generelt vil blive skattefritaget.</p> <p>Videre bemærker Skatterevisorforeningen, at hidtil har alene blandet benyttede ejendomme, der fremtrådte som rene</p>	<p>Henset til, at der ikke længere ansættes løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme, har det ikke været muligt 1:1 at videreføre den gældende retsstilling for anvendelsesområdet for ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., vedrørende ejendomsavance af ejendomme, der er benyttet til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål.</p> <p>Det kan bekræftes, at det foreslåede alternativ til anvendelsen af ejendomsværdien – hvorefter det afgørende for, at en blandet benyttet ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., vil være, at ejendommen er kategoriseret som en erhvervsjendom efter ejendomsvurderingsloven – medfører en ændring af ejendomme, der er omfattet af hhv. ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9. Det kan også bekræftes, at flere ejendomme formentligt fremadrettet vil blive omfattet af den såkaldte</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>beboelsesejendomme på afståelsestidspunktet, i særlige tilfælde været skattefritaget efter en administrativ praksis.</p> <p>Skatterevisorforeningen finder, at der med den foreslåede lempelse synes at blive åbnet for, at også ejendomme med væsentlig erhvervsmæssig benyttelse, der ikke fremtræder som rene beboelsesejendomme, vil blive omfattet af den fulde skattefrihed, fx en butiksejendom på et hovedstrøg med beboelse for ejeren på 1. sal, eller en ejendom med et autoværksted i et område udlagt til blandet beboelse og erhverv, hvor ejeren bor på ejendommen i et særskilt opført parcelhus.</p> <p>Skatterevisorforeningen finder videre, at det ikke synes at hænge sammen med, at lovforslaget i øvrigt søger at bibeholde de eksisterende muligheder for løbende skattemæssige fradrag af afskrivninger og udgifter på den erhvervsmæssige del af en blandet benyttet ejendom.</p>	<p>parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter fortjenesten af hele ejendommen under visse betingelser er skattefri.</p> <p>I arbejdet med at finde de foreslåede alternativer til anvendelsen af løbende ejendomsværdier har det bl.a. været afgørende, at alternativerne ikke må stille nuværende ejendomsejere dårligere set i forhold til retsstillingen efter gældende regler.</p> <p>Det er væsentligt at bemærke, at hele fortjenesten ved salg alene vil være skattefri, hvis betingelserne efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 er opfyldt. I tilfælde, hvor de ikke er opfyldt – hvorefter ejeren skal ejendomsavancebeskattes af hele fortjenesten ved salg – vil der ikke være tale om en lempelse af reglerne, men derimod en skærpelse henset til, at fortjenesten ved salg af ejerboligdelen i dag er skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt.</p> <p>Der er derfor indsat en overgangsordning i lovforslaget for nuværende ejere, der efter gældende regler er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., men som fremadrettet vil være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Sådanne ejere vil ved henvendelse til Skatteforvaltningen kunne vælge, at ejendommen skal behandles efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Det er Skatterevisorforeningens opfattelse, at det bør overvejes, om ikke en fordeling foretaget af parterne efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 – der er undergivet skattemyndighedernes prøvelse efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 6 – kunne udgøre grundlaget for bedømmelsen af den væsentlige erhvervs-mæssige benyttelse på minimum 25 pct. efter den gældende ejendomsavancebeskatningslovs § 9, stk. 1.</p>	<p>Skatterevisorforeningens forslag indebærer, at den skattemæssige behandling af avancen ved blandet benyttede ejendomme vil afhænge af parternes fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5.</p> <p>Det anerkendes, at Skatterevisorforeningens forslag i udgangspunktet vil indebære en retsstilling, som i højere grad svarer til den gældende retsstilling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., set i forhold til det i lovforslaget foreslåede alternativ til anvendelsen af ejendomsværdien.</p> <p>Hvis parterne ikke har foretaget en fordeling, vil det imidlertid være Skatteforvaltningen, der træffer afgørelse om fordelingen, ved en eventuel prøvelse af skatteansættelsen. Hvis parterne i overdragelsen er opmærksomme på, at den skattemæssige behandling af avancen afhænger af den aftalte fordeling af afståelsessummen, vil parterne givetvis aftale en fordeling.</p> <p>Dog vil fordelingen være underlagt Skatteforvaltningens prøvelse, og Skatteforvaltningen kan tilsætte fordelingen, hvis den er væsentligt forkert. Hvis parterne vil have sikkerhed for, om avancen er omfattet af hhv. ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, vil parterne være nødsaget til at bede om bindende svar.</p> <p>Forslaget om at anvende parternes fordeling efter</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, vil således indebære en usikker retsstilling i forhold til, hvorvidt en blandet benyttet ejendom er omfattet af hhv. ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9, og det vurderes ikke hensigtsmæssigt, at usikkerheden ved retstillingen vil skulle afbødes ved bindende svar fra Skattestyrelsen, som ejeren i øvrigt skal betale et gebyr for.</p> <p>Forslaget forventes desuden at indebære en større og ikke uvæsentlig administrativ byrde for Skatteforvaltningen, fordi forslaget formentlig vil medføre flere anmodninger om bindende svar og flere sager, hvor der skal tages stilling til parternes fordeling.</p> <p>Det i lovforslaget foreslåede alternativ til anvendelsen af ejendomsværdien i relation til ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt. – hvorefter kategoriseringen som erhvervsjendom efter ejendomsvurderingsloven er afgørende for, at avancen skal behandles efter denne bestemmelse – er derfor opretholdt.</p>
<p><i>Vurderingsankenævnsforeningen</i></p>	<p>Vurderingsankenævnsforeningen bemærker, at foreningen efter en gennemgang af det fremsendte materiale ingen bemærkninger har hertil.</p>	