



25. februar 2026
J.nr. 2023 - 4358

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Ane Halsboe-Jørgensen

/ Jesper Palmann

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Advokatrådet</i>	<i>Samlet (justeret) ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme</i> Advokatrådet bemærker, at det på side 36 og 70 fremgår, at Vurderingsstyrelsen allerede har identificeret de ca. 50.000 ejendomme, som de manuelt skal gennemgå for at kunne kategorisere i overensstemmelse med den nye bestemmelse/kategori, og at ca. 13.000 af disse forventes at skulle omkategoriseres til den nye kategori. Advokatrådet finder det på den baggrund uklart, hvorfor den nye kategori først får virkning fra den 1. januar 2027 – særligt når lovforslaget netop fremhæver behovet for “hurtigst muligt” at give de berørte ejendomsjere vished og indsigt i deres fremadrettede vurdering, beskatning og ejendomskategori. Advokatrådet anmoder derfor Skatteministeriet om at begrundede tidsforskydningen (herunder om en tidligere virkningsdato – helt eller delvist – har været overvejet, og i givet fald hvorfor den er fravalgt). Advokatrådet ønsker på baggrund af lovforslagets bemærkninger om, at den nye kategori skal omfatte	Som det fremgår af lovforslaget, vil Vurderingsstyrelsen med den foreslåede ændring skulle foretage en manuel gennemgang af ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, ligesom der vil skulle foretages systemtilpasninger i forbindelse med implementeringen. Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft. Den endelige kategorisering kan dog først ske efter den 1. januar 2027, da det er forholdene på ejendommene på den dato, der er afgørende for kategoriseringen. Udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatningsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027. Det bemærkes, at Skatteforvaltningen vil udsende et styresignal, hvorved de momenter, der vil indgå i afvejningen af

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	arealer beliggende i landzone, som anvendes såvel intensivt som ekstensivt, en nærmere afklaring af flere elementer. Advokatrådet ønsker at vide, hvor meget ikke-intensivt produktionsjord/landbrugsareal der skal til for at opveje et erhvervs- eller boligmoment. Advokatrådet er opmærksom på, at Skatteministeriet har udsendt et styresignal i høring (sagsnummer 24-1772350), der indeholder eksempler på snitfladerne over for erhvervs- og boligmomentet. Advokatrådet undrer sig over, at en nærmere beskrivelse af momenter og snitfladerne mod de andre	Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, vil blive uddybet og eksemplificeret. Styresignalet blev sendt i offentlig høring parallelt med lovforslaget og er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme. Som det fremgår af lovforslaget, skønnes det ikke muligt at opstille en eksakt formel for, hvor stort et landbrugs-, skov- og naturareal der er nødvendigt for at opveje en bolig- eller erhvervsanvendelse. Kategorisering af ejendomme vil som hidtil skulle ske ud fra en bedømmelse af ejendommen samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, 1. pkt. Som nævnt ovenfor vil de momenter, der vil indgå i denne afvejning, blive uddybet og eksemplificeret i et styresignal, som Skatteforvaltningen vil udsende. Styresignalet er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme. Der henvises til kommentaren ovenfor om, at det vil bero på en bedømmelse af ejendommen samlede karakter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til. Bemærkningerne til lovforslaget vil ikke kunne indeholde en udtømmende liste over alle de momenter, der kigges på i forbindelse med en sådan vurdering. På baggrund af

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	kategorier i ejendomsvurderingslovens § 3 ikke indgår i dette lovforslag. Advokatrådet ønsker at vide, hvad der forstås ved et naturareal.	erfaring med den tidligere fremrykkede kategorisering tilbage i 2023 er det således vurderet mest hensigtsmæssigt at fastlægge de uddybende momenter og eksempler, der indgår i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, i et styresignal, der udarbejdes i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af naturejendomme. Styresignalet er som nævnt sendt i offentlig høring parallelt med lovforslaget. Som det fremgår af lovforslaget, vil ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt blive henført til ejendoms-kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom, medmindre der er et tungere vejende bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen. Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, har dette til formål at sikre, at vådområder, naturarealer, permanente kulturer, brakjord, lavbundsjord eller lignende jord med ingen eller ekstensiv drift mv. vil blive vurderet og dermed ejendomsbeskattet på samme lempelige vilkår, som ejendomme med intensivt dyrket produktionsjord bliver i dag. Det er således som udgangspunkt uden betydning, om arealet dyrkes med kornafgrøder eller henligger som naturarealer. Naturarealer er således som udgangspunkt arealer i landzone

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet ønsker herudover at vide, hvad afgrænsningen er mellem naturareal og rekreativt areal.	uden tungere vejende bolig- eller erhvervsmomenter. Med forslaget om at samle landbrugs- og skovejendomme til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, vil ejendomme i landzone som udgangspunkt henføres til ejendoms-kategorien for landbrugs-, skov- og naturejendomme, såfremt der ikke er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen. Rekreative arealer er en underkategori for erhvervsejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, og § 34, stk. 1, nr. 8. Disse bestemmelser foreslås ikke ændret med lovforslaget. Denne underkategori dækker over en bred vifte af anvendelser som fx fællesarealer for grundejerforeninger, besøgsattraktioner, markedspladser, festivalpladser, shelterpladser, stigange, søer til bådforeninger, badesøer mv. Imens landbrugs-, skov- og naturkategorien således udvides med lovforslaget og dermed tillader en bredere anvendelse end det gældende krav om, at der overvejende skal foregå egentlig landbrugs- eller skovdrift, vil vurderingen af erhvervsmomentet, herunder rekreative arealer, være uændret.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet ønsker desuden at vide, hvad afgrænsningen er mellem naturareal og rekreativt areal, og hvornår et naturareal skal kategoriseres som en ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og som en hel- eller delejendom efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, Advokatrådet bemærker, at det på Vurderingsportalen fremgår, at grundværdiberegningen af et naturareal efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, vil ske ud fra en kvadratmeterpris for almindelig god landbrugsjord, og spørger, om dette betyder, at prisfastsættelsen er den samme efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9.	Kategorisering af naturarealer, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, har ikke sammenhæng med den kategorisering, som foretages efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, som både med gældende ret og efter lovforslaget vil ske på baggrund af ejendommens samlede karakter og anvendelse. Når en ejendom kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, vil det betyde, at de arealer, som kan defineres som produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens §§ 28 og 29, vil blive vurderet med en særlig vurderingsnorm. Denne norm viderefører de gamle grundværdiansættelser af landbrugs-, skov- og naturarealer fra det tidligere vurderingssystem. Denne særlige vurderingsnorm finder ikke anvendelse på ejerboliger eller erhvervs- og øvrige ejendomme. Ejendomme, der kategoriseres som hhv. ejerbolig eller erhvervs-ejendom mv., vil dog kunne have naturarealer i landzone uden plangrundlag. Er der tale om en erhvervs-ejendom mv., jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, henføres sådanne arealer i vurderingen til ”naturkategorien” i ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, hvorved de vil vurderes med udgangspunkt i en handelsprisenorm. Prisfastsættelsen er således ikke den samme for ejendomme

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet bemærker endvidere, at sondringen mellem kategorierne landbrugs-, skov- og naturejendom samt erhvervsejendom er væsentlig for eksempelvis golfbaner, hvor der på samme ejendom vil være et erhvervsmoment og samtidig et betydeligt natur- og landskabsmoment. Advokatrådet nævner et eksempel, hvor en ejendom med et samlet grundareal på 700.000 m² er beliggende i landzone, og hele grundarealet er pålagt en skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Advokatrådet tilføjer hertil, at der på grundarealet er anlagt golfbane (fairways, greens mv.), som udgør ca. halvdelen af det samlede grundareal, og at der derudover er opført klubhus og andre bygninger til fritidsformål med et samlet bygningsareal på ca. 2.500 m². Advokatrådet anmoder Skatteministeriet om at redegøre for, hvordan en sådan ejendom forventes kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3 – herunder hvilke momenter der konkret tillægges afgørende vægt ved afvejningen mellem et erhvervsmoment og et natur-/landzonemoment. Advokatrådet tilføjer hertil, at såfremt ejendommen i et sådant tilfælde skal kategoriseres som erhvervsejendom, fordi erhvervsmomentet vurderes at veje tungest, bedes Skatteministeriet bekræfte, om de dele af	omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, og § 34, stk. 1, nr. 9. Som nævnt ovenfor vil Skatteforvaltningen udsende et styresignal, der er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme, og som vil indeholde uddybning af de momenter, der vil indgå i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, herunder konkrete eksempler til illustration heraf. Det bemærkes dog, at en ejendom, der hovedsageligt anvendes til golfbane, som udgangspunkt vil blive kategoriseret som erhvervsejendom – og dermed ikke vil blive omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Efter gældende ret vil der i forbindelse med vurderingen af en erhvervsejendom foretages en opdeling af arealerne ud fra de enkelte anvendelser efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1. Reglerne herom foreslås ikke ændret med nærværende lovforslag.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	grundarealet, hvor der ikke er anlagt golfbane – eksempelvis skov, vådområder, søer, brakmarker mv. – vil blive kategoriseret som naturarealer efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9, og dermed grundværdiansættes ud fra en kvadratmeterpris, der afspejler værdien af almindelig god landbrugsjord for området. Advokatrådet bemærker, at et lignende eksempel er anført i styresignalet (afsnit 4.3.3), men eksemplet ses ikke at være fyldestgørende, og der tages endvidere ikke stilling til delkategori eller værdiansættelse. <i>Bindende svar</i> Advokatrådet bemærker, at det foreslås at indsætte en ny bestemmelse (ejendomsvurderingslovens § 33 a), som giver ejeren mulighed for at anmode om bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter ejendomsvurderingslovens § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen. Advokatrådet finder dette meget positivt, da det kan give ejendomsejere større forudsigelighed. Advokatrådet bemærker endvidere, at det fremgår af lovforslaget (s. 57), at anmodning først kan indsendes fra den 1. januar 2027, hvor den nye kategori træder i kraft, jf. lovforslagets § 16, stk. 4. Advokatrådet bemærker hertil, at uagtet at ejendomsejer tidligere har	Som det fremgår af lovforslaget, har det til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskattefor ejendomsejere i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. Forslaget om muligheden for bindende svar har i den forbindelse til

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	haft mulighed for at gøre brug af overgangsordningen og derved forblive i tidligere ejendomskategori, kan de nye og udvidede karakteristika for kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3 få væsentlig betydning i situationer som eksempelvis salg (hel- eller delsalg), mageskifte, ekspropriation m.v. Advokatrådet opfordrer derfor Skatteministeriet til at udvide og fremskynde muligheden for bindende svar i sådanne situationer, således at sælger og køber kan få afklaring forud for en eventuel transaktion.	formål at imødekomme et behov hos ejendomsejerne for at få afklaret, hvad det vil betyde for deres kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom, såfremt de vælger at foretage ændringer på deres ejendom. Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, vil den foreslåede ordning om bindende svar – ligesom reglerne om den nye ejendomskategori – have virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027 og bl.a. være betinget af, at ejendommen er omfattet af den nye ejendomskategori. Som beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget betyder dette, at der kan anmodes om bindende svar fra og med den 1. januar 2027, idet der dog ikke kan anmodes om bindende svar om, hvorvidt en uændret ejendom kommer til at skifte til den nye ejendomskategori pr. 1. januar 2027. Dette er nu præciseret yderligere i lovforslaget, så det tydeligt fremgår, at for ejendomme, der i den seneste vurdering, herunder ved en afgørelse efter ejendomsvurderingslovens § 83 a, er kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, vil ejeren fra og med den 1. januar 2027 kunne anmode om bindende svar i medfør af den foreslåede ordning. Ligeledes er det præciseret, at ejere af ejendomme, der i den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. januar 2027 ikke er kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, først vil kunne

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<i>Ejendomsvurderingslovens § 84</i> Advokatrådet bemærker, at der foreslås en bestemmelse (ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 2 – jf. lovforslagets § 1, nr. 26), hvorefter en ejendom, der vurderes som ejerbolig i medfør af overgangsordningen, i en salgssituation kan vurderes som landbrugs-, skov- og naturejendom forud for indgåelse af købsaftale. Advokatrådet opfordrer til, at denne mulighed tydeliggøres i en vejledning, herunder om den kan anvendes bredt ved hel- eller delsalg, mageskifte, generationskifte og ekspropriationslignende situationer.	anmode om bindende svar, når ejendomsejeren har modtaget afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027, herunder i medfør af en afgørelse i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 83 d. Det er endvidere tydeliggjort i lovforslaget, at et valg efter overgangsordningerne i ejendomsvurderingslovens § 83 eller den foreslåede overgangsordning i § 83 c ikke vil have betydning for adgangen til bindende svar. Det betyder fx, at hvis en ejendomsejer i medfør af § 83, stk. 2, har valgt, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skov-ejendom, vil denne ejer fortsat have adgang til at anmode om bindende svar i medfør af den foreslåede ordning herom. Ligesom for overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, vil det fremgå af Vurderingsportalen, hvilke regler der gælder for ejendomsejere i den foreslåede overgangsordning i forbindelse med salg.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<i>Yderligere vedr. muligheden for bindende svar</i> Advokatrådet bemærker, at Skatteministeriet på side 57 har opstillet et eksempel, som kunne være genstand for anmodning om bindende svar. Advokatrådet vil på baggrund af eksemplet, hvor der frasalges et større grundareal (9 ha) til et biodiversitetsprojekt, anmode Skatteministeriet om at bekræfte, at vurderingen i et bindende svar alene angår restejeendommens karakteristika efter frasalget, og at anvendelsen af det frasolgte areal hos erhververen ikke i sig selv tillægges betydning for restejeendommens kategorisering (ud over den areal-/momentmæssige ændring, som frasalget medfører for restejeendommen). Advokatrådet bemærker endvidere, at det fremgår, at adgangen til at anmode om bindende svar alene knytter sig til ejendomme omfattet af den nye kategori, og at ejendommen skal være beliggende i landzone (ejendomsvurderingslovens § 33 a, stk. 1, nr. 2). Advokatrådet bemærker hertil, at afgrænsningen til "hele ejendommen beliggende i landzone" ifølge bemærkningerne på s. 59 vil udelukke ejere af ejendomme, der faktisk vurderes som landbrugs-, skov- og naturejendom, men som helt eller delvist ligger i byzone/sommerhusområde.	Det kan bekræftes, at den foreslåede mulighed for bindende svar i forhold til restejeendommens juridiske kategori alene vil angå restejeendommens karakteristika efter frasalget. Som det fremgår ovenfor, er formålet med lovforslaget at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejere af ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. Som udgangspunkt forstås produktionsjord som arealer i landzone tilhørende landbrugs- og skovejendomme, såfremt sådanne arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2. Med lovforslaget foreslås bestemmelsen ændret til at gælde for den nye samlede ejendomskategori for

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet opfordrer til, at adgangen til bindende svar udvides, således at den følger kategoriseringen (ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2) frem for en snæver zoneafgrænsning, eventuelt ved en hovedregel baseret på ejendommens overvejende areal/karakter.	landbrugs-, skov- og naturejendomme. Ejendomme omfattet af landbrugs-, skov- og naturejendoms-kategorien, hvis jord ikke er beliggende i landzone, vil således ikke omfattes af den særlige vurderingsnorm for produktionsjord, da disse ikke er produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens definition i §§ 28 og 29. En udvidelse af bindende svar til at omfatte ejendomme, der ligger i byzone/sommerhusområde, vil således falde udenfor nærværende lovforslags formål om at sikre størst mulig tryghed om ejendoms-skattefor ejere af ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. For at undgå tilfælde, hvor der ikke kan anmodes om bindende svar, fordi fx en mindre del af ejendommen ikke er beliggende i en landzone, tilpasses lovforslaget, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone. Som det også fremgår af lovforslaget, kan der også forekomme ejendomme i byzone og sommerhusområde, der vil blive omfattet af den foreslåede ejendoms-kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Dette kan fx skyldes intensiv landbrugsproduktion eller lignende. Der er i

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet anfører, at det samtidig er en betingelse, at den foretagne eller påtænkte ændring udgør en omvurderingsgrund efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7 og nr. 12. Advokatrådet anmoder på den baggrund – og hen-set til at ordningen ikke omfatter bindende svar om værdimæssige forhold (s. 58) – Skatteministeriet om at præcisere, hvordan det i praksis afklares, om betingelsen er opfyldt i de tilfælde, hvor omvurderingsgrunden (nr. 6 og 7) efter	høringsversionen af lovforslaget lagt op til, at den foreslåede ordning om bindende svar – eftersom den søger at omfatte de ejendomme, hvor ejendomsejerne fx i forbindelse med naturprojekter ønsker at frasælge jord til permanent ekstensivering – afgrænses til ejendomme helt beliggende i landzone. Der vurderes således ikke at være mange ejendomme, der grundet opdeling af zoneforhold i det væsentlige er beliggende i landzone, men med mindre dele af ejendommen uden for landzoner, hvor dette vil være relevant. For at undgå tilfælde, hvor der ikke kan anmodes om bindende svar, fordi fx en mindre del af ejendommen ikke er beliggende i en landzone, tilpasses lovforslaget, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone. I det omfang at værdipåvirkningen i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6 eller 7, ikke er tilstrækkelig til at udgøre en omvurderingsgrund, vil den manglende omvurderingsgrund samtidig betyde, at ejendommen ikke vil kunne skifte ejendomskategori. Vurderingsstyrelsen vil som led i behandlingen af en ansøgning om et bindende svar forholde sig til, om de tre betingelser er opfyldt. Gives der afslag på bindende svar,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	sin karakter er knyttet til værdipåvirkning: • omvurderingsgrund nr. 6: ændret faktisk anvendelse anses alene for at være væsentlig – og dermed en omvurderingsgrund – hvis det medfører en ændring af ejendoms-værdi eller grundværdi på 20 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, og • omvurderingsgrund nr. 7: ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er kun en omvurderingsgrund, hvis ejendomsværdien eller grundværdien ændres som følge heraf, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 7. <i>Ny overgangsordning</i> Advokatrådet bemærker, at det foreslås at indføre en ny overgangsordning, hvorefter ejere, der ønsker at fastholde ejendommens nuværende ejerboligkategori, kan vælge dette, hvis ejendommen ellers omkategoriseres til landbrugs-, skov- og naturejendom pr. 1. januar 2027. Advokatrådet tilføjer hertil, at det foreslås, at der i efteråret 2026 gennemføres en fremrykket omkategorisering, og at der udarbejdes et foreløbigt beskatingsgrundlag for de ejendomme, som vil blive udsendt til ejendoms-ejerne forud for 2027-vurderingen.	fordi en af de tre betingelser ikke opfyldt, vil der blive redegjort herfor i begrundelsen for afslaget. Der henvises til kommentaren ovenfor om, at Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft, og at udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatingsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027. Som nævnt ovenfor skal denne tidsplan ses i sammenhæng, at den endelige kategorisering først vil kunne ske efter den 1. januar 2027, da det er forholdene på ejendommene på den dato, der er afgørende for kategoriseringen. Herudover vil derskulle foretages en manuel gennemgang af ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, ligesom der vil skulle foretages

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet bemærker, at valget bortfalder fra og med den først-kommende vurderingstermin efter et ejerskifte, hvilket også kan omfatte delsalg/afståelse af en del af ejendommen (s. 76). Advokatrådets opfattelse er, at dette kan være unødigt vidtgående og potentielt kan afholde ejere fra at delafstå arealer til f.eks. biodiversitet, naturgenopretning og klima-/miljøprojekter. Advokatrådet foreslår derfor, at der overvejes en mere nuanceret regel for delsalg, således at overgangsordningen ikke automatisk bortfalder ved delsalg, når restejendommens beboelsesforhold er uændret. Advokatrådet bemærker, at der som undtagelse til bortfald foreslås indført fire konkrete undtagelser. Advokatrådet savner en nærmere beskrivelse af, hvad der nærmere forstås ved nr. 1: "Hvis ændringen af ejendommen ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen." Advokatrådet foreslår, at bemærkningerne suppleres med konkrete eksempler, f.eks. (1) planændringer/nyt plangrundlag, der ændrer anvendelsesmuligheder uden ejers initiativ, (2) fredning eller andre naturbeskyttelsesretlige pålæg, (3) påbud/forbud efter offentlig regulering, (4) ekspropriation eller	systemtilpasninger i forbindelse med implementeringen. Lovforslaget er tilpasset, så den nye overgangsordning ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal. Som det fremgår af lovforslaget, vil undtagelsen – der svarer til den gældende regel i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 1 – indebære, at den valgte overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, ikke bortfalder i det tilfælde, hvor bortfaldskriterierne efter det foreslåede stk. 3 er opfyldt, men ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen af ejendommen. Det vil fx kunne være i tilfælde, hvor der er sket ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- og stormflodsskade, som ejeren ikke har haft indflydelse på.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	ekspropriationslignende vilkår, (5) rådighedsindskrænkninger tinglyst som følge af myndighedsbeslutning, hvor ejeren reelt ikke har haft indflydelse på indholdet. Advokatrådet bemærker endvidere undtagelsen i nr. 4 om deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser eller nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og hvor der tinglyses rådighedsindskrænkning. Advokatrådet foreslår endvidere for klarhedens skyld, at der indsættes en ikke-udtømmende opremsning af projekttyper, f.eks. lavbundsprojekter, vådområdeprojekter, udtagning/ekstensivering, Natura 2000-indsatser, skovrejsningsprojekter, klimaprojekter under nationale/kommunale handleplaner, BNBO-relaterede restriktioner samt projekter i regi af "Grønt Danmark"-aftale/trepart, hvor relevante rådighedsindskrænkninger tinglyses, mv. <i>Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag (indførelse af nedskalering) for kolonihavegrunde</i> Advokatrådet bemærker, at efter gældende regler ansættes	Generelt vil det bero på en konkret vurdering af sagens omstændigheder, hvorvidt ændringen kan anses for at være omfattet af undtagelsen. For så vidt angår, om fx vedtagelsen af en lokalplan vil føre til bortfald af overgangsordningen, vil dette således afhænge af den konkrete situation, herunder om lokalplanen er blevet til på ejerens eget initiativ. Det bemærkes, at bortfald af overgangsordningen vil fremgå af den deklaration, som ejer vil modtage i forbindelse med vurderingen. Ejer vil i den forbindelse kunne påberåbe sig, at ændringen ikke er sket på ejers eget initiativ. Herudover vil et bortfald af overgangsordningen kunne påklages. Lovforslaget er tilrettet således, at det er tydeliggjort, at undtagelsen i den foreslåede bestemmelse til ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 4, nr. 4, vil omfatte projekter til fx miljø- og biodiversitetsformål, hvor der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	grundværdien for grunde, der er beliggende i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, efter samme metode som for enfamiliehuse til helårsbeboelse, jf. nugældende ejendomsvurderingslovs § 34 b, stk. 4. Advokatrådet bemærker hertil, at det i lovforslaget foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, ændres, så grundværdien ansættes ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse. Advokatrådet bemærker yderligere, at lovændringen foreslås med virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021, og at denne samt den tilbagevirkende ikrafttrædelse hilses velkommen. Advokatrådet bemærker dog, at alle ejendomme skal grundværdiansættes under hensyntagen til de anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger, der gør sig gældende for den pågældende ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3. Advokatrådet anmoder derfor Skatteministeriet om at bekræfte, at den foreslåede nedskalering (to femtedele) ikke er en hindring for eventuelle nedslag i grundværdiansættelsen som følge af anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger på grunden. Advokatrådet spørger, om den foreslåede lovændring skal forstås således, at der foretages en	Det kan bekræftes, at der med lovforslaget ikke ændres for anvendelsen af reglerne vedr. hensyn for anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger, der gør sig gældende for den pågældende ejendoms grund ved ansættelse af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3. Det er korrekt forstået.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	grundværdiansættelse for en stor-parcel til helårsbeboelse, og at der herefter foretages nedskalering til 2/5, hvorefter eventuelle nedslag for anvendelses- og udnyttelsesbe-grænsninger medtages. Advokatrådet savner et eksempel på beregning af grundværdi for en grund omfattet af ejendomsvurde-ringslovens § 34, stk. 1, nr. 12, i lovforslaget, og vi foreslår derfor, at bemærkningerne suppleres med et sådant eksempel. <i>Fritagelse for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tageta-gen på eksisterende bygninger</i> Advokatrådet bemærker, at der i ejendomsskatteloven foreslås en ny bestemmelse i ejendomsskatte-lovens § 6, stk. 2. Advokatrådet bemærker hertil, at baggrunden be-skrives som et samspil mellem ejendomsskatteloven, BFE-numre og ejerlejlighedsloven, der kan nul-stille stigningsbegrænsningen og dermed medføre stigninger for ek-sisterende ejere. Advokatrådet bemærker endvi-dere, at der i lovforslagets be-mærkninger henvises der til reg-lerne i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, hvor etablering af bolig i eksisterende bygningers uudnyt-tede tagetager muliggør opdeling i ejerlejligheder. Advokatrådet be-mærker hertil, at bestemmelsen så-ledes skal sikre, at eksisterende bo-ligheder og fællesfaciliteter ikke	Da der alene er tale om ændring af en skaleringsfaktor, og således ikke af selve metoden for beregning af en grundværdi, vurderes det ikke nødvendigt at indsætte et eksempel i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	”falder ud af” stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld. Advokatrådet mener, at den foreslåede bestemmelse dog er for bredt formuleret, og Advokatrådet har derfor anmodet Skatteministeriet om at tage stilling til, hvorvidt fritagelsen finder anvendelse i tre opstillede eksempler i høringssvaret	Forslaget, der henvises til, har til formål at sikre, at ejendomsejere ikke skal tåle en stigning i grundskyld, fordi stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld bortfalder som følge af, at der oprettes nye boliger i eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være en betingelse, at der oprettes nye boligenheder i forbindelse med en opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Ved ”ejerlejlighed” skal der i det følgende forstås den retlige definition heraf efter ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Det vil sige en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning. Det vil sige, at uanset at der er sket en ejerlejlighedsopdeling, indebærer det ikke, at der er tale om en ejerlejlighed i almindelig forstand. Der vil fortsat kunne være tale om en andelsbolig eller almen bolig, som nu er ejerlejlighedsopdelt i henhold til ejerlejlighedslovens definition af en ejerlejlighed. Begrebet ”loftrum m.v.” er blevet ændret til ”i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager m.v.” Hertil er der indsat et 2. pkt., hvorefter de nyoprettede ejerlejligheder skal være

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet bemærker desuden, at lovforslaget ikke indeholder beskrivelse af, hvad der forstås ved loftrum mv. Advokatrådet beder derfor Skatteministeriet beskrive dette nærmere. Advokatrådet bemærker endvidere, at den foreslåede bestemmelse (fritagelse) skal have virkning fra og med kalenderåret 2024, forudsat at ejeren er meddelt vurderingen pr. den 1. januar 2023 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. lovforslagets § 16, stk. 3. Advokatrådet mener, at fritagelsen dog bør gælde fra den første vurdering efter de nye regler, da de kommunespecifikke andele gælder i 2021 og 2022, og der derfor ved nyopstået lejlighed forud for det foreslåede virkningstidspunkt kan ske bortfald af et eksisterende grundskatteloft med den konsekvens, at der skal betales en grundskyld, der svarer til fuld indfasning. Advokatrådet anfører, at der ingen saglig begrundelse er for, at ejendommejere skal straffes for en ejerlejlighedsopdeling foretaget før 2023.	udlagt til beboelse eller udlejning til beboelse. En kælder opdelt som en ejerlejlighed vil dermed som udgangspunkt ikke falde ind under denne formulering, fordi den som udgangspunkt ikke kan anvendes til beboelse. Det er præciseret i lovforslaget. Bestemmelsen omhandler en fritagelse for stigninger som følge af bortfald af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7. Denne ordning trådte i kraft i 2024, hvorfor forslaget alene foreslås at have virkning fra dette tidspunkt.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Advokatrådet bemærker hertil, at den foreslåede bestemmelse og bemærkningerne hertil alene omhandler stigninger i grundskyld. Advokatrådet slutter, at ved oprettelse/opdeling i ejerlejligheder vil dækningsafgiften dog tilsvarende kunne blive fuldt indfaset, og Advokatrådet anmoder derfor om, at fritagelsen også omfatter dækningsafgift.	Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at sikre andelsboligforeninger, almene boligforeninger og private udlejningsejendomme til beboelse mod den ovenfor omtalte stigning, som vil ramme de bagvedliggende andelshavere eller lejere gennem stigninger i andelsydelsen eller huslejestigninger. Som udgangspunkt vil disse foreninger eller virksomheder ikke være pålagt dækningsafgift, hvilket særligt skyldes reglen i ejendomsskattelovens § 12, stk. 2, 1. pkt., hvorefter mere end halvdelen af ejendommen skal være anvendt til et dækningsafgiftspligtigt formål, før der kan pålægges dækningsafgift. Det betyder, at bl.a. andelsboligforeningers erhvervsudlejninger i stuen (fx til en café) ikke medfører påligning af dækningsafgift.
<i>Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)</i>	ABF er overordnet positive over for forslaget til en ny § 6, stk. 2, i ejendomsskatteloven, som har til hensigt at fjerne en utilsigtet økonomisk barriere for en bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse. ABF bemærker, at forslaget adresserer de konsekvenser, som samspillet mellem ejendomsskatteloven, anvendelsen af BFE-numre og ejerlejlighedsloven i dag kan have, når der etableres boliger i tagetagen på eksisterende ejendomme. ABF bemærker	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	endvidere, at efter deres opfattelse er det helt afgørende, at der skabes reel forudsigelighed for ejendoms- ejere, idet oprettelse af tagboliger i dag kan udløse betydelige og ufor- udsigelige stigninger i grundskyl- den for de eksisterende boliger, som ikke er rimeligt begrundet i den ændring af ejendommen, der foretages. ABF har vanskeligt ved fuldt ud at gennemskue, hvordan den foreslå- ede ordning vil fungere i praksis, særligt i forhold til, hvordan an- svarsfordelingen mellem kommu- nerne og Skatteforvaltningen kon- kret er tænkt tilrettelagt, og hvor- dan der sikres en ensartet admini- stration på tværs af kommuner. ABF savner her en nærmere be- skrivelse af de administrative pro- cesser, herunder om fritagelsen sker automatisk, eller om den for- udsætter en konkret vurdering eller anmodning. ABF opfordrer derfor til, at der i det videre arbejde med forslaget tilvejebringes en tydeli- gere beskrivelse af den praktiske implementering af ordningen.	Det er ikke muligt for kommunen eller Vurderingsstyrelsen af egen drift at identificere de pågældende ejendomme. Det vil derfor være nødvendigt, at ejendomsejer hen- vender sig til kommunen for at blive omfattet af bestemmelsen. Herefter informerer kommunen Vurderingsstyrelsen, der vil iværk- sætte fritagelsen. Lovforslaget er justeret, så dette er tydeliggjort.
<i>Dansk Ejendomsmægler- forening</i>	<i>Generelle bemærkninger til lovforslaget</i> Dansk Ejendomsmæglerforening har et stort ønske om og fokus på gennemsigtighed for ejendoms- ejere, herunder særligt for dem, der skal sælge eller købe ejendom. Dansk Ejendomsmæglerforening ser derfor overordnet positivt på forslaget, der på flere områder fremmer gennemsigueligheden for ejerne, og som indhenter nogle af	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	de tidligere usikkerhedsmomenter for flere ejendomsejere, og dermed bidrager til at genoprette tilliden til ejendomsskattereformen. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det er vanskeligt at udarbejde rent objektive kriterier for kategorisering af en ejendom, og at der overlades et skøn til forvaltningen, hvilket må være uundgåeligt, særligt hvor dette vedrører så komplekst et område som kategorisering af ejendomme i landzone. Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer for forslaget om at give mulighed for bindende svar og ser frem til, at også denne nye kategori af ejendomme får udsendt afgørelser og vurderinger, der lader sig efterprøve indenfor det almindelige klagesystem, hvorved både ejendomsejere, formidlere, rådgivere og forvaltningen får erfaring med praksis til årene foran os. Dansk Ejendomsmæglerforening anerkender samtidig behovet for, at der tages hånd om den uheldige situation, der kan opstå ved etablering af tagboliger, og har set frem til at denne udfordring blev adresseret. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der er muligt, det på landsplan og gennem de seneste år er få ejendomme, hvor problemet har været aktuelt. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at relevansen dog særligt findes i de større byer, hvor antallet af ejerboliger ønskes højere. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører hertil, at en oplevelse af, at man grundet ukendte	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	teknikaliteter, risikerer at forringe vilkårene for sine lejere eller medandelshavere, skaber usikkerhed og mindsker incitamenter til tilsvarende initiativer – og at trygheden øges, hvis det opleves, at problemerne søges løst, når de er identificeret. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ønsket om at lempe beskattningen for kolonihaveforeninger er vanskeligt at have bemærkninger til, idet det tilsyneladende ikke bunder i empiri, men i en politisk prioritering. Dansk Ejendomsmæglerforening skal blot gentage, at det vil tjene til klarhed, hvis der i relation til værdiansættelse iht. den alternative omkostningsmodel ikke anvendes benævnelsen ”grundværdi”, ”vurdering” eller tilsvarende, men at man i stedet overgår til at kalde beskattningsgrundlag for netop dette: beskattningsgrundlag. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at man på denne måde ikke er bundet til at skulle finde argumenter i en vurderingsmetode, hvis man ønsker at lempe beskattningen for en gruppe af ejendomme, man reducerer blot ”beskattningsgrundlaget”. <i>Yderligere vedr. bindende svar</i> Dansk Ejendomsmæglerforening skal indstille til, at ejendomsskatteovens § 33 a, stk. 1, udvides til også at omfatte potentielle erhververe, evt. under forudsætning af, at dette sker med ejerens tilsagn, men	Det foreslåede falder uden for rammerne af nærværende lovforslag. Som det fremgår af lovforslaget, har forslaget om bindende svar til formål at give ejendomssejeren størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendomssejere i landzone. Hvis en potentiel køber af

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	ikke fuldmagt. Dansk Ejendoms- mæglerforening bemærker, at der givet for nogle købere vil være så væsentlig en interesse i at sikre sig vished for kategoriseringen under forudsætning af påtænkte ændrin- ger efter købet, at der vil være be- hov herfor. Dansk Ejendomsmæg- lerforening bemærker endvidere, at idet det er tiltænkt, at svar alene er bindende for forvaltningen over- for spørgeren, er det ikke tilstræk- keligt, at ejeren stiller spørgsmålet. Dansk Ejendomsmæglerforening skal desuden indstille til, at det også er muligt for andre ejen- domme i landzone end de, der al- lerede er landbrugs-, skov- og na- turejendomme, at anmode om bin- dende svar fsva. dispositioner, der kan aflede, at disse kategoriseres som landbrugs-, skov- og natur- ejendomme. Dansk Ejendoms- mæglerforening uddyber, at dette fx vil gøre det muligt for ejen- domsejere i landzonen at vurdere hensigtsmæssigheden i at omlægge væsentlige grundarealer til natur, hvilket kan øge incitamentet hertil.	en ejendom udtrykker usikkerhed om en kommende kategorisering, vil det således være ejendomseje- ren, der skal indgive det bindende svar. Uanset at det bindende svar alene er bindende for forvaltnin- gen over for spørgeren, vil det bin- dende svar i den beskrevne situa- tion være en meget stærk indikator for en kommende køber. Som det fremgår af lovforslaget, har det til formål at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskat- terne for ejendomsejere i land- zone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur. Forslaget om muligheden for bin- dende svar har i den forbindelse til formål at imødekomme et behov hos ejendomsejerne for at få afkla- ret, hvad det vil betyde for deres kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom, såfremt de vælger at foretage ændringer på de- res ejendom. Af den grund lægges der alene op til, at forslaget om bindende svar vil omfatte land- brugs-, skov- og naturejendomme. Hvis andre ejendomsejere i øvrigt har spørgsmål til ejendomsvurde- ringsreglerne, kan der altid rettes henvendelse til Vurderingsstyrel- sen, der – parallelt med reglerne om bindende svar – vejleder bor- gerne gennem besvarelse af spørgsmål.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Dansk Ejendomsmæglerforening indstiller endvidere til, at det også inkluderes i § 33 a, stk. 1, nr. 3, at der kan anmodes om bindende svar, hvor selve det, om ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12, er opfyldt, kan indgå i spørgsmålet. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at da der for at afgøre, hvorvidt en ejendom er en landbrugs-, skov- og naturejendom, lægges stor vægt på bolig- og erhvervsmomenter, må det også være muligt i forbindelse med anmodning om bindende svar at få vurderet, hvornår påtænkte ændringer i et bolig- eller erhvervsmoment eller momentets relative forhold til den resterende ejendom er tilstrækkeligt til at kunne medføre en omvurdering. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at hvor der er sket ændringer i forudsætningerne for svaret efter det foreslåede stk. 4, bør det beskrives i bemærkninger til denne bestemmelse, at det er muligt, at én forudsætning kan ændre sig, og de for denne forudsætning relevante dele kan miste deres virkning, uden at hele svaret nødvendigvis bortfalder.	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet ovenfor om, hvorvidt omvurderingsbetingelserne for bindende svar er opfyldt. Lovforslaget er tilrettet således, at det er tydeliggjort, at ændringerne i forudsætningerne skal være af afgørende betydning for indholdet og ligge til grund for svaret, før den bindende virkning af svaret bortfalder. Det bemærkes dog, at et bindende svar om kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3 efter det foreslåede vil blive baseret på et samlet skøn over ejendommens samlede anvendelse, hvorfor det ikke vil være muligt at opretholde et bindende svar, hvis én af de grundlæggende forudsætningerne ændrer sig. Ejendomsejeren må i et

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller desuden til, om end det er vanskeligt, at det eksplicit i bemærkningerne fremgår, hvilken ekspeditionstid der må forventes for et bindende svar, samt at denne ekspeditionstid i udgangspunktet søges afstemt ud fra, hvem der iht. lovforslaget måtte forventes at have mulighed for eller behov for bindende svar. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at der fsva. købere og sælgere i ejendomshandler selvsagt ønskes en kort svartid (om muligt nærmere uger end måneder), da et svar givet kan være afgørende for, hvorvidt en handel gennemføres. <i>Yderligere vedr. overgangsordningen</i> Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det bør sikres, at der for de ejendomme i landzone, der måtte være opdelt med flere boliger, ikke sker bortfald af den evt. valgte overgangsordning, hvis der fortages delsalg af ejendommen ved ejerskifte af én af disse boliger. Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker det bekræftet, at en ejendomsjers valg af overgangsordning alene har betydning for den beskatning tidligst fra overtagesdagen, og ikke for den sælgende part, hverken i relation til beskatning i skatteåret, hvor ejerskiftet finder sted, evt.	sådant tilfælde anmode om et nyt bindende svar. Vurderingsstyrelsen forventer, at det vil være muligt at behandle anmodninger om bindende svar efter den foreslåede ordning inden for den samme frist, der i øvrigt gælder for bindende svar for Skatteforvaltningen, hvilket almindeligvis er 3-6 måneder. Lovforslaget er tilrettet, så dette fremgår. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så den nye overgangsordning ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal. Som det fremgår af lovforslaget, vil bortfald af overgangsordningen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c få betydning fra den næstkommende vurdering efter ændringen, hvor ejendommen skifter kategori. Derefter vil bortfaldet få skattemæssig virkning i forhold til

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	avancebeskatning i forbindelse med det gennemførte ejerskifte eller en evt. senere efterregulering af foreløbig beskatning i årene frem til ejerskiftet. Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker det endvidere bekræftet, at det ikke skal have betydning for allerede stiftede boligsattelån eller anses som en forfaldshændelse, at en ejendom skifter kategori eller indtræder/udtræder af en overgangsordning. Dansk Ejendomsmæglerforening indstiller til, at der indføres en bestemmelse om, at oplysning om et valg om overgangsordning for en	grundskyld og ejendomsværdiskat efter de almindelige regler i ejendomsskatteovens §§ 13 og 17. Det kan bekræftes, at allerede stiftede boligsattelån fastholdes, uanset om ejendommen efter lovforslaget skifter kategori fra ejerbolig til landbrugs-, skov- og naturejendom. Det samme gælder ved tilvalg eller bortfald af overgangsordningerne i ejendomsvurderingslovens § 83 og den foreslåede overgangsordning i § 83 c. Det bemærkes, at ovennævnte omstændigheder heller ikke i sig selv vil påvirke en ejers skatterabat efter ejendomsskatteovens kapitel 6. For ejendomme, der med lovforslaget skifter fra ejerbolig til den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, vil den skatterabat, der er beregnet på baggrund af ejendommens status som ejerbolig pr. 1. januar 2024, således blive fastholdt nominelt efter ejendomsskatteovens § 40, stk. 5. Den del af grundskylden, der ikke henregnes til boligen, vil efter omkategoriseringen derudover også være omfattet af stigningsbegrænsningsreglen, svarende til hvad der er gældende for landbrugs- og skovejendomme i dag. Ved salg af fast ejendom vil ejendommens skatteretlige forhold altid skulle klarlægges, herunder valg af en eventuel overgangsordning.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	ejendom skal være offentligt tilgængeligt. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker hertil, at det aktuelt er ganske uhensigtsmæssigt for formidlere, rådgivere og borgerne selv, at ingen anden end en ejer kan gøres sig bekendt med, hvorvidt en ejendom er kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens bestemmelser om kategori eller om denne beskattes efter et valg af overgangsordning. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at det ikke er altid, at en ejendomsejer er i stand til at fremskaffe de nødvendige oplysninger, idet dette kan bero på en sammenstilling af skrivelser gennem årene, og viden om disse. <i>Yderligere vedr. bortfald af stigningsbegrænsning</i> Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det ikke fremgår helt klart af forslaget § 2, nr. 4, hvad der er årsagen til, at kommunalbestyrelsen ikke skal fritage for år forud for 2023, jf. forslaget § 16, stk. 3. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at hvis dette beror på, at ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteoven siden respektive vedtagelser, ikke har betydning for en stigning ud over hvad der var forudsat i før gældende love på samme områder, kan der ikke anføres noget hertil. Dansk Ejendomsmæglerforening har dog en bekymring for, at det udgangspunkt for moderniseret stigningsbegrænsning, der	Herudover kan ejer af en ejendom altid kontakte Skatteforvaltningen og få de relevante oplysninger. Vurderingsstyrelsen undersøger i samarbejde med Skatteministeriet mulighederne for at udstille oplysninger om valg af overgangsordningen. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet, hvor det forklares, hvorfor ordningen foreslås afgrænset til at gælde fra og med 2024.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	medtages af ejendomme hvor nyudstykkede ejerlejligheder, herunder restejendommen, er opstået siden 2020, er væsentligt højere end hvad der vil være tilfældet, hvis man kunne tage udgangspunkt i tidligere vurderingsniveauer. Dette idet nye ejerlejligheder opstået i disse år vil blive ansat efter de kommunespecifikke andele, der skal sikre, at de i beskatning tilsvarende niveauet for ejerlejligheder med første beskatningsår i 2024. Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at bestemmelsen som foreslået potentielt kalder på en omformulering, men under alle omstændigheder på en nærmere beskrivelse i bemærkningerne. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der omtales i selve bestemmelsen en "ejendom", hvilket netop er årsagen til den problemstilling, bestemmelsen skal løse, idet der ikke er tale om bortfald for den pågældende ejendom, men oprettelsen af en ny ejendom, der består af enheder fra den tidligere ejendom, og som derfor opstår med fuldt indfaset grundskyld. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endvidere, at derfor er bemærkningerne til bestemmelsen også mere præcise, når de omtaler ejeren af ejendommen, som den, kommunen skal fritage for stigning i grundskyld, om end det er den nye restlejlighed, der de facto skal overtage udgangspunkt for stigningsbegrænsning fra den	Lovforslaget er justeret, så det er tydeliggjort, hvem der fritages for stigningen. Der henvises derudover til kommentaren til Advokatrådet, hvor afgrænsningen af de omfattede ejendomme beskrives.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	ejendom, der nu er moderejendommen. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det bør overvejes, om forslaget medfører behov for ændringer i terminologien i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, der fortsat opererer med ”stuehus”, herunder også for både skov- og naturejendomme, hvor dette muligvis nærmere ville være ”ejerbolig” som anvendt i bestemmelsens 2. pkt.	Med lovforslaget foreslås det at gennemføre nødvendige konsekvensrettelser i bl.a. ejendomsavancebeskatningslovens § 9, herunder så der henvises til den nye ejendomskategori – dvs. landbrugs-, skov- og naturejendomme – i stedet for landbrugs- eller skov-ejendomme. Der er ikke tiltænkt yderligere ændringer i ejendomsavancebeskatningslovens § 9.
<i>Dansk Erhverv</i>	Dansk Erhverv har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>Dansk Industri</i>	Dansk Industri har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>Dansk Skovforening</i>	Dansk Skovforening bemærker, at lovforslaget grundlæggende imødekommer de ønsker, Dansk Skovforening har haft til beskatning af naturejendomme, herunder at ejendomsskatterne ikke står i vejen for at omlægge produktionsjord til natur. Dansk Skovforening har dog en række forslag, som Dansk Skovforening mener, at Skatteministeriet med fordel kunne imødekomme for at sikre, at lovforslaget	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	skaber den tryghed, som det har til formål at give. <i>Bindende svar</i> Dansk Skovforening bemærker, at lovforslagets § 1, nr. 18, giver mulighed for at anmode om bindende svar fra Skatteforvaltningen. Dansk Skovforening ser positivt på denne mulighed, men forstår det således, at det konkret vil være Vurderingsstyrelsen, der udarbejder det bindende svar. Dansk Skovforening vil her gerne opfordre til, at det bindende svar udarbejdes af Skatterådet.	Det antages, at der tænkes på reglen i den almindelige ordning for bindende svar, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 8, hvorefter anmodninger om bindende svar forelægges for Skatterådet til afgørelse, hvis sagen er principiel, jf. skatteforvaltningslovens § 21, stk. 4. Som det fremgår af lovforslaget, er den foreslåede ordning om bindende svar, hvorefter ejendoms ejere under visse betingelser vil kunne få et bindende svar om den kategoriseringsmæssige betydning af en ændring af ejendommen, en undtagelse til de almindelige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 8. Den foreslåede ordning vil således omhandle den kategoriseringsmæssige – og ikke den skattemæssige – virkning af en disposition. Det har ved udformningen af den foreslåede ordning generelt været nødvendigt at sikre en rimelig balance mellem, at ejendoms ejere i landzone skal have tryghed om deres ejendomsskatter, over for hensynet til, at de administrative ressourcer prioriteres til at udarbejde ejendomsvurderinger. Det er i den forbindelse vurderingen, at denne tryghed kan opnås med den foreslåede udformning af ordningen. Hertil kommer, at vurderingen af en disposition

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<i>Ny overgangsordning</i> Dansk Skovforening bemærker, at lovforslagets § 1, nr. 25, giver mulighed for at anvende en overgangsordning, hvor de ejere, der ønsker at fastholde deres nuværende ejendomskategori, kan gøre dette, indtil ejendommen skifter ejer. Dansk Skovforening bemærker endvidere, at, jf. den foreslåede § 83 c, stk. 3, bortfalder denne mulighed i tilfælde af ejerskifte med undtagelse af en række oplystede tilfælde (jf. stk. 3 og stk. 4). Dansk Skovforening finder det formålstjenligt, at generationsskifte ligeledes bliver en undtagelse fra reglen, på linje med fx overdragelse mellem ægtefæller. Dansk Skovforening bemærker, at det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede § 83 c, at delsalg også forstås som ejerskifte. Dansk Skovforening vil her opfordre til, at delsalg kun forstås som ejerskifte i det tilfælde, hvor delsalget kræver en omvurdering af ejendommen.	kategoriseringsmæssige virkning beror på en række konkrete forhold, der gør, at sagen typisk ikke vil være af principiel karakter. Det bemærkes i øvrigt, at de bindende svar efter den foreslåede ordning vil kunne påklages på lige fod med bindende svar efter skatteforvaltningslovens kapitel 8. Det blev med boligskatteforliget besluttet at sikre eksisterende ejere mod bortfald af fx skatterabatter og lignende i tilfælde af ægtefællers død, hvorfor overdragelse mellem ægtefæller, herunder ejerskifte på ejendomsskatteområdet, ikke betragtes som skatteudløsende overdragelser som et generelt princip. Hensynet med indførelsen af dette princip i overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, og efter den nye foreslåede overgangsordning er således at beskytte eksisterende ejere, hvorfor det fastholdes, at generationsskifte ikke kan undtages på linje hermed. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Danske Advokater</i>	<i>Overordnede bemærkninger</i> Danske Advokater er overordnet positive over for ændringerne, men påpeger den fortsatte kompleksitet i ejendomsvurderingssystemet, som følge af mange delvise reformer og overgangsregler. Danske Advokater bemærker, at denne kompleksitet svækker lovkvaliteten, retssikkerheden og tilliden til systemet samt hæmmer ejendomstransaktioner. Danske Advokater efterlyser desuden klarere kriterier for, hvornår en ejendom kan anses som natur-ejendom, samt en mere gennemarbejdet og konsekvent overgangsordning, der bør gælde ved enhver omkategorisering. Danske Advokater fremhæver endelig behovet for bedre mulighed for klage over urimelige værdiansættelser og for præcisering af reglerne om fritagelse for stigning i grundskyld. <i>Generelle bemærkninger</i> Danske Advokater bemærker, at de overordnet er positive i forhold til de foreslåede justeringer/ændringer, men fremhæver den unødige kompleksitet, som alle de forskellige løbende indgreb har medført i lovgivningen om ejendomsvurdering og ejendomsskat. Danske Advokater bemærker hertil, at de nuværende regelsæt – inklusive de foreslåede justeringer/ændringer – således er blevet en jungle af generelle regler og specifikke justeringer/ændringer/overgangsregler, som i høj grad er foranlediget af et	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	unødigt tidspres, som har svækket lov kvaliteten. Danske Advokater nævner, at et eksempel er indførelsen af de forskellige regler om foreløbige vurderinger og foreløbige beskatningsgrundlag, som har medført, at de opkrævede ejendomsskatter for perioden 2021 og frem (ejerboliger) og 2022 og frem (erhvervs-ejendomme mv.) er blevet opkrævet på et foreløbigt grundlag. Danske Advokater bemærker endvidere, at dette både har gjort lovgivningen på området særdeles kompliceret og har svækket tilliden til hele systemet, ligesom det utvivlsomt har hæmmet transaktionsaktiviteten på grund af usikkerheden om den fremtidige beskatning/efterregulering mv. <i>Indførelse af naturejendomme som en ny ejendomskategori</i> Danske Advokater bemærker, at det adskillige steder i lovforslaget i høring står, at den nye ejendomskategori skal understøtte, at ejendomssejere, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til fx natur, ikke oplever en voldsom stigning i ejendomsskatterne herved. Danske Advokater bemærker hertil, at det videre fremgår, at modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt skal henføres til en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme,	Formålet med indførslen af de foreløbige vurderinger og foreløbige beskatningsgrundlag – frem for de historiske vurderinger – har været at sikre et foreløbigt beregningsgrundlag, der lå så tæt på det endelige grundlag som muligt, og dermed at imødegå, at bl.a. boligejerne som følge af omlægningen af boligskattesystemet ville kunne få store restskatte, når de almindelige 2022-vurderinger blev udsendt. Se hertil lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023, de almindelige bemærkninger, pkt. 3.4.1.1 og 3.4.2.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	medmindre der er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen. Danske Advokater bemærker desuden, at det af afsnittet om lovforslagets baggrund (side 16-17) fremgår, at udvidelsen af kategorien fra landbrugs- og skovejendomme til også at omfatte naturejendomme vil medføre, at kategorien forventes at blive udvidet med ca. 13.000 flere ejendomme i landzone. Danske Advokater bemærker hertil, at denne udvidelse sker ved manuelt at gennemgå ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, som med den gældende lovgivning ikke er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom, jf. side 36 i lovforslaget i høring. <i>Selve defineringen af naturejendomme og virkningstidspunkt:</i> Danske Advokater bemærker, at henset til den potentielt meget store konsekvens af en eventuel kategorisering som naturejendom, savner Danske Advokater i lovarbejderne en mere udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom. Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at et grundlæggende kriterie om, at man skal se på ejendommens samlede karakter og anvendelse sammenholdt med mere eller mindre upræcise momenter/indikatorer på det ene eller andet, ikke er tilstrækkeligt, og at det vil efterlade en masse	Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet om forståelsen af naturejendomme og -arealer, herunder om, at Skatteforvaltningen vil udsende et styresignal, der er udarbejdet i samarbejde med følgegruppen om den fremadrettede beskatning af naturejendomme, og hvori de momenter, der vil indgå i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, vil blive uddybet og eksemplificeret.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	ejendomsejere med uvished om deres fremtidige retsstilling. Danske Advokater bemærker endvidere, at Skatteministeriet samtidigt med høringen over nærværende lovforslag har udsendt et nyt styresignal i høring, som indeholder en nærmere beskrivelse af den afvejning af de forskellige momenter, som Skatteministeriet har tænkt at anvende ved kategoriseringen. Danske Advokater vil fremsende separate bemærkninger hertil, men det er grundlæggende Danske Advokaters opfattelse, at de momenter, som Folketinget mener skal indgå i afvejningen af, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, landbrugs-, skov- og naturejendom eller som en erhvervsejendom mv., bør fremgå direkte af lovforarbejderne. Danske Advokater bemærker, at blandt de sparsomme elementer i lovforslaget i høring står på side 37, 4. afsnit, at der for ejendomme i landzone ikke længere vil skulle skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og natur. Danske Advokater bemærker endvidere, at sammenholdt med styresignalet SKM2023.149.VURDST om fastlæggelse af praksis vedrørende	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det i lovgivningen er fastsat, at beslutningen om en ejendoms kategori træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, 1. pkt., og at Skatteforvaltningen ved afvejning af ejendomsategorien skal se på ejendommens samlede karakter og anvendelse. Der henvises herudover til kommentaren til Advokatrådet om, at det på baggrund af erfaring med den tidligere fremrykkede kategorisering tilbage i 2023 er vurderet mest hensigtsmæssigt at fastlægge de uddybende momenter og eksempler, der indgår i afvejningen af Skatteforvaltningens juridiske kategorisering af ejendomme, i et styresignal, der udarbejdes i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af natur-ejendomme. Kategoriseringen vil bero på en konkret vurdering af ejendommens anvendelse og karakter. Som nævnt i kommentaren ovenfor udarbejder Skatteforvaltningen i samarbejde med følgegruppen for den fremadrettede beskatning af naturejendomme et styresignal vedr. fastlæggelse af praksis for den juridisk kategorisering. Af afsnit 4.2.1 i høringsversionen af

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	juridisk kategorisering burde det medføre, at ejendomme med naturarealer på mere end 10 hektar overstiger grænseværdierne for arealanvendelse, så disse ejendomme vil skulle kategoriseres som landbrugs-, skov- og natur-ejendomme. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at dette er tilfældet. <i>Mulighed for bindende svar</i> Danske Advokater hæfter sig i øvrigt ved eksemplet på side 57 i lovforslag i høring, som angår den nye mulighed, der foreslås indført for at anmode om et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning af en påtænkt disposition. Danske Advokater bemærker, at her gives et eksempel med en ejer af en landbrugs-, skov- og naturejendom, som påtænker at frasælge 9 ha jord ud af et samlet areal på 17 ha til et biodiversitetsprojekt. Danske Advokater bemærker hertil, at eksemplet kunne give indtryk af, at det har betydning for den tilbageværende ejendoms kategorisering, hvis arealet er afstået til et biodiversitetsprojekt sammenlignet med, hvis det eksempelvis er en afståelse til et boligudviklingsprojekt. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at det er uden betydning for den afstående ejendoms kategorisering, til hvilke formål afståelsen er sket. Danske Advokater nævner, at den nye naturejendomskategori	styresignalet fremgår der en række eksempler, der beskriver forholdet mellem grundareal og ejendommens anvendelse til boligformål. Det bemærkes hertil, at de tidligere fastsatte grænseværdier afskaffes, idet der ikke længere vil blive skellet mellem arealanvendelser til landbrug, skovbrug og natur. Det er korrekt forstået. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at det ikke vil

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	etableres ved vurderingen pr. 1. januar 2027. Danske Advokater savner en begrundelse for, hvorfor denne nye kategori ikke indføres med virkning tilbage i tid. Danske Advokater bemærker, at som det er Skatteministeriet bekendt, er der en del ejendomsejere med ejendomme i landzone, som har fået omkategoriseret deres ejendom fra landbrug til fx ejerbolig i forbindelse med lov nr. 369 af 2. april 2023. Det er Danske Advokaters forståelse, at der er ca. 13.000 af disse, som – hvis naturkategorien havde eksisteret tidligere – var havnet i den nye naturkategori og dermed havde undgået de potentielt voldsomme konsekvenser af omkategoriseringen. Danske Advokater bemærker, at ved at lade den nye naturejendomskategori få virkning fra vurderingen 1. marts 2021, opnås at de udsatte ejendomsejere (altså de ejendomsejere, som har fået omkategoriseret deres ejendomme i landzone til ejerbolig og ikke har fået valgt overgangsordningen), kan bibeholde den hidtidige vurderingsmetode og beskatningspromille. Danske Advokater bemærker, at de administrative konsekvenser hermed forekommer overskuelige, idet disse ejere fortsat ikke har modtaget deres endelige vurderinger pr. 1. marts 2021.	være muligt at implementere den nye kategori med virkning før den 1. januar 2027. Det følger bl.a. af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, at der kan være både fordele og ulemper ved kategorisering som ejerbolig eller landbrugs- og skovejendomme, der med forslaget vil omfattes af den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. En kategorisering som ejerbolig betyder, at grunden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille. En beboelsejendom kan under visse betingelser sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, mens landbrugsejendomme og skovejendomme under visse betingelser er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter det kun er den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, der er fritaget for avancebeskatning. Der er således både fordele og ulemper ved begge former for kategorisering, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 29. Det bemærkes hertil, at der i forbindelse med den tidligere fremrykkede kategorisering i 2023 var flere ejendomsejere, der ønskede at beholde deres tidligere ejendomskategori som ejerbolig. Det

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<i>Indførelsen af overgangsordningen:</i> Danske Advokater bemærker, at samtidig med indførelsen af den nye kategori (eller rettelig udvidelse af de eksisterende kategorier, landbrugs- og skovejendomme) foreslås en ny overgangsordning, så ejendomsejere, der ønsker at fastholde deres nuværende kategorisering som ejerbolig, vil kunne vælge dette, hvis Skatteforvaltningen mener, at ejendommen skal henføres til den nye samlede kategori (landbrugs- skov- og natur-ejendomme). Danske Advokater bemærker endvidere, at som det også var tilfældet med overgangsordningen i lov nr. 369 af 2. april 2023, vil overgangsordningen bortfalde ved salg, herunder også ved et såkaldt delsalg, jf. side 76 i lovforslag i høring. Danske Advokater bemærker, at det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis der hermed menes, at valget om at benytte overgangsordningen automatisk bortfalder ved ethvert frasalg af et areal, er bestemmelsen særdeles vidtgående, og den vil helt sikkert betyde, at konsekvenserne ved	må således forventes også at være tilfældet med nærværende forslag, hvorfor det er vurderet, at lovforslaget ikke bør indføres med tilbagevirkende kraft. Ejendoms-ejere, der ønsker at beholde deres tidligere kategorisering som ejerbolig, vil med lovforslaget få mulighed for dette via en overgangsordning. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	bortfald af overgangsordning vil indgå i overvejelserne om et delvalg. Dette vil efter Danske Advokaters opfattelse være uhensigtsmæssigt. Danske Advokater bemærker herudover, at overgangsordningen også vil bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori. Danske Advokater nævner, at som en generel undtagelse til reglerne om bortfald af overgangsordningen foreslås indført 4 særlige situationer, hvor overgangsordningen altså alligevel ikke skal bortfalde, jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 c, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven. Danske Advokater bemærker, at især situation 1 om ændringer på ejendommen, som ikke er sket på ejerens foranledning og som ejeren ikke har haft indflydelse på, forekommer meget vag, og eksemplerne på side 78 i lovforslaget i høring om, at det eksempelvis kunne være ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- eller stormflodsskade, forekommer indlysende korrekte.	Lovforslaget er tilpasset, så valget efter overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori. Et tilvalg af den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 d vil dog have den konsekvens, at et tidligere tilvalg af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 ikke længere er relevant og derfor bortfalder. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet herom. For så vidt angår, om vedtagelsen af en lokalplan vil føre til bortfald af overgangsordningen, vil dette afhænge af den konkrete situation, herunder om lokalplanen er blevet til på ejerens eget initiativ. Bortfald af overgangsordningen vil fremgå af den deklaration, som ejer vil modtage i forbindelse med vurderingen. Ejer vil i den forbindelse kunne påberåbe sig, at ændringen ikke er sket på ejers eget initiativ. Herudover vil et bortfald af overgangsordningen kunne påklages.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Danske Advokater bemærker her- til, at det dog er et problem, at man ikke forsøger at definere tvivlstilfældene, herunder de mo- menter som skal bruges i afvejnin- gen, men i stedet forholder sig til det indlysende korrekte. Danske Advokater spørger, hvad fx svaret er, hvis der vedtages en ny lokal- plan for det område, hvor ejen- dommen er beliggende. Danske Advokater spørger endvidere, om dette vil være en situation omfattet af en af bestemmelserne i den nye foreslåede § 83 c, stk. 4, og om det i givet fald vil forudsætte, at ejeren aktivt har forsøgt at forhindre den nye lokalplan. Danske Advokater mener, at et an- det relevant spørgsmål er, om en afståelse på ekspropriationslig- nende vilkår opfylder betingel- serne. Danske Advokater bemærker, at et væsentligt moment vedrørende overgangsordningen er, at den øjensynligt alene finder anven- delse, hvis ejendommen ved vur- deringen pr. 1. januar 2027 skifter kategori. Danske Advokater be- mærker endvidere, at som det står skrevet flere steder, er overgangs- ordningen etableret på grund af de potentielle voldsomme konsekven- ser, som det vil kunne have, hvis en ejendom skifter kategori fra fx en landbrugsejendom til en ejerbo- lig. Danske Advokaters bemærker, at det derfor ikke giver mening,	En afståelse på ekspropriationslig- nende vilkår vil ikke føre til bort- fald af den foreslåede overgangs- ordning. Udgangspunktet i boligskatteforli- get var at sikre tryghed for eksiste- rende ejendomsejere, som dermed ikke skulle opleve at stige i skat som følge af overgangen fra gamle til nye regler. Dette er også formå- let med overgangsordningen. For- målet har derimod aldrig været at sikre ejendomsejere imod alle fremtidige skattemæssige ændrin- ger som følge af ændringer af de- res ejendom. Den foreslåede overgangsordning vil alene finde anvendelse for ejerne af ejerboliger, der med

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	hvis det alene er ved en omkategorisering ved vurderingen 1. januar 2027, hvor det er muligt at tilvælge overgangsordningen. Danske Advokater bemærker hertil, at de potentielt alvorlige konsekvenser ved omkategorisering således ikke er mindre alvorlige, hvis omkategoriseringen sker op til vurderingen fx 1. januar 2029. Danske Advokater skal derfor henstille til, at nærværende overgangsordning (men også den overgangsordning, som er etableret ved lov nr. nr. 369 af 2. april 2023) gælder ved enhver omkategorisering mellem landbrugs-, skov- og naturejendomme og ejerboliger, ligesom Danske Advokater principielt også mener, at overgangsregler bør omfatte skifte til erhvervs-ejendoms-kategorien. <i>Mulighed for anmodning om bindende svar:</i> Danske Advokater bemærker, at der foreslås indført en mulighed for i visse situationer at anmode om bindende svar. Danske Advokater bemærker hertil, at det imidlertid rejser spørgsmålet, om bestemmelsen også giver ejendoms-ejeren mulighed for at opnå et reelt og samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen. Danske Advokater bemærker i forlængelse heraf, at hvis dette er tilfældet, vil ordningen være et væsentligt og positivt bidrag til retssikkerheden – forudsat naturligvis, at Skatteforvaltningen	nærværende lovforslag vil blive henført til den foreslåede ejendoms-kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme pr. vurderingstermin den 1. januar 2027. Ligesom med overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, vil den foreslåede overgangsordning som udgangspunkt ikke bortfalde, medmindre der foretages væsentlige ændringer af ejendommen på ejernes eget initiativ, eller der foretages et ejerskifte. Dette gælder således også ved senere vurderingsterminer, såfremt ejendoms-ejeren eller -ejerne har valgt den foreslåede ordning. Der henvises til kommentaren til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at Vurderingsstyrelsen forventer, at det vil være muligt at behandle anmodninger om bindende svar efter den foreslåede ordning inden for den samme frist, der i øvrigt gælder for bindende svar for Skatteforvaltningen, hvilket almindeligvis er 3-6 måneder.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	har kapacitet til at behandle anmodninger om bindende svar inden for en tidsramme, der gør svarene praktisk anvendelige. Danske Advokater bemærker, at det af lovforslaget (LF § 1, nr. 24) fremgår, at fristen for valg af kategori alene er fastsat indirekte. Danske Advokater bemærker endvidere, at efter den foreslåede bestemmelse skal valget træffes senest ved udløbet af klagefristen for afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027, jf. § 83 d. Af § 83 d følger, at denne frist er 6 uger. Danske Advokater finder, at en frist på 6 uger er meget kort, hvis ejendomsejeren ikke forudgående har haft mulighed for at få klarhed over de økonomiske konsekvenser af den pågældende kategorisering. Danske Advokater skal opfordre til, at det præciseres, om det bindende svar efter § 33 a kan omfatte et samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen, og hvordan det sikres, at ejendomsejerne i praksis kan nå at indhente og anvende et sådant bindende svar inden udløbet af den korte frist for valg af kategori. Danske Advokater bemærker, at der på side 57-58 i lovforslag i høring er anført et eksempel, hvor det nævnes, at der vil kunne anmodes om bindende svar vedrørende ejendommens fremtidige kategorisering, hvis den påtænkte disposition foretages. Danske Advokater	Lovforslaget er tilrettet, så det fremgår, at klage over afgørelsen vedr. kategorisering efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, skal være modtaget i skatteankesforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Denne frist svarer til den almindelige klagefrist på 3 måneder, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Forslaget om muligheden for bindende svar vil være afgrænset til den foretagne eller påtænkte virkning for kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 3. Det er ikke teknisk muligt for Vurderingsstyrelsen at give bindende svar på hypotetiske skatteberegninger, hvorfor der ikke vil blive givet bindende svar om en ejendoms værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagne eller påtænkte ændring. Det er korrekt forstået, at der med den ”kategoriseringsmæssige virkning” af ændringen af ejendommen menes, hvilken betydning ændringen vil have for ejendommens kategorisering – og dermed ikke, hvilken skattemæssig betydning denne kategorisering vil have.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	bemærker endvidere, at der øverst på side 58 i lovforslag i høring står så, at der ikke vil kunne gives bindende svar på de værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagende eller påtænkte ændring. Danske Advokater forstår ovenstående således, at der alene kan spørges til kategoriseringen ved (i) en allerede foretaget disposition eller (ii) en påtænkt disposition, men at der altså ikke kan spørges til den konkrete virkning/betydning heraf. Det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis det er tilfældet, at det er misvisende, når det i lovteksten henvises til "den kategoriseringsmæssige virkning", idet det netop ikke er virkningen, men alene kategoriseringen, som der kan spørges til. Danske Advokater bemærker, at det dernæst i 4. afsnit på side 58 fremgår, at der ikke skal spørges til eventuelt bortfald af overgangsordningen. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at det omvendt gælder, at man kan spørge til, om overgangsordningen kan finde anvendelse, idet bestemmelsen foreslås af skulle gælde med virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.	Lovforslaget er justeret, så dette tydeliggøres. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om hensynene bag den foreslåede ordning om bindende svar og om, at lovforslaget er justeret mhp. at tydeliggøre, i hvilke tilfælde der kan anmodes om bindende svar efter den foreslåede ordning. Herudover bemærkes, at den foreslåede overgangsordning vil finde anvendelse i tilfælde, hvor en ejendom ved vurderingsterminen den 1. januar 2027 skifter kategori fra ejerbolig til den nye kategori om landbrugs-, skov- og naturejendomme. Som det fremgår af lovforslaget, foreslås afgørelserne om

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Danske Advokater bemærker desuden, at der dernæst heller ikke vil kunne anmodes om bindende svar angående en uændret ejendoms kategorisering. Umiddelbart forekommer dette logisk, men det forudsætter altså også, at en ejendom ikke – med uændrede forhold – vil kunne skifte kategori. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at en ejendom, som er uændret (faktisk såvel som retligt) ikke kan skifte kategori. Danske Advokater bemærker endvidere, at det herudover ikke er nærmere angivet, hvornår en ejendom skal anses for uændret. I betingelserne for at kunne anmode om bindende svar, er betingelse nr. 3 dog, at den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, og 12, jf. den foreslåede § 33 a, stk. 1, nr. 3.	en sådan omkategorisering fremrykket, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d. Når ejeren modtager afgørelsen herom, vil det ligge klart, om ejendommen er skiftet kategori fra ejerbolig til den nye kategori om landbrugs-, skov- og natur-ejendomme – og dermed også, om ejeren vil være omfattet af den foreslåede overgangsordning. Af den grund vil ejeren ikke isoleret set kunne anmode om bindende svar om, hvorvidt overgangsordningen finder anvendelse. Efter den foreslåede bestemmelse vil en ejendomsejer kunne anmode Vurderingsstyrelsen om bindende svar vedrørende en påtænkt ændring af ejendomsejerens ejendom. Det er således ikke et krav, at ændringen er foretaget. En ejendom, der er faktisk og retligt er uændret, vil ikke skifte kategori, hvorfor der ikke i sådanne tilfælde vil være grundlag for at afgive et bindende svar efter den foreslåede ordning. En ejendom vil som udgangspunkt ikke kunne skifte kategori, medmindre en af betingelserne for omvurdering er opfyldt.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Danske Advokater bemærker her- til, at henset til at omvurderings- grunden i § 6, stk. 1, nr. 6, (anven- delsesændring) og nr. 7, (ændrede anvendelses- og udnyttelsesmulig- heder) alene finder anvendelse, hvis det har væsentlig betydning for vurderingen (nr. 6) eller ejen- domsværdi/grundværdi er ændret (nr. 7) – altså forhold, som forud- sætter stillingtagen til de konkrete værdier i vurderingen – altså for- hold, som man netop ikke kan få svar på i det bindende svar, vil der opstå en indre inkonsistens i be- stemmelsen, som Skatteministeriet opfordres til at forholde sig til. <i>Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver</i> Danske Advokater bemærker, at hvis ejendommen er omfattet af § 2, i lov om kolonihaver, er vurde- ringsmetoden anført i ejendoms- vurderingslovens § 34 b, stk. 4, hvoraf det fremgår, at grundvær- dien for disse ejendomme skal an- sættes efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Danske Advokater bemærker her- til, at dette er i medierne blevet ud- lagt således, at der ikke for grunde til kolonihaver skal tages hensyn til de særlige restriktioner, som gæl- der for disse ejendomme. Dette er dog ikke Danske Advokaters op- fattelse, idet alle ejendomme (også ejendomme der skal vurderes som ejendomme til helårsbeboelse) skal vurderes ud fra de restriktioner,	Der henvises til svaret til Advokat- rådet vedr. Vurderingsstyrelsens behandling af bindende svar i for- hold til omvurderingsbetingel- serne. Det bemærkes, at Vurderingssty- relsen indledningsvis vil foretage en vurdering af betingelserne for anmodning om bindende svar ef- ter den foreslåede bestemmelse, men ikke foretage en dybdegående beregning eller hypotetiske bereg- ning af ejendommens værdimæs- sige forhold, herunder ejendoms- værdi og grundværdi, på baggrund af den foretagne eller påtænkte æn- dring. Efter gældende ret ansættes grund- værdien efter § 34 b, stk. 4, efter samme metode som for ejen- domme til helårsbeboelse – dvs. som parcel- og rækkehuse. Grund- værdien anvendes til opkrævning af grundskyld, der som udgangs- punkt ikke påvirkes af en eventuel rådighedsindskrænkning af boli- gen, som tilfældet er for ejendoms- værdiskatten, fx hvis en ejerbolig udlejes.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	som gælder for de pågældende ejendomme. Danske Advokater bemærker hertil, at hvis dette omfatter en restriktion om alene at måtte bebo ejendommen i halvdel af året, skal ejendomme vurderes med denne restriktion. Danske Advokaters principielle opfattelse er derfor, at lovindgrebet de facto er unødvendigt. Danske Advokater påskønner desuagtet alligevel en regulering, som kan medvirke til at skabe tryghed omkring vurderingen af grunde i kolonihaveområder. Danske Advokater bemærker, at i lovforslaget i høring foreslås det, at metoden til værdiansættelse ændres, så grundværdien ansættes ud fra 2/5 af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Danske Advokater bemærker hertil, at på side 66, 2. afsnit i lovforslaget i høring fremgår den værdi, som man ønsker at ramme – nemlig den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden fordi der ikke foreligger empiri til at understøtte denne markedsværdi (handelsværdinorm), er ovenstående udtryk for en indirekte metode til at forsøge at fremfinde denne værdi. Det er efter Danske Advokaters opfattelse mere korrekt, hvis man i	Den underliggende vurderingsmetode for kolonihavegrunde ændres ikke med nærværende lovforslag. Det vil fortsat være alternativomkostningsmodellen, som vil blive anvendt. Ændringen består alene i, at værdien fremkommet ved denne vurderingsmetode nedsættes til 40 pct.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	lovteksten beskriver den norm, som man ønsker, at grundene skal ansættes til. Danske Advokater bemærker, at i dette tilfælde – som man også direkte nævner i lovforslaget - den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden. Danske Advokater bemærker endvidere, at i lovforarbejderne – men altså ikke i selve lovteksten – kan man så definere den metode, som vurderingsmyndighederne anvender til at opnå en retvisende vurdering. Danske Advokater bemærker hertil, at ved at gøre det på denne måde opnår man, at ejendomsejeren kan anfægte værdiansættelsen, hvis den viser sig at være mere end 20 pct. forkert. Danske Advokater mener, at med den nuværende formulering risikerer man, at ejendomsejeren ikke vil kunne anfægte værdiansættelser, som er 30, 50, 100 eller 200 pct. forkerte. Danske Advokaters opfattelse vil være, at det findes katastrofalt for retssikkerheden, hvis ikke en ejendoms-ejer vil kunne anfægte, at grundværdiansættelsen fx er 200 pct. forkert i forhold til slutbrugers værdiansættelse af grunden. Danske Advokater bemærker, at i forhold til bagatelsager (altså som er inden for den skønsusikkerhed, som der altid kan være ved værdiansættelser) er dette allerede håndteret, idet ejendomsejeren allerede med de nuværende reguleringer	Med lovforslaget udmøntes det i forligskredsen på ejendomsområdet aftalte om, at vurderingen af kolonihavegrunde pr. m² grundareal nedskaleres til 40 pct. af den værdi pr. m² grundareal, som et enfamiliehus med tilsvarende placering ville få. Adgangen til at påklage vurderingen af kolonihavegrunde reguleres ikke med nærværende lovforslag.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	skal påvise, at værdierne er minimum 20% forkerte. Danske Advokater gør opmærksom på, at problemstillingen gælder alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien, hvorfor Danske Advokater skal henstille til, at man ændrer lovteksten for alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien. Danske Advokater gør endvidere opmærksom på, at samme grundlæggende problemstilling i øvrigt blev adresseret i den rapport, som en arbejdsgruppe nedsat af partierne bag boligskatteforliget fremlagte i november 2024, hvor et overvejende flertal af følgegruppen til arbejdsgruppen, som – ud over Danske Advokater – bestod af de største aktører på erhvervsejendomsmarkedet, støttede op om den kritik, som et mindretal i arbejdsgruppen fremførte. Danske Advokater bemærker, at et af kritikpunkterne var, at metoden til værdiansættelse af erhvervsejendomme kan medføre grundværdiansættelser, som afviger med mere end 50 pct., 500 pct. eller 5.000 pct. fra handelsværdien af konstaterede handler af erhvervsgrunde i ubebygget stand, uden at det medfører, at grundværdiansættelsen kan ændres ved klage. Efter Danske Advokaters opfattelse – og i overensstemmelse med kritikken fra langt størstedelen af følgegruppens medlemmer – bør	Det foreslåede falder uden for rammerne af nærværende lovforslag. Lovændringer, som følger af Arbejdsgruppens og den dertil nedsatte følgegruppe om vurdering af erhvervsejendomme, falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	lovteksten til værdiansættelse af erhvervsejendomme ændres, så der i overensstemmelse med helt almindelige retsprincipper kan klages over den værdiansættelse, som vurderingsmyndigheden er kommet frem til. Danske Advokater påpeger, at dette konkret kan gøres ved i lovteksten at indsætte den vurderingsnorm, som man ønsker at ramme (fx slutbrugernes værdiansættelse af grunden i ubebygget stand). I lovforarbejderne kan man så skitsere den metode, som vurderingsmyndighederne har planlagt at anvende. Danske Advokater anmoder, i forhold til den foreslåede metode til værdiansættelse af grunde i kolonihaveområder, om, at det be- eller afkræftes, hvorvidt antallet af havelodder (sammenlignet med boligenheder) har betydning. Som bestemmelsen er formuleret, er det umiddelbart Danske Advokaters opfattelse, at dette ikke har betydning. Danske Advokater skal ligeledes bede om, at det bekræftes, at selve byggemuligheden på ejendommen ikke har betydning, idet værdiansættelsen alene sker ud fra grundens størrelse (altså på samme måde som lager-, logistik- og industriejendomme eller rekreative arealer).	Med lovforslagets § 1, nr. 20, foreslås det, at kolonihavegrunde skal have ansat grundværdien ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Den variant af alternativomkostningsmodellen, som der med lovforslaget lægges op til, er sammenlignelig med den variant, der anvendes for ejendomme, der er omfattet af kategorierne lager, logistik og industri og rekreativt areal, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 5 og 8. Med den foreslåede bestemmelse er det ejendommens grundareal, der vil indgå i værdiansættelsen af kolonihavegrunde. Antallet af havelodder samt hvor stort et etageareal, der samlet er opført på

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Danske Advokater bemærker, at baggrunden for nedskaleringen på 2/5 er, jf. side 66, næstsidste afsnit, at et kolonihavehus ikke kan anvendes og udnyttes på samme måde, som et enfamiliehus kan. Danske Advokater bemærker endvidere, at et kolonihavehus eksempelvis alene kan bebos halvdelen af året, og en kolonigrund ikke altid vil kunne bebygges lige så intensivt som fx grunde udlagt til enfamiliehuse kan. Danske Advokater mener, at spørgsmålet dog er, om denne nedskalering på 2/5 de facto vil afstedkomme den værdiforskydning, som Skatteministeriet henviser til. Danske Advokater anmoder derfor om, at Skatteministeriet forholder sig til nedenstående eksempel: • 2 områder beliggende ved siden af hinanden • Område 1 er 5.000 kvm i et kolonihaveområde med 25 havelodder a 200 kvm., som hvert er (eller kan) bebygget med et kolonihavehus på 80 etagekvadratmeter. • Område 2 er 5.000 kvm i et rækkehusområde med 25 rækkehuse a 200 kvm. som hvert er (eller kan) bebygget med et boligareal på 80 etagekvadratmeter. • Den standardiserede grundværdi i område 1 og 2 er 1 mio. kr.	ejendommen, vil således være uden betydning for værdiansættelsen. Skaleringsfaktoren indebærer, at grundværdien pr. m² kolonihavegrund fastsættes til 40 pct. af grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed. Da grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamiliehus adskiller sig fra grundværdien pr. m² for rækkehusene i eksemplet, vil sammenligningen mellem rækkehusene og kolonihavehusene i eksemplet derfor ikke udgøre de 40 pct. De 40 pct. vedrører alene forholdet mellem det standardiserede enfamiliehus og kolonihavehuset.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Umiddelbart er det Danske Advokaters opfattelse, at grundværdien for område 1 vil være 2.500.000 kr. $((1.000.000/800 \text{ kvm}) \times 5.000 \text{ kvm.} \times 2/5)$ Danske Advokater bemærker, at i område 2 skal hver boligenhed ansættes med en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Danske Advokater anfører, at nedskaleringen vil – efter aflæsning – være ca. 28 pct. (22 pct. for etageareal og 6 pct. forrestareal) i forhold til standard ejendomsværdien, hvilket altså giver en grundværdi pr. boligenhed på ca. 720.000 kr., svarende til en samlet grundværdi på ca. 18.000.000 kr. Efter Danske Advokaters opfattelse viser eksemplet, at grundværdiforskellen altså ikke er i overensstemmelse med antagelsen om, at restriktionerne bør medføre en værdireduktion på 2/5 (eller 40 pct.). <i>Fritagelse for stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger.</i> Danske Advokater bemærker, at som bestemmelsen i § 6, stk. 2, i ejendomsskatteoven foreslås indført, skal kommunalbestyrelsen meddele fritagelse for stigning i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Danske Advokater bemærker, bestemmelsen er foreslået indsat for at forsøge at løse det problem, som fx andelsboligforeninger har haft i forbindelse tagrenoveringer, som finansieres ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen. Danske Advokater bemærker, at der hermed opstår det problem, at den resterende ejendom (altså andelsboligforeningens arealer) bliver en selvstændig ejerlejlighed, som altså dermed mister en eventuel indfasning af en stigning i grundskyld. Danske Advokater vurderer, at der umiddelbart er tale om en meget bred bestemmelse, som altså alene forudsætter, at stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld er bortfaldet som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. Danske Advokater bemærker, at det af bestemmelsen fremgår, at der skal være tale om stigninger i grundskylden for "ejendomme". Danske Advokater bemærker endvidere, at ved opdeling i ejerlejligheder etableres som bekendt nye ejendomme, hvorfor det definitivt er vanskeligt at tale om, at en ny ejendom er steget i grundskyld, da den ikke tidligere har været opkrævet grundskyld. Danske Advokater skal derfor anmode om, at det bekræftes, at reglen skal forstås således, at etablering af ejerlejligheder ikke længere anses for en ny ejendom.	Ved "ejerlejlighed" skal der i det følgende forstås den retlige definition heraf efter ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Det vil sige en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Dernæst henstiller Danske Advokater til, at bestemmelsen eksemplificeres, herunder altså hvad der forstås ved etablering af lejligheder i loftsrum. Danske Advokater bemærker, at hvis fx en eksisterende ejendom, som ikke er opdelt i ejerlejligheder, opdeles i 2 ejerlejligheder (en i tagetagen og en i resten af ejendommen) vil en af ejerlejlighederne så være omfattet af reglen,	ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning. Der ændres med lovforslaget dermed ikke på forståelsen af en ny ejendom. Det er dog korrekt, at de ejendomme, som foreslås fritaget for grundskyld i den foreslåede bestemmelse, registreringsmæssigt vil være at anse for en ny ejendom. Det skyldes, at boligenheden bliver udskilt som en ny selvstændig ejerlejlighed i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1. Der er dog fortsat tale om den samme andelsbolig, almene bolig eller lejebolig. Den foreslåede bestemmelse har dermed alene skattemæssig virkning for de pågældende ejendomme, som efter forslaget skal fritages for en stigning i grundskyld. Den vil derfor ikke kunne anvendes som et fortolkningsbidrag til forståelse af fx ejerlejlighedslovens definition af en ny ejendom eller ejendomsvurderingslovens definition heraf. Såfremt der er tale om en eksisterende ejendom, som består af en række boligenheder registreret som én ejerlejlighed, og der herefter oprettes en ny ejerlejlighed i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1, i det uudnyttede luftrum, vil den eksisterende ejerlejlighed med de eksisterende boligenheder blive omfattet af fritagelsen, hvis de bliver ejerlejlighedsopdelt.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	og i givet fald hvilken af ejerlejlighederne. Danske Advokater henstiller dernæst, at det tydeliggøres, hvornår stigningen i grundskyld sker som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. Danske Advokater bemærker hertil, at man selvsagt kunne forestille sig en kombination af årsager til stigninger i grundskyld, hvoraf bortfald af stigningsbegrænsningsordningen som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. alene er én af årsagerne. Danske Advokater foreslår, at det fx kunne være, at der samtidigt blev vedtaget et nyt plangrundlag, og så bliver spørgsmålet, hvordan disse konkurrerende årsager skal håndteres. Danske Advokater henstiller ydermere, at der bør redegøres for den praktiske håndtering af denne regel. Danske Advokater bemærker hertil, at er det fx kommunen, som i forbindelse med byggetilladelse	Det vil dermed være en betingelse, at der sker en ejerlejlighedsopdeling af de eksisterende boligenheder, hvorved stigningsbegrænsningsordningen bortfalder. Ejendomme, som ikke har en aktiv stigningsbegrænsningsordning, vil dermed heller ikke være omfattet af forslaget. Med forslaget vil de stigninger, som var stigningsbegrænset efter stigningsbegrænsningsordningen i ejendomskattelovens kapitel 7, i stedet blive fritaget af kommunerne. Såfremt et ændret plangrundlag havde medført en stigning i grundskylden, ville denne stigning være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, fordi der ikke sondres mellem årsagen til stigningerne. Det samme er tilfældet i den foreslåede ordning, hvorfor den samlede stigningsbegrænsede stigning for det kalenderår, hvor stigningsbegrænsningsordningen bortfalder, vil blive omfattet af fritagelsen. Eventuelle fremtidige stigninger, herunder som følge af et ændret plangrundlag, vil indgå på almindeligvis i stigningsbegrænsningsordningen. Der er i forhold til den foreslåede ordning uden betydning, om grundskylden også stiger af andre årsager end bortfald af stigningsbegrænsningsordningen. Efter den foreslåede ordning beregnes

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	skal håndtere den eventuelle fritagelse for stigning i grundskylden, idet bemærkes, at en eventuel stigning i grundskyld – i hvert fald ved etablering i ejerlejligheder – først aktualiseres lang tid efter selve opdelingen, og jo er afhængig af selve vurderingen af de nye ejerlejligheder. Danske Advokater beder som sidste bemærkning Skatteministeriet redegøre for, hvorfor reglen foreslås begrænset til stigninger i grundskyld og ikke også stigninger i dækningsafgift. Danske Advokater bemærker hertil, at problemstillingen således er helt parallel for dækningsafgift, hvor etablering af ejerlejligheder, herunder i tagetagen, også medfører, at stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift bortfalder.	fritagelsen, så forskellen mellem den grundskyld, der opgøres efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, nr. 1, og den grundskyld, der ville have været opgjort efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, nr. 2, hvis ikke den oprindelige ejendom var blevet ejerlejlighedsopdelt. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet, hvor bestemmelsens afgrænsning til alene at omfatte grundskyld begrundes.
<i>Danske Regioner</i>	Danske Regioner har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>EjendomDanmark</i>	<i>Oprettelse af nye ejerlejligheder i eksisterende ejendomme</i> EjendomDanmark bakker op om intentionen om at fremme udviklingen af den eksisterende bygningsmasse ved at fritage for stigninger i grundskylden, når bortfald af stigningsbegrænsningen skyldes oprettelse af nye ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 20. EjendomDanmark mener, at forslaget bidrager til at fjerne en økonomisk barriere for etablering	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	af nye boliger, særligt i de større byområder, hvor behovet for at øge boligudbuddet er stort. EjendomDanmark bemærker imidlertid, at den foreslåede bestemmelse rejser en række spørgsmål om dens praktiske anvendelse. Ifølge EjendomDanmark gælder det navnlig i relation til, hvilke ejendomme der er omfattet af fritagelsen, når der ved oprettelse af ejerlejligheder etableres nye selvstændige ejendomme. EjendomDanmark mener, at for ejendoms-ejere er det væsentligt, at der er klarhed om, hvordan bestemmelsen anvendes i sådanne situationer, herunder hvordan begrebet ”oprettelse af lejligheder i loftsrum m.v.” skal forstås. EjendomDanmark bemærker, at der fx kan opstå tvivl om, hvorvidt lovændringen også skal finde anvendelse, hvis de nye beboelseslejligheder etableres i en ny etage på bygningen, der ikke hidtil har haft karakter af loftsrum eller karakter af en tagetage. EjendomDanmark formoder, at det forholder sig således, at det med tilføjesen af ”m.v.” i lovteksten har været Skatteministeriets intention, at lovændringen også skulle finde anvendelse i disse tilfælde, men opfordrer til, at lovforslaget formuleres således, at det udtrykkeligt fremgår, at lovændringen vil finde anvendelse på alle de situationer, der falder ind under ejerlejlighedslovens § 20.	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om bestemmelsens rækkevidde, herunder at dette vil er tydeliggjort i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	EjendomDanmark finder det desuden væsentligt, at der skabes tydelighed om, hvordan fritagelsen håndteres i tilfælde, hvor en stigning i grundskylden kan skyldes flere samtidige forhold. EjendomDanmark bemærker, at det fx kan være i situationer, hvor oprettelse af nye lejligheder sker parallelt med ændringer i plangrundlaget. EjendomDanmark bemærker endvidere, at forudsigelighed i administrationen er afgørende for ejendomsejernes mulighed for at planlægge og gennemføre udviklingsprojekter. EjendomDanmark gentager på den baggrund anbefalingen om, at bestemmelsens anvendelsesområde præciseres, så det tydeligt fremgår, at fritagelsen finder anvendelse på alle situationer, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 20. EjendomDanmark finder, at en sådan præcisering vil reducere risikoen for fortolkningstvív og understøtte en ensartet administrativ praksis på tværs af kommuner. EjendomDanmark bemærker desuden, at det med lovforslaget foreslås, at det er kommunerne, der skal meddele fritagelsen for stigninger i grundskyld til Skatteforvaltningen. I den forbindelse vil EjendomDanmark gerne anmode om, at der skabes klare retningslinjer for meddelelsesprocessen, således der ikke kan opstå tvív om,	Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om identifikation af den del af en stigning, som vedrører bortfaldet af stigningsbegrænsningsordningen. Der henvises til kommentaren til ABF om, at der i lovforslaget er indsat en beskrivelse af, at det er nødvendigt, at ejendommejer henvender sig til kommunen for at blive omfattet af bestemmelsen, hvorefter kommunen informerer Vurderingsstyrelsen, der vil iværksætte fritagelsen.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	hvorvidt fritagelsen er givet eller ej. <i>Dækningsafgift og sammenhæng i ejendomsbeskatningen</i> EjendomDanmark bemærker, at den foreslåede fritagelse alene vedrører stigninger i grundskyld som følge af oprettelse af nye ejerlejligheder. EjendomDanmark bemærker desuden, at der imidlertid kan opstå tilsvarende problemstillinger i relation til dækningsafgift, idet oprettelse af ejerlejligheder ligeledes kan medføre bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift. EjendomDanmark bemærker, at for ejendomsejere vil konsekvenserne i praksis kunne være parallelle, uanset om der er tale om grundskyld eller dækningsafgift. EjendomDanmark finder det derfor relevant at påpege, at lovforslaget i højere grad bør tage højde for sammenhængen mellem de forskellige former for ejendomsbeskatning, så der sikres ensartede og forudsigelige rammevilkår. EjendomDanmark peger på, at en manglende sammenhæng kan skabe usikkerhed for ejendoms- ejere i forbindelse med udviklings- projekter og svække incitamentet til at udnytte eksisterende byg- ningsmasse til etablering af nye bo- liger. EjendomDanmark anbefaler derfor, at der foretages en nær- mere vurdering af, om tilsvarende hensyn gør sig gældende for dæk- ningsafgift med henblik på at	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om afgrænsningen af ordningen til grundskyld.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	understøtte formålet om byudvikling og boligskabelse. <i>Terminologi vedrørende landbrugs-, skov- og naturejendomme</i> EjendomDanmark bemærker, at lovforslaget indeholder en ændring af lejelovens § 120, stk. 4, hvor betegnelsen ”landbrugs- eller skovejendom” foreslås ændret til ”landbrugs-, skov- og naturejendom” som konsekvens af ændringer i ejendomsvurderingsloven. EjendomDanmark bemærker, at der ikke foreligger en særlig udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom, og med henblik på de potentielt store konsekvenser en eventuel kategorisering, som naturejendom kan medføre, vil EjendomDanmark opfordre til en præcisering af kategorien, således ejendomsejere ikke efterlades i uvished og skal være i tvivl om deres retstilling. EjendomDanmark bemærker desuden, at den samme terminologi også anvendes i lejelovens § 7 i relation til undtagelser fra reglerne om varsling og tilbud om erstatningsbolig. EjendomDanmark anbefaler for at sikre sproglig konsistens og klarhed i lovgivningen, at der foretages tilsvarende tilpasninger i lejelovens § 7, således begrebsanvendelsen er ensartet på tværs af loven.	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet ovenfor vedrørende forståelsen af naturejendomme og -arealer. Ændringerne i lejelovens § 7 er tilrettet i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR)</i>	<i>Administrative konsekvenser for erhvervslivet</i> OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.	
<i>Frie Bønder – Levende Land (FBLL)</i>	Frie Bønder - Levende Land værdsætter, at man har fulgt FBLL's forslag om én kategori, hvor der ikke skelnes mellem intensivt landbrug, ekstensivt landbrug, skovbrug eller natur. FBLL mener dog, at man ikke i fuldt omfang har fulgt FBLL's forslag om at beskatte alle landbrugs-/skovbrugs-/natur-arealer som sådanne, og at lovforslaget i unødigt omfang åbner for vilkårlighed i forbindelse med kategorisering af mindre landejendomme. FBLL tager afstand fra den fortsatte udstrakte anvendelse af subjektive skøn i forbindelse med kategorisering af landejendomme, idet FBLL forventer, at dette også fremover vil give anledning til utryghed, utilfredshed og klager. FBLL finder, at under forudsætning af, at lovændringen som forventet kommer til at overføre ca. 13.000 landejendomme fra status som bolig eller erhverv til landbrugs- skov- og naturejendom, kan FBLL dog, situationen taget i betragtning, anbefale lovforslaget.	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	FBLL anbefaler følgende forbedringer: 1) Det kom på et sent tidspunkt i drøftelserne i Skatteministeriets følgegruppe frem, at Vurderingsstyrelsens fremtidige afgørelser med hensyn til kategorisering i vid udstrækning ville blive dikteret af den økonomiske ramme på godt 100 mio. kr. p.a., som forligskredsens partier under hånden har bevilget, og altså ikke i saglige hensyn funderet i lovgivningen. En enkel måde at bøde på dette ville være ganske simpelt, med et overskueligt provenutab og med betydelig effekt, at øge beløbsrammen med f.eks. 50 pct. 2) Som FBLL gentagne gange har gjort opmærksom på, er udtrykket ”moment” et metaforisk, inkonsistent, pseudo-sagligt begreb, der illuderer, at svært sammenlignelige størrelser lader sig omsætte til tal, hvorefter det kan konstateres, om fx ”bolig” ”opvejer” ”landbrug, skov og natur”. I stedet for at forlange af embedsmænd, at de skal gennemføre en realitetsfornægtende procedure, burde man uden forbehold konstatere, at her gør der sig nødvendigvis et betydeligt subjektivt element gældende, hvorfor landejendomme kun i åbenlyse	Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget. Det indgår ikke heri, at afgørelserne begrænses af en afsat økonomisk ramme.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	tilfælde kategoriseres som enten ”bolig” eller ”erhverv”. FBLL hilser i øvrigt specielt nedsættelsen af skatten på kolonihaver velkommen. FBLL gør opmærksom på, at redegørelsen for den historiske baggrund for bemærkningerne til loven ikke er retvisende: - I udgangspunktet havde beslutningen om en lovrevision intet at gøre med aftalen om grøn trepart. Ydermere forholder ophævelsen af den gældende lovs skelnen mellem intensivt og ekstensivt drevet landbrug samt mellem landbrug og natur sig diametralt modsat til trepartsaftalens skarpe - og kritisable - skelnen mellem netop landbrug og natur. - Det erklæres, at beslutningen om at revidere loven ”... skete efter kritik af, at en mindre del af den politisk bredt funderede reform af ejendomsvurderinger og -beskatning risikerede at bremse omlægningen af landbrugsjord til natur.” (s. 16). Det primære problem i forhold til natur var imidlertid, at den ny beskatning tilskyndede til omlægning af natur og ekstensivt drevne arealer til intensivt, typisk ikke-økologisk, landbrug. Lovens bemærkninger fortier fuldstændigt, at beslutningen om en lovrevision blev taget på baggrund af en storm af protester, der samlede sig om åbenlyse urimeligheder med hensyn til økonomiske	Det fremgår af kommissoriet bag den nedsatte arbejdsgruppe for den fremadrettede beskatning af naturejendomme, at der siden 2017 har været øget fokus på miljø, klima, biodiversitet mv. – og ambitionerne på området er vokset markant. Forligskredsen på ejendomsområdet havde derfor et ønske om en mere differentieret tilgang til beskatning af ejendomme, som i højere grad ville tage hensyn til disse formål, og som samtidig ville medføre, at beskatningen ikke var en hindring, når man som ejendomsejer ønsker at udlægge landbrugsjord til natur. Dette fremgår ligeledes af bemærkningerne til lovforslaget. Derudover var der ikke under forhandlingerne om et nyt ejendomsvurderingssystem tilbage i 2016 et generelt ønske om at øge beskatningen af hobby- og deltidslandbrug. Derfor blev det også dengang tilkendegivet, at praksis skulle følges tæt. Forligspartierne havde derfor et ønske om at se på reglerne fremadrettet i form af et oplæg til en kategori, der omfatter ejendomme med natur og naturhensyn.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	konsekvenser af den nu gældende lov for ejerne af mindre landejendomme. Lovens ensidige bemærkninger om ”naturhensyn” bliver således en tilsløring af de sociale misgreb, som vedtagelsen af den nuværende lov indebar. FBLI tager skarpt afstand fra den mangelfulde historieskrivning, der kendetegner redegørelsen for lovforslagets baggrund. FBLI oplister en række tekstmære bemærkninger til lovforslagets almindelige bemærkninger og høringslisten, der bør rettes.	Lovforslagets bemærkninger er justeret på baggrund af de konkrete forslag.
<i>Finanstilsynet</i>	Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger.	
<i>FSR</i>	FSR ser overordnet positivt på det gennemarbejdede forslag. FSR bemærker, at dette også gælder muligheden for at visse ejere af landbrugs- skov- og naturejendomme kan anmode om bindende svar fra Skatteforvaltningen vedr. ejendoms-kategorisering i forbindelse med en foretaget eller påtænkt ændring af ejerens ejendom, jf. høringsforslagets § 1, nr. 18. <i>Vedrørende kolonihavegrunde</i> FSR har en generel stor interesse i at forstå nedskaleringsfaktorerne – ikke mindst for erhvervsgrunde – og beder i den forbindelse Skatteministeriet redegøre for	De 40 pct. afspejler, at kolonihavehuset kun må bebos i sommerhalvåret, dvs. 50 pct. af tiden, samt at kolonihavegrunde foruden de egentlige kolonihavelodder også omfatter stier mv., hvor vejarealer,

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	baggrunden for nedskaleringen ud fra 2/5 af grundværdien.	parkeringspladser mv. i et parcelhuskvarter normalt ikke indgår i grundarealet eller værdiansættes til 0 kr. Endvidere er der begrænsninger på kvaliteten af det byggeri, der kan opføres på kolonihavegrunden.
<i>Geodatastyrelsen</i>	Geodatastyrelsens vurderer, at bestemmelsen i lovforslagets § 4, stk. 2, kan præciseres med henblik på at øge læsbarheden og tydeliggøre koblingen til en ejerlejlighedsopdeling. Geodatastyrelsen bemærker, at sammenkædningen mellem en ejendoms BFE-nummer og en stigningsbegrænsningsordning ophører, når ejendommen opdeles i ejerlejligheder. Geodatastyrelsen bemærker endvidere, at når en ejerlejlighedsopdeling registreres af Geodatastyrelsen, tilknyttes det eksisterende BFE-nummer til hovedejendommen (grunden og fælles bestanddele), mens de enkelte ejerlejligheder er nye faste ejendomme med egne nye BFE-numre. Geodatastyrelsen bemærker, at hvis der alene indrettes en ny boligenhed i et uudnyttet tørloft, uden at ejendommen opdeles i ejerlejligheder, vil ejendommen med bygninger bevare sit BFE-nummer og ejendommens retsstilling i forhold til en stigningsbegrænsningsordning vil være uændret. Geodatastyrelsen bemærker hertil, at der først opstår nye faste ejendomme, når bygningen	Lovforslaget er justeret i overensstemmelse med forslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	opdeles i ejerlejligheder. Geodatastyrelsen foreslår derfor, at udtrykket ”lejligheder” erstattes med ”en eller flere ejerlejligheder” for at sikre entydighed. <i>Forholdet til ejerlejlighedsloven</i> Geodatastyrelsen bemærker, at der af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at fritagelsen skal meddeles ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 1.-3. pkt., § 20, stk. 1, 4. pkt., samt § 20, stk. 2. For at skabe overensstemmelse med den terminologi, der anvendes i disse bestemmelser i ejerlejlighedsloven, foreslås det, at udtrykket ”loftsrum m.v.” ændres til ”en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager”. Geodatastyrelsen bemærker endvidere, at bemærkningerne ikke omtaler opdelingshjemlerne i ejerlejlighedslovens § 23, stk. 3-6. Geodatastyrelsen tilføjer hertil, at det naturligvis kan være tilsigtet. Geodatastyrelsen er således ikke bekendt med, om der kan være knyttet en stigningsbegrænsningsordning til ejendomme ejet af almene boligorganisationer, som eventuelt bortfalder utilsigtet, hvis boligorganisationen vælger at etablere ejerlejligheder i en uudnyttet tagetage eller i nye etager efter ejerlejlighedslovens § 23, stk. 3-6. <i>Fortolkning af fritagelsen</i> Geodatastyrelsen bemærker, at ordlyden af forslaget kan give	Lovforslaget er justeret i overensstemmelse med forslaget. Den foreslåede bestemmelse er ikke afgrænset til opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 20, hvorfor almene boliger også vil være omfattet. Dette vil blive præciseret i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	anledning til spørgsmål om, hvorvidt ejerlejlighedsejerne helt fritages for stigninger i grundskyld, så der opnås mere end blot en begrænsning i stigningstakten. Geodatastyrelsen foreslår, at hvis det er hensigten, at der alene skal ske en videreførelse af den stigningsbegrænsning, der bortfalder ved ejerlejlighedsopdeling, kan det overvejes at præcisere dette i ordlyden. Geodatastyrelsen har ikke et endeligt forslag til præcisering heraf, men peger på, at den alternative formulering ovenfor kan bidrage til at tydeliggøre bestemmelsens formål.	Lovforslaget er præciseret i overensstemmelse hermed.
<i>Haveforeningen Solpletten</i>	Haveforeningen Solpletten finder, at den foreslåede nedsættelse er utilstrækkelig og ikke afspejler de faktiske og retlige begrænsninger, som gælder for kolonihaveområder. Efter Haveforeningen Solpletten's vurdering burde vurderingsgrundlaget i stedet fastsættes til højst. 25 pct. af grundværdien. Haveforeningen Solpletten er enige i, at der ikke er relevant empiri om handel med hele kolonihavegrunde. Haveforeningen Solpletten bemærker derfor, at man må se på, handler af de enkelte andele i kolonihaveforeningerne, hvor man erhverver brugsretten til en forholdsmæssig del af foreningens samlede areal. Haveforeningen Solpletten istemmer, at disse oplysninger ikke er offentligt	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	tilgængelige. Haveforeningen Solpletten vil dog gerne bidrage med oplysninger fra egen forening. Haveforeningen Solpletten mener, at det siger sig selv, at en nedsættelse af vurderingen giver mere retvisende vurderinger. Haveforeningen Solpletten mener dog, at størrelsen på den foreslåede nedsættelse er ubegrundet- og at den stadig medfører en vurdering, som foreningen mener er 60 pct. (40/25) for høj. Haveforeningen Solpletten finder, at når lovforslaget siger 40 pct., er man langt fra at ramme målsætningen om, at vurderingen ligger højst 20 pct. fra den faktiske handelsværdi. Haveforeningen Solpletten finder på denne baggrund, at et vurderingsniveau på 40 pct. ikke giver et retvisende billede af kolonihavegrundenes reelle værdi og anvendelsesmuligheder. Haveforeningen Solpletten vurderer, at et niveau omkring 25 pct. vil i langt højere grad afspejle de faktiske begrænsninger og skabe en mere rimelig og proportionel beskatning. Haveforeningen Solpletten opfordrer derfor til, at vurderingsgrundlaget for kolonihavegrunde genovervejes og justeres yderligere i det videre lovarbejde. <i>Bemærkning til de økonomiske konsekvenser</i>	Der henvises til kommentaren til FSR vedr. fastsættelsen af nedskæleringen til de 40 pct.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Haveforeningen Solpletten anfægtar desuden, at lovforslaget vil koste 55 mio. kr., når realiteten er, at det vil medføre et merprovenu på ca. 14 mio. kr.	Skønnet over lovforslagets økonomiske konsekvenser er udarbejdet i overensstemmelse med Skatteministeriets sædvanlige principper for udarbejdelse af økonomiske konsekvensvurderinger, som disse er beskrevet i <i>Provenu og metode</i>. Forslaget om lempeligere beskatningsgrundlag af kolonihavegrunde indebærer, at værdiansættelsen af kolonihavegrunde sænkes sammenlignet med gældende ret. Som sådan skønnes lovforslagets element herom at medføre det angivne mindreprovenu.
<i>Landbrug & Fødevarer</i>	<i>Generelle bemærkninger</i> Landbrug & Fødevarer kan overordnet støtte op om lovforslaget, og vi finder det positivt at lovforslaget medvirker til tryghed om ejendomsskatterne for lodsejere der ønsker at omlægge landbrugsjord til natur mv. <i>Vedr. muligheden for bindende svar</i> Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås at indføre ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 33 a, hvorefter ejere af ejendomme, der er kategoriseret som landbrug, skov og naturejendomme, kan anmode om bindende svar om, hvorvidt foretagne eller påtænkte ændringer af ejendommen, har betydning for ejendommens kategorisering. Landbrug & Fødevarer finder dette overordnet meget positivt, men opfordrer til, at teksten om betingelsen om at hele ejendommen skal være beliggende i landzone bliver fjernet.	Der henvises til kommentaren til Advokatrådet herom, herunder at lovforslaget justeres, så der kan anmodes om bindende svar for ejendomme, der helt eller i det væsentlige er beliggende i landzone.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er det ikke rimeligt, at ejere af en landbrug, skov og naturejendom afskæres fra at anmode om bindende svar, blot fordi en lille del af ejendommens areal skulle være beliggende i byzone. Landbrug & Fødevarer kan heller ikke se nogen skattemæssig faglig begrundelse for, at en ejendomsejer skal udelukkes fra at kunne anmode om bindende svar, blot fordi en del af ejendommens areal er beliggende i byzone. Landbrug & Fødevarer foreslår, at muligheden for bindende svar udvides, så det også er muligt for ejere af ejendomme der er kategoriseret som ejerboliger og erhvervsejendomme at anmode om bindende svar i særlige tilfælde. Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at ejeren af en ejerbolig eller erhvervsejendom, der påtænker at foretage ændringer på ejendommen – fx i form af tilkøb af yderligere arealer – også får mulighed for at anmode om bindende svar om, hvorvidt et større areal vil kunne betyde, at ejendommens kategori ændres til landbrug, skov og naturejendom. Landbrug & Fødevarer bemærker, at efter skatteforvaltningslovens 21, stk. 4, skal Skatteforvaltningen foreligge en anmodning om bindende svar for Skatterådet, såfremt svaret har betydning for et større antal skatteydere eller svaret angår fortolkning af væsentlig betydning	Der henvises til svaret til Advokatrådet vedr. hensynet bag og begrænsningen for udvidelse af muligheden for bindende svar. Disse forslag falder i den forbindelse uden for rammerne af nærværende lovforslag. Der henvises til kommentaren til Dansk Skovforening herom.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	for lovgivningen. Landbrug & Fødevarer mener hertil, det ofte vil være relevant at få anmodningen behandlet af Skatterådet, da der er tale om ny lovgivning, og offentliggjort afgørelser fra Skatterådet vil være et væsentligt bidrag til fastlæggelsen af retspraksis. Landbrug & Fødevarer spørger hertil om Skatteministeriet kan bekræfte, at det er muligt at få en anmodning om bindende svar efter ejendomsvurderingslovens § 33 a behandlet af Skatterådet? <i>Bortfald af overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83</i> Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås, at der i § 83, stk. 9 indsættes som 2. og 3. pkt. at den nuværende overgangsordning ophører for ejendomme, der pr. 1. januar 2027 bliver omfattet af kategorien landbrug, skov og natur-ejendomme efter § 83 d. Landbrug & Fødevarer bakker op om denne lovændring. Landbrug & Fødevarer bemærker hertil, at ejerne af disse ejendomme efter lovforslagets pkt. 25 ikke får tilsendt en afgørelse om omkategoriseringen. Landbrug & Fødevarer vil dog opfordre Skatteministeriet til, at de berørte ejere på anden måde orienteres om bortfaldet af overgangsordningen, eftersom det ikke fremgår af nogen offentlige registre, om ejeren har tilvalgt den nuværende overgangsordning, og	Der henvises til kommentaren til Danske Advokater om, at lovforslaget er tilpasset, så valget efter overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori. Et tilvalg af den foreslåede overgangsordning i § 83 d vil dog have den konsekvens, at et tidligere tilvalg af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 ikke længere er relevant og derfor bortfalder. Ejendomsejere omfattet af den foreslåede overgangsordning vil i tilfælde af bortfald af ordningen blive oplyst herom, ligesom det er tilfældet ved bortfald af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	det er Landbrug & Fødevarers erfaring at rigtig mange ejere har svært ved at finde ud af, om de er omfattet af overgangsordningen eller ej. <i>Ny overgangsordning</i> Landbrug & Fødevarer bemærker, at § 83 c omhandler en ny overgangsordning, hvor ejere af en ejendom der omkategoriseres fra ejerbolig til landbrug, skov og natur, får mulighed for at vælge, at ejendommen skal forblive en ejerbolig i resten af ejertiden, hvilket Landbrug & Fødevarer finder meget positivt og bakker op om. Landbrug & Fødevarer bemærker, at det foreslås i § 83 c, stk. 3, 3. pkt., at en overdragelse mellem ægtefæller og mellem ejere indbyrdes ikke betragtes som et ejerskifte – at det samme gælder overdragelse til længstlevende ægtefælle. Landbrug & Fødevarer foreslår, at dette udvides til også at gælde ved overdragelse til livsarvinger i henhold til arveloven – dvs. overdragelse til børn, børnebørn og oldebørn, herunder adoptivbørn. Landbrug & Fødevarer bemærker, at det af lovbemærkningerne fremgår, at et delsalg fra ejendommen vil medføre at overgangsordningen bortfalder. Landbrug & Fødevarer opfordrer Skatteministeriet til, at denne bemærkning fjernes, og at reglerne om bortfald af overgangsordningen bliver tilsvarende de	Et bortfald af overgangsordningen vil kunne påklages. Der henvises til svaret til Dansk Skovforening vedr. bortfald af den foreslåede overgangsordning i forbindelse med ejerskifte. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at lovforslaget er tilpasset, så overgangsordningen ikke længere foreslås at bortfalde i tilfælde af, at ejeren frasælger en del af ejendommens areal.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	regler, der er gældende for den nuværende overgangsordning jf. § 83, stk. 6 og 7. Landbrug & Fødevarer bemærker herudover, at det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 6, at for ejendomme med et areal over 2 ha bortfalder overgangsordningen kun såfremt ejendommens grundareal nedsættes med mindst 25 m2, og ejendommens grundareal herefter udgør under 2 ha. Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at der efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 7 fremgår, at for ejendomme med et areal under 2 ha bortfalder overgangsordningen, hvis ejendommens areal nedsættes med mindst 25 m2, eller hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 eller 7 er opfyldt. Landbrug & Fødevarer bemærker hertil, at der bør være ens betingelser og vilkår for både den nuværende overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83, og den foreslåede overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83 c. Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at det af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, og afskrivningslovens § 45, stk. 2, fremgår, at parterne i en købsaftale eller skøde skal foretage en fordeling af salgssummen mellem de forskellige aktiver.	Den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c, giver mulighed for, at ejendomme, der i forbindelse med indførelsen af den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme skifter fra ejerbolig til den nye kategori, kan forblive ejerboliger. De kriterier, der er udeladt, er alle momenter, der vil understøtte ejerboligmomentet og derfor ikke vurderes relevante for nærværende forslag. Ændring af de generelle regler om fordeling af overdragelsessummer ved salg af fast ejendom ligger uden for rammerne af lovforslaget. Vurderingsportalen indeholder oplysninger om, hvad ejerne skal være opmærksomme på i forbindelse med ejendomsvurderings-

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Landbrug & Fødevarer oplyser, at erfaringen fra deres netværk af rådgivere er, at der meget sjældent sker fordeling af salgssummen ved handel med ejerboliger omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og at det formentlig skyldes, at salget af disse ejendomme ofte er skattefrie for sælger og i mange tilfælde også vil være det for køber, når køber engang i fremtiden sælger ejendommen. Landbrug & Fødevarer mener, at der for de ejendomme, der omfattes af den foreslåede overgangsordning, vil være risiko for, at der ikke foretages en fordeling af købesummen ved et efterfølgende salg. Landbrug & Fødevarer bemærker, at der efter den nuværende lovgivning fremgår, at parterne skal foretage en fordeling, og at der ikke er nogen undtagelse for ejerboliger. Landbrug & Fødevarer opfordrer på den baggrund Skatteministeriet til at overveje, om der via lovgivningen eller andre tiltag kan skabes en større tydelighed om kravet til fordeling af overdragelsessummerne ved salg af fast ejendom. <i>Fremrykket kategorisering</i> Landbrug & Fødevarer bemærker, at forslaget til ejendomsvurderingslovens § 83 d omhandler fremrykket kategorisering vedr. vurderingsterminen pr. 1. januar 2027. Landbrug & Fødevarer	lovens overgangsordninger om skift af ejendomskategori. Der vil på baggrund af lovforslaget blive tilføjet oplysninger vedr. kravet om fordelingen af overdragelsessummen efter ejendomsavancebeskatningslovens og afskrivningslovens regler i forbindelse med køb og salg af fast ejendom omfattet af den foreslåede overgangsordning og efter overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	finder dette meget positivt og bakker om forslaget. Landbrug & Fødevarer mener dog ikke, at der er helt overensstemmelse mellem lovteksten i § 83 d, stk. 2, 3. pkt., og teksten i lovbemærkningerne. Landbrug & Fødevarer beskriver herefter teksthæne eksempler herpå. Landbrug & Fødevarer spørger, om Skatteministeriet kan bekræfte, at fristen for at indsende klage over afgørelse om omkategorisering efter § 83 d, er 3 måneder fra modtagelsen af afgørelsen. Landbrug & Fødevarer bemærker desuden, at der i forhold til tidspunktet for udsendelsen af agterskrivelser og afgørelser efter § 83 d, er forskellige beskrivelser i lovbemærkningerne. Landbrug & Fødevarer spørger herefter, om Skatteministeriet kan bekræfte, at afgørelserne om fremrykket kategorisering efter § 83 d udsendes til ejere af ejerboliger og erhvervsjendomme inden 1. januar 2027.	Der henvises til svaret til Danske Advokater om, at lovforslaget er tilrettet, så det fremgår, at klage over afgørelsen vedr. kategorisering efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen, hvilket svarer til den almindelige klagefrist på 3 måneder, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Der henvises til kommentaren til Advokatrådet om, at Vurderingsstyrelsen vil påbegynde forberedelsen og sagsbehandlingen af omkategoriseringerne efter den 1. juli 2026, hvor den nye ejendomskategori i lovforslaget vil træde i kraft, og at udsendelse af høringsbreve om omkategorisering, tilbud om overgangsordningen, foreløbigt beskatningsgrundlag mv. forventes udsendt i 1. kvartal af 2027.
<i>Landdistrikternes Fællesråd</i>	Landdistrikternes Fællesråd bakker generelt op om den foreslåede model for kategorisering af ejendomme beliggende i landzone, der som udgangspunkt henføres til én ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre et bolig- eller	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	erhvervsmoment på ejendommen vejer tungere. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme kan indeholde de elementer, der var i det oprindelige forslag fra Landdistrikternes Fællesråd om en ny ejendomskategori kun for naturejendomme. Landdistrikternes Fællesråd havde dog gerne set, at landbrugs- og naturmomenter vejede tungere i kategoriseringen af ejendomme, så flere ejendomme ville blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendomme. Landdistrikternes Fællesråd er i den forbindelse uforstående overfor, at der bag lovgivningsarbejdet har været en målsætning om, at 13.000 ejendomme skulle omkategoriseres – dette har Landdistrikternes Fællesråd (og andre organisationer) også kritiseret undervejs i følgegruppen. <i>Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme</i> Landdistrikternes Fællesråd har tidligere foreslået, at der skulle oprettes en selvstændig ejendomskategori for naturejendomme, men bakker op om oprettelsen af en samlet kategori. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at det bl.a. skyldes hensyn til administrationsomkostninger og ønsket om at lave en så enkelt beskatningsmodel som muligt. Landdistrikternes Fællesråd påpeger dog, at det vigtigste	Skønnet over, hvor mange ejendomme, der med lovforslaget forventes at skifte ejendomskategori til den nye kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, er udarbejdet i overensstemmelse med Skatteministeriets sædvanlige principper for udarbejdelse af økonomiske konsekvensvurderinger. Der henvises desuden til kommentaren til Frie Bønder – Levende Land om, at Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	er, at man med den nye model begrænser antallet af landejendomme, der omkategoriseres til at være ejerbolig (og erhverv) og dermed undgår stigningen i grundskyld. Landdistrikternes Fællesråd bemærker endvidere, at ved at lave en samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, sidestilles naturarealer og landbrugsarealer, hvilket Landdistrikternes Fællesråd bakker op om. Landdistrikternes Fællesråd mener, at dette er nødvendigt for at muliggøre den pågående arealomlægning indenfor landbruget, der bl.a. følger af grøn trepart. Landdistrikternes Fællesråd bemærker endvidere, at ved den tidligere model kunne ekstensivering af landbrugsareal medføre, at en ejendom overgik til en ny ejendomskategori, hvilket var langt fra hensigtsmæssigt for de fleste ejere af landejendomme. <i>Kategorisering af ejendomme og styresignal</i> Landdistrikternes Fællesråd støtter desuden, at landejendomme i landzone som udgangspunkt vil blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendomme, <i>medmindre der er et tungtvejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen</i>. Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at man kan diskutere vægtningen af de forskellige momenter, hvilket følgegruppen også har gået i dybden med.	Der henvises til kommentaren til Frie Bønder – Levende Land om, at Vurderingsstyrelsens afgørelser om kategorisering vil ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lovforslaget.

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	Landdistrikternes Fællesråd mener, at kriterierne natur- og landbrugs-momenterne generelt tillægges for lille vægt, så der bl.a. kræves for store arealer eller for store dyrehold til at opveje et standard bolig-moment. Landdistrikternes Fællesråd mener hertil, at et areal på 4-5 ha bør kunne opveje boligmomen-tet. Landdistrikternes Fællesråd til-føjer desuden, at målsætningen om, at det ”kun” er 13.000 ejen-domme, der skal omkategoriseres, spænder ben for en retfærdig kate-gorisering af landejendomme. Landdistrikternes Fællesråd henvi-ser til deres fulde bemærkninger til vægtningen og styresignalet, i et separat høringssvar, på deres hjemmeside. <i>Fremrykket kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme</i> Landdistrikternes Fællesråd bakker op om den foreslåede overgangs-ordning, hvor ejere af boliger, der står til at skifte status efter indfør-sel af den samlede ejendomskate-gori, kan vælge, at ejendommen skal forblive i sin nuværende kate-gori, indtil der sker et ejerskifte. Landdistrikternes Fællesråd mener, at dette giver en god beskyttelse af de boligejere, der ikke ønsker, at deres bolig skal skifte status.	