

Advokatrådet



**ADVOKAT
SAMFUNDET**

Skatteministeriet

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF.: 33 96 97 98

DATO: 14. januar 2026
SAGSNR.: 2025 - 3701
ID NR.: 1162597

lovgivningogoekonomi@skm.dk; NRA@skm.dk

Høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love, jeres j.nr. 2023-4358

Ved e-mail af 12. december 2025 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Lovforslaget indeholder tre hovedpunkter og ændringer til de nuværende regler i ejendomsvurderingsloven (EVL) og ejendomsskatteloven (ESL):

1. Samlet (justeret) ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme – herunder mulighed for anmodning om bindende svar
2. Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag (indførelse af nedskalering) for kolonihavegrunde
3. Fritagelse for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende bygninger

Ad 1: Samlet (justeret) ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme – herunder mulighed for anmodning om bindende svar (lovforslagets § 1, nr. 2, 13, 18, 24-27 + konsekvensændringer)

EVL § 3, stk. 1, nr. 2 (landbrugsejendomme) og nr. 3 (skovejendomme) foreslås ophævet, og i stedet indsættes én ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme i EVL § 3, stk. 1, nr. 2. Den nye kategori skal have

virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027, jf. lovforslagets § 16, stk. 4.

På side 36 og 70 fremgår det, 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.

På den baggrund finder Advokatrådet det 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 ejendommejere vished og indsigt i deres fremadrettede vurdering, beskatning og ejendomskategori. Skatteministeriet anmodes derfor om at begrunde tidsforskydningen (herunder om en tidligere virkningsdato – helt eller delvist – har været overvejet, og i givet fald hvorfor den er fravalgt).

Nedenstående er udsnit fra lovforslaget:

”Lovforslagets formål er dermed at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendommejere i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge landbrugsjord til natur.” (vores understregninger). Teksten er anført på s. 15 i lovforslaget.

”For at skabe størst mulig tryghed og for at sikre, at ejendomsskatterne ikke står i vejen for de ejere af ejendomme i landzoner, der ønsker at omlægge landbrugsjord til natur, foreslås det at indføre en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.” (vores understregninger). Teksten er anført på s. 36 i lovforslaget.

”Forslaget vil indebære, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt henføres til ejendomsategorien landbrugs-, skov- og naturejendom, medmindre der er et tungere vejende bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen.” (vores understregninger). Teksten er anført på s. 36 i lovforslaget.

”Det hidtidige grundlæggende kriterium om, at der som altovervejende udgangspunkt skal foregå egentlig landbrugs- eller skovdrift på ejendommen, vil for den foreslåede samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme blive ændret, så der for ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt ikke længere vil skulle skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og natur.

Ekstensivt anvendte landbrugsarealer som permanente græsarealer og braklagte arealer, naturarealer, herunder vådområder og overdrev, eller lignende jord samt skovarealer vil hermed blive sidestillet med intensivt dyrket produktionsjord.” Teksten er anført på s. 37 i lovforslaget.

”Efter det foreslåede vil det i alle tilfælde være en betingelse for, at et areal kan omfattes af fremskrivningsordningen, at arealet ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål end landbrug, skov og natur.” Teksten er anført på s. 52 i lovforslaget.

På den baggrund kan det overordnet konkluderes, at den nye kategori skal omfatte arealer beliggende i landzone, som anvendes såvel intensivt som ekstensivt, men Advokatrådet savner en nærmere afklaring af følgende:

- a. 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 kategorier i EVL § 3 ikke indgår i dette lovforslag.

- b. Hvad forstås ved et naturareal, hvad er afgrænsningen mellem naturareal og rekreativt areal, og hvornår skal et naturareal kategoriseres som en ejendom efter EVL § 3, stk. 1, nr. 2, og som en hel- eller delejendom efter EVL § 34, stk. 1, nr. 9?

På Vurderingsportalen fremgår det, at grundværdiberegningen af et naturareal efter EVL § 34, stk. 1, nr. 9 vil ske ud fra en kvadratmeterpris for almindelig god landbrugsjord – betyder dette, at prisfastsættelsen er den samme efter EVL § 3, stk. 1, nr. 2, og EVL § 34, stk. 1, nr. 9?

<https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/vurdering/forstaa-vurderingen/oversigt-over-beregningsregler/>:

Segment 9: Naturarealer

Vi segmenterer en erhvervsejendom eller en del af en erhvervsejendom som naturareal, hvis mindst en af disse betingelser er opfyldt:

- Arealet er beliggende i landzone og er ubebygget.
- Arealet er beliggende i landzone og har ikke noget plangrundlag.
- Arealet er beliggende i landzone og er bebygget med en bygning eller enhed, der i BBR er registreret med en af følgende anvendelser: 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 eller 219.
- Arealet er beliggende i landzone og må ifølge plangrundlaget alene anvendes til en af følgende anvendelser 1160, 5110, 5115, 5116, 5117, 5150, 8150, 8170, 8180, 8181, 8183, 8195, 9100, 9110, 9120, 9125, 9130, 9150 eller 9170.

Sådan fastsætter vi grundværdien

Grundværdien beregner vi ved at gange grundarealets størrelse (uden evt. vejareal) med en kvadratmeterpris. Vi bruger en kvadratmeterpris, der afspejler værdien af almindelig god landbrugsjord for området. I nogle tilfælde kontrollerer en sagsbehandler, om den anvendte pris skal justeres. Det kan fx være aktuelt, hvis en stor del af arealet er en sø.

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. Eksempel: En ejendom med et samlet grundareal på 700.000 m² er beliggende i landzone, og hele grundarealet er pålagt en skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. På grundarealet er der anlagt golfbane (fairways, greens m.v.), som udgør ca. halvdelen af det samlede grundareal. Derudover er der opført klubhus og andre bygninger til fritidsformål med et samlet bygningsareal på ca. 2.500 m². Skatteministeriet anmodes om at redegøre for, hvordan en sådan ejendom forventes kategoriseret efter EVL § 3 – herunder hvilke momenter der konkret tillægges afgørende vægt ved afvejningen mellem et erhvervsmoment og et natur-/landzonemoment. Såfremt ejendommen i et sådant tilfælde skal kategoriseres som erhvervsejendom, fordi erhvervsmomentet vurderes at veje tungest, bedes Skatteministeriet bekræfte, om de dele af grundarealet, hvor der ikke er anlagt golfbane – eksempelvis skov, vådområder, søer, brakmarker m.v. – vil blive kategoriseret som naturarealer efter EVL § 34, stk. 1, nr. 9, og dermed grundværdiansættes ud fra en kvadratmeterpris, der afspejler værdien af almindelig god landbrugsjord for området.

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.

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse (EVL § 33 a), som giver ejeren mulighed for at anmode om bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter EVL § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen.

Advokatrådet finder dette meget positivt, da det kan give ejendomsejere større forudsigelighed.

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. Uagtet at ejendomsejer tidligere har 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 EVL § 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.

Advokatrådet bemærker positivt, at der foreslås en bestemmelse (EVL § 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, generationsskifte og ekspropriationslignende situationer.

På side 57 har Skatteministeriet opstillet et eksempel, som kunne være genstand for anmodning om bindende svar. På baggrund af eksemplet, hvor der frasælges et større grundareal (9 ha) til et biodiversitetsprojekt, anmodes Skatteministeriet om at bekræfte, at vurderingen i et bindende svar alene angår restejendommens karakteristika efter frasalget, og at anvendelsen af det frasolgte areal hos erhververen ikke i sig selv tillægges betydning for restejendommens

kategorisering (ud over den areal-/momentmæssige ændring, som frasalget medfører for restejendommen).

Det fremgår, at adgangen knytter sig til ejendomme omfattet af den nye kategori, og at ejendommen skal være beliggende i landzone (EVL § 33 a, stk. 1, nr. 2). Afgrænsningen til "hele ejendommen beliggende i landzone" vil ifølge bemærkningerne på s. 59 udelukke ejere af ejendomme, der faktisk vurderes som landbrugs-, skov- og naturejendom, men som helt eller delvist ligger i byzone/sommerhusområde: "Dog kan der forekomme ejendomme i byzone og sommerhusområde, der vil være omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, f.eks. grundet intensiv landbrugsproduktion eller lignende."

Advokatrådet opfordrer til, at adgangen til bindende svar udvides, således at den følger kategoriseringen (EVL § 3, stk. 1, nr. 2) frem for en snæver zoneafgrænsning, eventuelt ved en hovedregel baseret på ejendommens overvejende areal/karakter.

Det er samtidig en betingelse, at den foretagne eller påtænkte ændring udgør en omvurderingsgrund efter EVL § 6, stk. 1, nr. 2-7 og nr. 12. På den baggrund – og henset til at ordningen ikke omfatter bindende svar om værdimæssige forhold (s. 58) – anmoder Advokatrådet om, at Skatteministeriet præciserer, hvordan det i praksis afklares, om betingelsen er opfyldt i de tilfælde, hvor omvurderingsgrunden (nr. 6 og 7) efter 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 ejendomsværdi eller grundværdi på 20 pct., jf. EVL § 6, stk. 3, og
- omvurderingsgrund nr. 7: ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er kun en omvurderingsgrund, hvis ejendomsværdien eller grundværdien ændres som følge heraf, jf. EVL § 6, stk. 1, nr. 7.

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.

Det foreslås, at der i efteråret 2026 gennemføres en fremrykket omkategorisering, og at der udarbejdes et foreløbigt beskatningsgrundlag for de ejendomme, som vil blive udsendt til ejendomsejerne forud for 2027-vurderingen.

Advokatrådet bemærker, at valget bortfalder fra og med den førstkommende vurderingstermin efter et ejerskifte, hvilket også kan omfatte delsalg/afståelse af en del af ejendommen (s. 76). Dette kan efter Advokatrådets opfattelse være unødigt vidtgående og kan potentielt 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.

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 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. For klarhedens skyld foreslår Advokatrådet, 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, m.v.

Ad 2: Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag (indførelse af nedskalering) for kolonihavegrunde (lovforslagets § 1, nr. 20)

Efter gældende regler ansættes grundværdien for grunde, der er beliggende i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, efter samme metode som for enfamiliehuse til helårsbeboelse, jf. nugældende EVL § 34 b, stk. 4.

I lovforslaget foreslås, at EVL § 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.

Lovændringen foreslås med virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021.

Lovændringen og 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. EVL § 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.

Med den foreslåede lovændring skal det forstås således, at der foretages en grundværdiansættelse for en storparcel til helårsbeboelse, og at der herefter foretages nedskalering til 2/5, hvorefter eventuelle nedslag for anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger medtages.

Advokatrådet savner et eksempel på beregning af grundværdi for en grund omfattet af EVL § 34, stk. 1, nr. 12 i lovforslaget, og vi foreslår derfor, at bemærkningerne suppleres med et sådant eksempel.

Ad 3: Fritagelse for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende bygninger (lovforslagets § 2, nr. 4)

I ejendomsskatteoven foreslås en ny bestemmelse (ESL § 6, stk. 2) indsat, hvorefter *”Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld for ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for*

grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.”
Baggrunden beskrives som et samspil mellem ESL, BFE-numre og ejerlejlighedsloven, der kan nulstille stigningsbegrænsningen og dermed medføre stigninger for eksisterende ejere.

I lovforslagets bemærkninger henvises der til reglerne i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1 og 2, hvor etablering af bolig i eksisterende bygningers uudnyttede tagetager muliggør opdeling i ejerlejligheder. Bestemmelsen skal således sikre, at eksisterende boligenheder og fællesfaciliteter ikke ”falder ud af” stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse er dog bredt formuleret: ”... fritagelse for stigninger i grundskyld for ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.”, og Advokatrådet skal derfor anmode Skatteministeriet om at tage stilling til, hvorvidt fritagelsen finder anvendelse i nedenstående eksempler:

- Eksempel 1 – En eksisterende ejendom med 5 boligenheder opdeles i ejerlejligheder. Er ejendommen omfattet af fritagelsen? Hvis ja, er det da alle ejerlejligheder, der omfattes af fritagelsen?
- Eksempel 2 – En eksisterende ejendom med 5 boligenheder. På uudnyttet loftrum indrettes/oprettes der en 6. lejlighed. Alle 6 boligenheder opdeles i ejerlejligheder. Er ejendommen omfattet af fritagelsen? Hvis ja, er det da alle ejerlejligheder, der omfattes af fritagelsen?
- Eksempel 3 – En eksisterende ejendom med 5 boligenheder. I ejendommens kælder indrettes/oprettes der en 6. lejlighed. Alle 6 boligenheder opdeles i ejerlejligheder. Er ejendommen omfattet af fritagelsen? Hvis ja, er det da alle ejerlejligheder, der omfattes af fritagelsen?

Lovforslaget indeholder ingen beskrivelse af, hvad der forstås ved loftrum m.v. Skatteministeriet bedes derfor beskrive dette nærmere.

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 EVL §§ 5 og 6, jf. lovforslagets § 16, stk. 3.

Fritagelsen bør dog 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. Der er ingen saglig begrundelse for, at ejendomsejere skal straffes for en ejerlejlighedsopdeling foretaget før 2023.

Den foreslåede bestemmelse og bemærkningerne hertil omhandler alene stigninger i grundskyld. Ved oprettelse/opdeling i ejerlejligheder vil dækningsafgiften dog tilsvarende kunne blive fuldt indfaset, og Advokatrådet anmoder derfor om, at fritagelsen også omfatter dækningsafgift.

Med venlig hilsen



Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000)
Cc: Nina Rostgaard Hagberg (NRA@skm.dk)
Fra: Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)
Titel: J. nr. 2023-4358: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love
Sendt: 12-01-2026 15:37
Bilag: Høringssvar ejendomsskatteloven.pdf;

Du får ikke ofte mails fra ak@abf-rep.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

[ADVARSEL – EKSTERN MAIL]: Har du bemærket, at denne e-mail kommer fra en ekstern afsender?

Til Skatteministeriet
Att. Nina Rostgaard Hagberg

På vegne af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation fremsendes hermed vedhæftede høringssvar vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love.

Venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef



ak@abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V
M: abf@abf-rep.dk / T: 33 86 28 30 / W: www.abf-rep.dk

Skatteministeriet

Nicolai Eigttveds Gade 28
1402 København K
lovgivningoekonomi@skm.dk

Frederiksberg, den 12. januar 2026
J.nr. H.25-25-027

**Vedr. j.nr. 2023-4358 høring over udkast til forslag til lov om ændring af
ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE har i den aktuelle skattereform et stort ønske om og fokus på gennemsigtighed for ejendomsejere, herunder særligt for dem, der skal sælge eller købe ejendom. Derfor ser DE overordnet positivt på forslaget, der på flere områder fremmer gennemskuelligheden for ejerne, og som indhenter nogle af de tidligere usikkerhedsmomenter for flere ejendomsejere, og dermed bidrager til at genoprette tilliden til ejendomsskattereformen.

Det er efter DE's opfattelse vanskeligt at udarbejde rent objektive kriterier for kategorisering af en ejendom, og at der overlades et skøn til forvaltningen må være uundgåeligt, særligt hvor dette vedrører så komplekst et område som kategorisering af ejendomme i landzonen. DE 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.

DE 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. Det er muligt, det på landsplan og gennem de seneste år er få ejendomme, hvor problemet har været aktuelt. Dog findes relevansen særligt i de større byer, hvor antallet af ejerboliger ønskes højere. En oplevelse af, at man grundet ukendte teknikaliteter, risikerer at forringe vilkårene for sine lejere eller medandelshavere,

skaber usikkerhed og mindsker incitamentet til tilsvarende initiativer. Opleves det, at problemerne søges løst, når de er identificeret, øges trygheden.

Ønsket om at lempe beskatningen for kolonihaveforeninger, er vanskeligt at have bemærkninger til, idet det tilsyneladende bunder ikke i empiri men i en politisk prioritering. DE 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 beskatningsgrundlag for netop dette: beskatningsgrundlag. Således er man ikke bundet til at skulle finde argumenter i en vurderingsmetode, hvis man ønsker at lempe beskatningen for en gruppe af ejendomme, man reducerer blot "beskatningsgrundlaget".

Yderligere vedr. bindende svar

DE skal indstille til, at kredsene iht. den til ejendomsskattelovens foreslåede § 33 a, stk. 1, udvides til også at omfatte potentielle erhververe, evt. under forudsætning af, at dette sker med ejerens tilsagn, men ikke fuldmagt.

Givet vil der for nogle købere være så væsentlig en interesse i at sikre sig vished for kategoriseringen under forudsætning af påtænkte ændringer efter købet, at der vil være behov herfor. Idet det er tiltænkt, at svar alene er bindende for forvaltningen overfor spørgeren, er det ikke tilstrækkeligt at ejeren stiller spørgsmålet.

DE skal desuden indstille til, at det også er muligt for andre ejendomme i landzone end de, der allerede er landbrugs-, skov- og naturejendomme, at anmode om bindende svar fsv. dispositioner, der kan aflede, at disse kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Dette vil f.eks. gøre det muligt for ejendomsejere i landzonen at vurdere hensigtsmæssigheden i at omlægge væsentlige grundarealer til natur, hvilket kan øge incitamentet hertil.

DE skal endvidere indstille 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.

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.

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.

Om end, det er vanskeligt, skal DE desuden henstille til, 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. Fsv. købere og sælgere i ejendomshandler ønskes selvsagt en kort svartid, om muligt nærmere uger end måneder, da et svar givet kan være afgørende for, hvorvidt en handel gennemføres.

Yderligere vedr. overgangsordningen

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 foretages delsalg af ejendommen ved ejerskifte af én af disse boliger.

Det ønskes bekræftet, at en ejendomsejers valg af overgangsordning alene har betydning for dennes beskatning tidligst fra overtagelsesdagen, og ikke for den sælgende part, hverken i relation til beskatning i skatteåret, hvor ejerskiftet finder sted, evt. avancebeskatning i forbindelse med det gennemførte ejerskifte eller en evt. senere efterregulering af foreløbig beskatning i årene frem til ejerskiftet.

Det ønskes bekræftet, at det ikke skal have betydning for allerede stiftede boligskattelån eller anses som en forfaldshændelse, at en ejendom skifter kategori eller indtræder/udtræder af en overgangsordning.

DE skal indstille til, at der indføres bestemmelse om, at oplysning om et valg om overgangsordning for en ejendom skal være offentligt tilgængeligt. Det er aktuelt ganske uhensigtsmæssigt for såvel formidlere, som rådgivere, som 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.

Det er ikke 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.

Yderligere vedr. bortfald af stigningsbegrænsning

Det fremgår ikke helt klart af forslagets § 2, nr. 4, hvad der er årsagen til, at kommunalbestyrelsen ikke skal fritage kunne for år forud for 2023, jf. forslagets § 16, stk. 3. Hvis dette beror på, at ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteoven siden respektive vedtagelser, ikke har betydning for en stigning ud over hvad der var forudsat i førgældende love på samme områder, kan der ikke anføres noget hertil.

DE har dog en bekymring for, at det udgangspunkt for moderniseret stigningsbegrænsning, der 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.

Bestemmelsen som foreslået kalder potentielt på om omformulering, men under alle omstændigheder på en nærmere beskrivelse i bemærkningerne. 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. 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 ejendom, der nu er moderejendommen.

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.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay

Chefkonsulent

Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000)
Cc: Nina Rostgaard Hagberg (NRA@skm.dk), Fie Møller Jensen (fimj@danskerhverv.dk)
Fra: Matilda Junge Madsen (matm@danskerhverv.dk)
Titel: Høringssvar på høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love
Sendt: 12-01-2026 14:02

Du får ikke ofte mails fra matm@danskerhverv.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

[ADVARSEL – EKSTERN MAIL]: Har du bemærket, at denne e-mail kommer fra en ekstern afsender?

Til Skatteministeriet

Dansk Erhverv har den 12. december 2025 modtaget *Høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love* i høring (2023 – 4358).

Dansk Erhverv har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Matilda Junge Madsen
Stundentermedhjælper

T.: +4533746302

MATM@DANSKERHVERV.DK



[DE.logo.jpg](#)

Dansk Erhverv er erhvervsorganisation og arbejdsgiverforening for et af verdens mest handlekraftige erhvervsliv. Vi handler på vegne af 18.000 medlemsvirksomheder og 100 brancheforeninger. Det er vores vision, at Danmark skal være verdens bedste land at drive virksomhed i. Det starter med erhvervslivets rammevilkår.

DANSK ERHVERV

Børsgade 4

DK-1215 København K

CVR nr. 43232010

info@danskerhverv.dk

T. +45 3374 6000

www.danskerhverv.dk

[Dansk Erhverv - Læs mere](#)

[Læs vores persondatapolitik online](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

lovgivningoekonomi@skm.dk
NRA@skm.dk

Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde mv.

Skatteministeriet har 12. december 2025 (j.nr. 2023-4358) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et udkast til lovforslag om samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde mv.

I den anledning bemærkes, at udkastet til lovforslag ikke giver DI anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Chefkonsulent

Side: 1

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

12-01-2026

Att.: lovgivningogoekonomi@skm.dk

Cc: Nina Rostgaard Hagberg
NRA@skm.dk

J.nr. 2023-4358

Dansk Skovforenings høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (J.nr. 2023-4358)

Dansk Skovforening takker for muligheden for at kommentere på udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love, samt hele processen i følgegruppen for den fremadrettede beskatning af naturejendomme.

Grundlæggende imødekommer lovforslaget de ønsker, vi 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 vi mener Skatteministeriet med fordel kunne imødekomme for at sikre, at lovforslaget skaber den tryghed, som det har til formål.

Ad 1) Bindende svar, § 1, nr. 18.

Lovforslaget giver jf. forslagens § 1, nr. 18, 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.

Ad 2) Overgangsordning, § 1, nr. 25

Lovforslaget giver jf. forslagens § 1, nr. 25, mulighed for at anvende en overgangsordning, hvor de ejere, der ønsker at fastholde deres nuværende ejendomskategori, kan gøre dette, indtil ejendommen skifter ejer. Jf. den foreslåede § 83 c, stk. 3. bortfalder denne mulighed i tilfælde af ejerskifte med undtagelse af en række oplistede tilfælde (jf. stk. 3 og stk. 4). Dansk Skovforening finder det formålstjenligt, at generationsskifte ligeledes bliver en undtagelse fra reglen, på linje med f.eks. overdragelse mellem ægtefæller.

I forlængelse af dette, fremgår det af bemærkninger til den foreslåede § 83 c, at delsalg også forstås som ejerskifte. Her vil Dansk Skovforening opfordre til, at delsalg kun forstås som ejerskifte i det tilfælde, hvor delsalget kræver en omvurdering af ejendommen.

Med venlig hilsen



Frederik Falk-Sørensen
Politisk konsulent

+45 26 78 73 06
ff@danskskovforening.dk

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København

Sendt til: [lovgivningogoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk) og cc NRA@skm.dk

Ang. j. nr. 2023- 4358

12. januar 2026

Høringssvar over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 12. december 2025 sendt udkast til forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love i høring.

Forslaget har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg samt i Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom. Vi takker for muligheden for at komme med bemærkninger. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater er overordnet positive over for ændringerne, men påpeger den fortsatte kompleksitet i ejendomsvurderingssystemet, som følge af mange delvise reformer og overgangsregler. Denne kompleksitet svækker lov kvaliteten, retssikkerheden og tilliden til systemet samt hæmmer ejendomstransaktioner.

Der efterlyses desuden klarere kriterier for, hvornår en ejendom kan anses som naturejendom, samt en mere gennearbejdet og konsekvent overgangsordning, der bør gælde ved enhver omkategorisering. Endelig fremhæves behovet for bedre mulighed for klage over urimelige værdiansættelser og for præcisering af reglerne om fritagelse for stigning i grundskyld.

Generelle bemærkninger

Det udsendte lovforslag i høring omhandler grundlæggende 3 justeringer/ændringer til de nuværende ejendomsvurderings- og ejendomsskatteogler. De 3 justeringer er:

1. Indførelse af en ny ejendomskategori (naturejendomme), som sidestilles med landbrugs- og skovbrugsejendomme
2. Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver
3. Indførelse af regler, som skal forhindre, at der sker stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger.

Overordnet er Danske Advokater positive i forhold til de foreslåede justeringer/ændringer, men vil igen fremhæve den unødige kompleksitet, som alle de forskellige løbende indgreb har medført i lovgivningen om ejendomsvurdering og ejendomsskat. De nuværende regelsæt – inklusive de foreslåede justeringer/ændringer – er således blevet en jungle af generelle regler og specifikke justeringer/ændringer/overgangsregler, som i høj grad er foranlediget af et unødigt tidspres, som har svækket lov kvaliteten.

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. Dette har både 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.

Bemærkninger til de enkelte dele i lovforslaget

Ad 1: Indførelse af naturejendomme som en ny ejendomskategori

Adskillige steder i lovforslaget i høring står, at den nye ejendomskategori skal understøtte, at ejendomsejere, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til fx natur, ikke oplever en voldsom stigning i ejendomsskatterne herved.

Videre fremgår det, at modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt skal henføres til en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre der er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen.

I 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. 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.

Selve defineringen af naturejendomme og virkningstidspunkt:

Henset til den potentielt meget store konsekvens af en eventuel kategorisering som naturejendom, savner Danske Advokater i lovforarbejderne en mere udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom. At henvise til 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, er ikke tilstrækkeligt, og det vil efterlade en masse ejendomsejere med uvished om deres fremtidige retsstilling.

Samtidigt med nærværende lovforslag i høring har Skatteministeriet 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 erhvervs ejendom mv., bør fremgå direkte af lovforarbejderne.

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. Sammenholdt med styresignalet SKM2023.149.VURDST om fastlæggelse af praksis vedrørende 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 naturejendomme. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at dette er tilfældet.

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. 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. 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.

Den nye naturejendomskategori etableres ved vurderingen pr. 1. januar 2027. Danske Advokater savner en begrundelse for, hvorfor denne nye kategori ikke indføres med virkning tilbage i tid. 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.

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.

Indførelsen af overgangsordningen:

Samtidigt med indførelsen af den nye kategori (eller rettelig udvidelse af de eksisterende kategorier, landbrugs- og skovejendomme) forslås 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 naturejendomme). 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.

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 bortfald af overgangsordning vil indgå i overvejelserne om et delsalg. Dette vil efter Danske Advokaters opfattelse være uhensigtsmæssigt.

Herudover vil overgangsordningen også bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori.

Ydermere bortfalder overgangsordningen, hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, (anvendelsesændring eller nye planforhold), jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 c, stk. 3, 2. pkt.

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.

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.

Det er dog et problem, at man ikke forsøger at definere tvivlstilfældene, herunder de momenter som skal bruges i afvejningen, men i stedet forholder sig til det indlysende korrekte. Hvad er fx svaret, hvis der vedtages en ny lokalplan for det område, hvor ejendommen er beliggende? Vil dette være en situation omfattet af en af bestemmelserne i den nye foreslåede § 83 c, stk. 4, og vil det i givet fald forudsætte, at ejeren aktivt har forsøgt at forhindre den nye lokalplan?

Et andet relevant spørgsmål er, om en afståelse på ekspropriationslignende vilkår opfylder betingelserne?

Et væsentligt moment vedrørende overgangsordningen er, at den øjensynligt alene finder anvendelse, hvis ejendommen ved vurderingen pr. 1. januar 2027 skifter kategori. Som det står skrevet flere steder, er overgangsordningen etableret på grund af de potentielle voldsomme konsekvenser, som det vil kunne have, hvis en ejendom skifter kategori fra fx en landbrugsejendom til en ejerbolig. *Det er Danske Advokaters opfattelse*, at det derfor ikke giver mening, hvis det alene er ved en omkategorisering ved vurderingen 1. januar 2027, hvor det er muligt at tilvælge overgangsordningen. De potentielt alvorlige konsekvenser ved omkategorisering er således ikke 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. 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 erhvervsejendoms-kategorien.

Mulighed for anmodning om bindende svar - § 33 a

Der foreslås indført en mulighed for i visse situationer at anmode om bindende svar.

Efter det foreslåede i § 33 a kan Told- og Skatteforvaltningen efter anmodning fra ejendomsejer give et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ejendommen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2
- 2) Ejendommen er beliggende i landzone
- 3) Den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12.

Det rejser imidlertid spørgsmålet, om bestemmelsen også giver ejendomsejeren mulighed for at opnå et reelt og samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen. Hvis dette er tilfældet, vil ordningen være et væsentligt og positivt bidrag til retssikkerheden – forudsat naturligvis, at Skatteforvaltningen har kapacitet til at behandle anmodninger om bindende svar inden for en tidsramme, der gør svarene praktisk anvendelige.

Af lovforslaget (LF §1, nr. 24) fremgår det, at fristen for valg af kategori alene er fastsat indirekte. 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 ejendommejerne i praksis kan nå at indhente og anvende et sådant bindende svar inden udløbet af den korte frist for valg af kategori.

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. Øverst 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. Hvis det er tilfældet, *er det Danske Advokaters opfattelse*, 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.

Dernæst står i afsnit 4. afsnit på side 58, 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.

Dernæst vil der heller ikke 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.

Herudover er det ikke 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.

Henset til at omvurderingsgrunden i § 6, stk. 1, nr. 6, (anvendelsesændring) og nr. 7, (ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder) alene finder anvendelse, hvis det har væsentlig betydning for vurderingen (nr. 6) eller ejendomsværdi/grundværdi er ændret (nr. 7) – altså forhold, som forudsætter stillingtagen til de konkrete værdier i vurderingen – altså forhold, som man netop ikke kan få svar på i det bindende svar, vil der opstå en indre inkonsistens i bestemmelsen, som Skatteministeriet opfordres til at forholde sig til.

Ad 2: Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver

Ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 12, omhandler grunde, der er beliggende i kolonihaveområder, jf. § 2, i lov om kolonihaver.

Et koloniområde er i § 2, stk. 1, i lov om kolonihaver defineret ved et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal, på betingelse af:

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone,
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²,
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
- 4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse, og
- 5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse

Hvis ejendommen er omfattet af § 2, i lov om kolonihaver, er vurderingsmetoden anført i ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, hvoraf det fremgår, at grundværdien for disse ejendomme skal ansættes efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Dette er i medierne blevet udlagt således, at der ikke for grunde til kolonihaver skal tages hensyn til de særlige restriktioner, som gælder for disse ejendomme. Dette er dog ikke Danske Advokaters opfattelse, idet alle ejendomme (også ejendomme der skal vurderes som ejendomme til helårsbeboelse) skal vurderes ud fra de restriktioner, som gælder for de pågældende ejendomme. Hvis dette omfatter en restriktion om alene at måtte bebo ejendommen i halvdelen af året, skal ejendomme vurderes med denne restriktion.

Derfor er det Danske Advokaters principielle opfattelse, at lovindgrebet de facto er unødvendigt. Desuagtet påskønner Danske Advokater alligevel en regulering, som kan medvirke til at skabe tryghed omkring vurderingen af grunde i kolonihaveområder.

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.

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.

Selvom det for så vidt givetvis er et hæderligt forsøg herpå, *er det, efter Danske Advokaters opfattelse*, mere korrekt, hvis man i lovteksten beskriver den norm, som man ønsker, at grundene skal ansættes til. I dette tilfælde – som man også direkte nævner i lovforslaget - den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden. I lovforarbejderne – men altså ikke i selve lovteksten – kan man så definere den metode, som vurderingsmyndighederne anvender til at opnå en retvisende vurdering.

Ved at gøre det på denne måde opnår man, at ejendomsejeren kan anfægte værdiansættelsen, hvis den viser sig at være mere end 20% forkert. Med den nuværende formulering risikerer man, at ejendomsejeren ikke vil kunne anfægte værdiansættelser, som er 30, 50, 100 eller 200% forkerte. *Efter Danske Advokaters opfattelse* vil det være katastrofalt for retssikkerheden, hvis ikke en ejendomsejer vil kunne anfægte, at grundværdiansættelsen fx er 200% forkert i forhold til slutbrugers værdiansættelse af grunden.

I forhold til bagatelsager (altså som er inden for den skønssikkerhed, som der altid kan være ved værdiansættelser) er dette allerede håndteret, idet ejendomsejeren allerede med de nuværende reguleringer 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.

Samme grundlæggende problemstilling blev i øvrigt adresseret i den rapport, som en arbejdsgruppe nedsat af partierne bag boligskatteforliget fremlagte i november 2024. 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.

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 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. Dette kan konkret 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.

I forhold til den foreslåede metode til værdiansættelse af grunde i kolonihaveområder skal Danske Advokater anmode 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).

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. Eksempelvis kan et kolonihavehus alene bebos halvdelen af året, og en kolonigrund vil ikke altid kunne bebygges lige så intensivt som f.eks. grunde udlagt til enfamiliehuse kan.

Spørgsmålet er dog om denne nedskalering på 2/5 de facto vil afstedkomme den værdiforskydning, som Skatteministeriet henviser til.

Danske Advokater skal derfor anmode 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.

Umiddelbart er det Danske Advokaters opfattelse, at grundværdien for område 1 vil være 2.500.000 kr. $((1.000.000/800 \text{ kvm}) \times 5.000 \text{ kvm.} \times 2/5)$

I område 2 skal hver boligenhed ansættes med en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Nedskaleringen vil – efter aflæsning – være ca. 28 % (22 % for etageareal og 6% for

restareal) i forhold til standardejendomsværdien, 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%).

Ad 3: Fritagelse for stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger.

Som bestemmelsen i § 6, stk. 2, i ejendomsskatteloven 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.

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. 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.

Umiddelbart en der 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". Ved opdeling i ejerlejligheder etableres som bekendt nye ejendomme, hvorfor det definatorisk 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?

Dernæst skal Danske Advokater henstille til, at bestemmelsen eksemplificeres, herunder altså hvad der forstås ved etablering af lejligheder i loftsrum. 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, og i givet fald hvilken af ejerlejlighederne.

Dernæst bør det også tydeligere fremgå, hvornår stigningen i grundskyld sker som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. Man kunne selvsagt 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. Det kunne fx være, at der samtidigt blev vedtaget et nyt plangrundlag, og så bliver spørgsmålet, hvordan disse konkurrerende årsager skal håndteres.

Ydermere bør der redegøres for den praktiske håndtering af denne regel. Er det fx kommunen, som i forbindelse med byggetilladelse 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.

Som en sidste bemærkning skal Danske Advokater bede Skatteministeriet redegøre for, hvorfor reglen foreslås begrænset til stigninger i grundskyld og ikke også stigninger i dækningsafgift. Således er problemstillingen helt parallel for dækningsafgift, hvor etablering af ejerlejligheder, herunder i tagetagen, også medfører, at stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift bortfalder.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager
Juridisk konsulent
Danske Advokater
sub@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Advokat

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoeekonomi@skm.dk)
Cc: Nina Rostgaard Hagberg (NRA@skm.dk)
Fra: Rasmus Dohmann (RASDO@regioner.dk)
Titel: j.nr. 2023-4358
Sendt: 15-12-2025 16:27

[ADVARSEL – EKSTERN MAIL]: Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender. Vær opmærksom på, at den kan indeholde links eller vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til rette vedkommende,

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger. Danske Regioner har ingen bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Med venlig hilsen

Rasmus Dohmann

Konsulent, Team Økonomi

Center for Økonomi, Styring og Aftaler

M 23 82 80 42

E rasdo@regioner.dk

Danske Regioner

Dampfærgevej 22

2100 København Ø



Officiel post: regioner@regioner.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Skatteministeriet

Nicolai Egtveds Gade 28
1402 København K
J.nr. 2023 - 4358

2026-01-12

Politisk direktør
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love.

EjendomDanmark har valgt at afgrænse bemærkningerne til de dele af lovforslaget, som har direkte betydning for vores medlemmer. Det gælder forslaget om ændring af ejendomsskattelovens § 6 vedrørende fritagelse for stigninger i grundskyld i forbindelse med oprettelse af nye ejerlejligheder samt forslaget om ændring af lejeloven. EjendomDanmark lægger til grund, at Skatteministeriet videreformidler relevante bemærkninger til Social- og Boligministeriet

Bemærkninger til forslaget

Oprettelse af nye ejerlejligheder i eksisterende ejendomme

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. Forslaget bidrager til at fjerne en økonomisk barriere for etablering 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. Det gælder navnlig i relation til, hvilke ejendomme der er omfattet af fritagelsen, når der ved oprettelse af ejerlejligheder etableres nye selvstændige ejendomme. For ejendommejerere 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. Det kan f.eks. 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 tilføjelsen 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.

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. Det kan f.eks. være situationer, hvor oprettelse af nye lejligheder sker parallelt med

ændringer i plangrundlaget. Forudsigelighed i administrationen er afgørende for ejendoms-ejernes mulighed for at planlægge og gennemføre udviklingsprojekter.

På den baggrund gentager EjendomDanmark anbefalingen om, at bestemmelsens anvendelsesområde præciseres, så det tydeligt fremgår, at fritagelsen finder anvendelse på alle situationer, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 20. En sådan præcisering vil reducere risikoen for fortolkningstvivl 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 meddeleelsesprocessen, således der ikke kan opstå tvivl om, hvorvidt fritagelsen er givet eller ej.

Dækningsafgift og sammenhæng i ejendomsbeskatningen

EjendomDanmark bemærker, at den foreslåede fritagelse alene vedrører stigninger i grundskyld som følge af oprettelse af nye ejerlejligheder. Der kan imidlertid opstå tilsvarende problemstillinger i relation til dækningsafgift, idet oprettelse af ejerlejligheder ligeledes kan medføre bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift.

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 ejendomsejere i forbindelse med udviklingsprojekter og svække incitamentet til at udnytte eksisterende bygningsmasse til etablering af nye boliger. Det anbefales derfor, at der foretages en nærmere vurdering af, om tilsvarende hensyn gør sig gældende for dækningsafgift med henblik på at understøtte formålet om byudvikling og boligskabelse.

Terminologi vedrørende landbrugs-, skov- og naturejendomme

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 varslings- og tilbud om erstatningsbolig. For at sikre sproglig konsistens og klarhed i lovgivningen anbefaler EjendomDanmark, at der foretages tilsvarende tilpasninger i lejelovens § 7, således begrebsanvendelsen er ensartet på tværs af loven.

EjendomDanmark håber, at ovenstående bemærkninger kan bidrage konstruktivt til det videre arbejde med lovforslaget. EjendomDanmark står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
Politisk direktør, EjendomDanmark

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoeekonomi@skm.dk)
Cc: Nina Rostgaard Hagberg (NRA@skm.dk), Ulver Baunsgaard Christensen (UlvChr@erst.dk), Johan Juul-Andersen (JohJuu@erst.dk), Emilie Andersen (EmlAnd@erst.dk), Antonie Sonne-Ragans (AntSon@erst.dk)
Fra: Team Effektiv Regulering (Erhvervsstyrelsen (letbyrder@erst.dk)
Titel: OBR fasttrack høringssvar - forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (j.nr. 2023-4358)
Sendt: 15-12-2025 10:53
Bilag: Lovforslag.pdf; Resumé.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf;

[ADVARSEL – EKSTERN MAIL]: Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender. Vær opmærksom på, at den kan indeholde links eller vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære rette modtager i Skatteministeriet,

Hermed OBR's fasttrack svar vedr. nedenstående høring.

Med venlig hilsen
Antonie Sonne-Ragans

Fasttrack svar vedrørende forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslaget i høring.

Administrative konsekvenser:

OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Antonie Sonne-Ragans
Student
Tlf. direkte: 35 29 14 33
E-post: AntSon@erst.dk

Med venlig hilsen

Antonie Sonne-Ragans
Studertermedhjælper

ERHVERVSTYRELSEN
Bedre Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 35291433
E-mail: antson@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.
Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Fra: Nina Rostgaard Hagberg <NRA@skm.dk>

Sendt: 12. december 2025 14:08

Emne: Til høringsparterne: Høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Vedlagt er:

- Lovforslaget.
- Resumé af lovforslaget.
- Høringsbrev.
- Høringsliste.

Skatteministeriet skal anmode om eventuelle bemærkninger senest **mandag den 12. januar 2026**.

Eventuelle bemærkninger til lovforslaget bedes sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk med angivelse af j.nr. 2023-4358 og med NRA@skm.dk i kopi.

Med venlig hilsen

Nina Rostgaard Hagberg

Fuldmægtig

Person- og Ejendomsjura

Tel. +45 72 37 86 09

Mail NRA@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtsveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Høringssvar fra Frie Bønder - Levende Land, 11-01-2026

Høringssvar, udkast til lov, J.nr. 2023-4358

Frie Bønder - Levende Land værdsætter, at man har fulgt vores forslag om én kategori, hvor der ikke skelnes mellem intensivt landbrug, ekstensivt landbrug, skovbrug eller natur.

Vi beklager dog, at man ikke i fuldt omfang har fulgt vores 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.

Frie Bønder - Levende Land tager afstand fra den fortsatte udstrakte anvendelse af subjektive skøn i forbindelse med kategorisering af landejendomme, idet vi forventer, at dette også fremover vil give anledning til utryghed, utilfredshed og klager.

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 vi dog, situationen taget i betragtning, anbefale lovforslaget.

Frie Bønder - Levende Land anbefaler desuden følgende enkle 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 %.
- 2) Som vi gentagne gange har gjort opmærksom på, er udtrykket "moment" et metaforisk, inkonsistent, pseudosagligt begreb, der illuderer, at svært sammenlignelige størrelser lader sig omsætte til tal, hvorefter det kan konstateres, om f.eks. "bolig" "opvejer" "landbrug, skov og natur". I stedet for at forlange af sine 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 tilfælde kategoriseres som enten "bolig" eller "erhverv".

Frie Bønder - Levende Land hilser i øvrigt specielt nedsættelsen af skatten på kolonihaver velkommen.

Frie Bønder - Levende Land 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

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.

Frie Bønder - Levende Land tager skarpt afstand fra den mangelfulde historieskrivning, der kendetegner redegørelsen for lovforslagets baggrund.

s. 30:

"mia." rettes til "mio." *Begrundelse:* Indlysende

s. 31:

" 7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige miljø- og naturmæssige konsekvenser."

rettes til:

" 7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes at have positive klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes at have positive miljø- og naturmæssige konsekvenser."

Begrundelse: Hovedmotivationen for lovforslaget er, at det vil have positive klima-, miljø- og naturmæssige konsekvenser.

s. 32: "mia." rettes til "mio." *Begrundelse:* Indlysende

s. 33: Tilsvarende s. 31

I Høringslisten:

"Skarv – Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø"
ændres til

"SGAV – Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø"

Begrundelse: Indlysende

- *Vedr. Resumé af forslag til lov:*

Passagen

”Modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone fra og med den 1. januar 2027 som udgangspunkt henføres til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen vejer tungere.”

er misvisende, idet den ret beset siger, at dersom et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen vejer tungere, skal ejendomme beliggende i landzone *som udgangspunkt ikke* henføres til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Problemet kan løses ved at følge lovteksten, som her foreslået:

” Modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone fra og med den 1. januar 2027 som udgangspunkt henføres til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen kan dog vurderes at veje tungere.”
Bemærkningen om moment er dog nødvendig og kan med fordel udelades.

Til: lovgivningogoekonomi@skm.dk
Cc: Ministerbetjening@FTNET.DK (Ministerbetjening (FT)), NRA@skm.dk
Fra: Finanstilsynet - Ministerbetjening (ministerbetjening@ftnet.dk)
Titel: 2023-4358 VS: Til høringsparterne: Høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love
Sendt: 12-12-2025 14:32
Bilag: image001.png; image002.png; Lovforslag.pdf; Resumé.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf; smime.p7s;

Kære **Nina Rostgaard Hagberg**

Finanstilsynet har ingen bemærkninger til denne høring.

Mvh Bente Irene
Bente Irene Johansen
Kontoret for EU-sager, kommunikation og ministerbetjening
e-mail: bjj@ftnet.dk
tlf.: 33 55 84 27



Strandgade 29, 1401 København K
Tlf.: +45 33 55 82 82 / Fax: +45 33 55 82 00
Direkte tlf.: +45 33 55 84 27
<mailto:bjj@ftnet.dk>
www.finanstilsynet.dk

Finanstilsynet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://www.finanstilsynet.dk/Kontakt/Privatlivspolitik>

Finanstilsynet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, bedes du straks oplyse Finanstilsynet herom ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Vi gør opmærksom på, at hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, kan enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail være ulovlig.

Fra: Finanstilsynets officielle postkasse (FT) <FINANSTILSYNET@FTNET.DK>
Sendt: 12. december 2025 14:23
Til: Post5 <Post5@FTNET.DK>
Emne: VS: Til høringsparterne: Høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

Fra: Nina Rostgaard Hagberg <NRA@skm.dk>
Sendt: 12. december 2025 14:08
Emne: Til høringsparterne: Høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Vedlagt er:

- Lovforslaget.
- Resumé af lovforslaget.
- Høringsbrev.
- Høringsliste.

Skatteministeriet skal anmode om eventuelle bemærkninger senest **mandag den 12. januar 2026**.

Eventuelle bemærkninger til lovforslaget bedes sendt til lovgivningogoekonomi@skm.dk med angivelse af j.nr. 2023-4358 og med NRA@skm.dk i kopi.

Med venlig hilsen

Nina Rostgaard Hagberg

Fuldmægtig

Person- og Ejendomsjura

Tel. +45 72 37 86 09

Mail NRA@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtsveds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K
Att. Nina Rostgaard Hagberg

Sendt digitalt til: NRA@skm.dk og lovgivningogoekonomi@skm.dk

Den 12. januar 2026

Høringssvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love, jf. Skatteministeriets j. nr. 2023-4358.

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love, som Skatteministeriet har sendt i høring den 12.12.2025 med høringsfrist den 12.01.2026.

FSR ser overordnet positivt på det gennemarbejdede forslag. Det gælder også muligheden for at visse ejere af landbrugs- skov- og naturejendomme kan anmode om bindende svar fra Skatteforvaltningen vedr. ejendomskategorisering i forbindelse med en foretaget eller påtænkt ændring af ejerens ejendom, jf. høringsforslagets § 1, nr. 18.

Vedrørende kolonihavegrunde

Af høringsforslagets side 28 fremgår at:

"For grunde, der ligger i kolonihaveområder, foreslås det således, at der ansættes en grundværdi ud fra to femtedele af grundværdien, der fastsættes for et standardiseret enfamiliehus. På den måde vil grundværdien bedre afspejle den mulige anvendelse af grunden til kolonihavehuse, og der vil således komme mere retvisende og korrekte vurderinger for denne type ejendomme."

FSR har en generel stor interesse i at forstå nedskaleringsfaktorerne. Det gælder ikke mindst for erhvervsgrunde. Vil Skatteministeriet redegøre for baggrunden for nedskaleringen ud fra 2/5 af grundværdien?

Såfremt nærværende giver anledning til spørgsmål er I velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Maria Eun Elkjær
Skattepolitisk chef

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295





Geodatastyrelsen

Skatteministeriet
Nicolai Eigttveds Gade 28
DK 1402 – København K

Center for Matrikel og
Ejendomsdata

Kontor for Ejendoms-
registrering og -lovgivning

Dato
6. januar 2026

J nr. 121-3151

/ JSTEE

J.nr. 2023 - 4358 - Høring over udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love.

Geodatastyrelsen har modtaget Skatteministeriets høringsbrev vedrørende ovennævnte lovforslag. Styrelsen har gennemgået udkastet med fokus på de bestemmelser, der har sammenhæng til registreringsforhold i matriklen.

Efter Geodatastyrelsens vurdering kan bestemmelsen i lovforslagets § 4, stk. 2, præciseres med henblik på at øge læsbarheden og tydeliggøre koblingen til en ejerlejlighedsopdeling.

Styrelsen har følgende til overvejelse:

Forslaget til ejendomsskattelovens § 6	Ændring til overvejelse
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.	Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld, der opstår, fordi stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld bortfalder efter kapitel 7 som følge af oprettelse af en eller flere ejerlejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Eller Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal meddele videreførelse af en stigningsbegrænsningsordning i grundskyld, når en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld bortfalder efter kapitel 7 som følge af oprettelse af en eller flere ejerlejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager.

Geodatastyrelsen
Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk



Begrundelse for ændringsforslaget

Sammenkædningen mellem en ejendoms BFE-nummer og en stigningsbegrænsningsordning ophører, når ejendommen opdeles i ejerlejligheder. 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.

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. Der opstår først nye faste ejendomme, når bygningen opdeles i ejerlejligheder. Det foreslås derfor, at udtrykket *"lejligheder"* erstattes med *"en eller flere ejerlejligheder"* for at sikre entydighed.

Forholdet til ejerlejlighedsloven

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. Det kan naturligvis være tilsigtet. Styrelsen 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.

Fortolkning af fritagelsen

Ordlyden af forslaget kan give anledning til spørgsmål om, hvorvidt ejerlejlighedsejerne helt fritages for stigninger i grundskyld, så der opnås mere end blot en begrænsning i stigningstakten. 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.



Geodatastyrelsen stiller sig naturligvis til rådighed for eventuelle uddybninger af ovenstående bemærkninger eller drøftelser af de ejerlejlighedsretlige forhold, som forslaget berører.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen
Chefkonsulent
+45 72 54 51 66
jstee@gst.dk

Til Skatteministeriet

Holte d. 11. januar 2026

Høringssvar

Vedrørende: Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven m.fl. (samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme samt lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.)

Haveforeningen Solpletten (CVR-nr. 35586261) ønsker hermed at afgive høringssvar vedrørende den foreslåede nedsættelse af vurderingsgrundlaget for kolonihavegrunde til 40 pct. af grundværdien.

Vi finder, at den foreslåede nedsættelse er utilstrækkelig og ikke afspejler de faktiske og retlige begrænsninger, som gælder for kolonihaveområder. Efter vores vurdering burde vurderingsgrundlaget i stedet fastsættes til højst. 25 pct. af grundværdien.

Vi vil også anfægte, at lovforslaget vil koste 55 mio. kr., når realiteten er, at det vil medføre et merprovenu på ca. 14 mio. kr.

Vores argumenter:

I kommentarerne til lovforslaget står følgende:

"3.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning For grunde, der ligger i kolonihaveområder, eksisterer der ikke empiri om grundværdien, fordi kolonihavegrunde typisk ikke handles."

Vi er enige i, at der ikke er relevant empiri om handel med hele kolonihavegrunde. Derfor må man se på handler af de enkelte andele i kolonihaveforeningerne, hvor man erhverver brugsretten til en forholdsmæssig del af foreningens samlede areal. Disse oplysninger er ikke offentligt tilgængelige. Men vi vil gerne bidrage med oplysninger fra vores forening.

Siden 1. januar 2024 er 14 af Solplettens 62 andele blevet handlet. Tre af disse handler er foretaget i 2025. Handlerne omfatter grunde med huse af forskellig kvalitet. Vi vil senere i dette komme med de nyligste eksempler, som giver noget af den empiri, der savnes.

I kommentarerne står desuden:

"For grunde, der ligger i kolonihaveområder, foreslås det således, at der ansættes en grundværdi ud fra to femtedele af grundværdien, der fastsættes for et standardiseret enfamiliehus. På den måde vil grundværdien bedre afspejle den mulige anvendelse af grunden til kolonihavehuse, og der vil således komme mere retvisende og korrekte vurderinger for denne type ejendomme."

Det siger sig selv, at en nedsættelse af vurderingen giver mere retvisende vurderinger. Men størrelsen på den foreslåede nedsættelse er ubegrundet- og den medfører stadig en vurdering, som vi mener er 60 pct. (40/25) for høj.

Hvad er en retvisende vurdering?

Svaret på dette kan dels søges ved at anlægge nogle relevante betragtninger. Hertil kan man lave nogle empiriske beregninger. I lovforslaget er der ingen empiri og kun meget begrænsede argumenter vedrørende halvårsbeboelse og lav bebyggelsesprocent.

Vores betragtninger:

1. Meget lav bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten i vores kolonihaveforening er typisk 10 pct. (8,7 pct, når veje fraregnes). Dette står i markant kontrast til almindelige parcelhusgrunde, hvor bebyggelsesprocenten er mere end det dobbelte. Den begrænsede udnyttelsesmulighed reducerer grundens værdi væsentligt.

2. Interne veje indgår ikke i de enkelte grundarealer

Næsten 13 pct. af kolonihaveforeningens samlede areal udgøres af fælles veje og parkeringsplads. Disse arealer indgår ikke i de enkelte kolonihavers grundareal og kan ikke bebygges eller disponeres individuelt, men påvirker alligevel vurderingsgrundlaget (uden den nedskalering, som findes for referenceejendommene). Dette trækker yderligere ned i den reelle værdi.

3. Begrænset helårsanvendelse

Det er kun tilladt at opholde sig i kolonihaven i halvdelen af året. Kolonihaver kan ikke anvendes som helårsbolig, hvilket er en meget væsentlig værdimæssig begrænsning sammenlignet med almindelige boligejendomme.

4. Manglende kloakering

Foreningens grund er ikke kloakeret. Spildevand håndteres via samletanke, som skal tømmes løbende for andelshavernes egen regning. Dette er både en driftsmæssig og økonomisk belastning, som klart reducerer grundens værdi sammenlignet med kloakerede ejendomme.

Foreløbig konklusion:

Hvis man alene vurderer værdien ud fra de ovennævnte forhold, vil en retvisende vurdering være mindre end 25% af den fulde vurdering.

Vores empiriske grundlag:

I det følgende vil vi sammenligne den offentlige vurderingen med de nyligste handler i foreningen. Først beregnes kvadratmeterprisen fra den offentlige vurdering:

Vurderet areal:	29.727 kvm
Heraf veje/fælles parkering	3.839 kvm
Sum af enkelte grunde	25.888 kvm
Offentlig vurdering:	174.962.000 kr.
Vurdering/kvm for grunde	6.758 kr/kvm

Alle faktiske handler i 2025:

Have 22 (Handlet 15/9-25)

Areal	400 kvm
Salgspris	1.400.000
Skønnet værdi af hus	600.000
Skønnet værdi af grund	800.000
Grundpris/kvm	2.000

Have 25 (Handlet 1/4-25)

Areal	400 kvm
Salgspris	1.850.000
Skønnet værdi af hus	650.000
Skønnet værdi af grund	1.200.000
Grundpris/kvm	3.000

Have 4 (Handlet 1/3-25)

Areal	420 kvm
Salgspris	950.000
Skønnet værdi af hus	300.000
Skønnet værdi af grund	650.000
Grundpris/kvm	1.548

Den samlede grundværdi for de tre handlede grunde (1.220 kvm) vil vi dermed anslå til 2.650.000.

Det giver en gennemsnitlig kvm-pris på 2.172 kr., hvilket er 32% af den offentlige vurdering. Den offentlige vurdering er imidlertid kun foreløbig- og baseret på tal, som er nogle år gamle. Den endelige offentlige vurdering må forventes at ligge noget over de 6.758 kr./kvm., når man ser på prisudviklingen de sidste 2-3 år. Baseret på dette mener vi, at vurderingen bør nedsættes til under 30 pct.

Når det sammenholdes med, at de andre forhold talte for en nedsættelse til under 25 pct., må det være oplagt, at en reduktion til 25 pct. er retvisende og baseret på de bedst mulige argumenter og empiri.

Når lovforslaget siger 40 pct., er man langt fra ramme målsætningen om, at vurderingen ligger højst 20% fra den faktiske handelsværdi.

Bemærkning til de økonomiske konsekvenser

Vi er som først nævnt uenige i præmissen om, at den foreslåede nedsættelse til 40 pct. medfører et provenutab på 55 mio. kr.

Hvis en nedsættelse på 60 pct. (fra 100 til 40 pct.) koster 55 mio. kr., indebærer det, at hver procentpoint svarer til ca. 0,92 mio. kr.

Hvis vurderingsgrundlaget i stedet fastsættes til 25 pct., vil der ske en yderligere nedsættelse på 15 procentpoint, svarende til ca. 13,75 mio. kr.

Med det nuværende lovforslag betaler kolonihaveejere derfor fortsat ca. 13,75 mio. kr. for meget i ejendomsskatter set i forhold til et retvisende vurderingsniveau.

Samlet vurdering

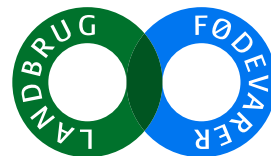
På denne baggrund finder vi, at et vurderingsniveau på 40 pct. ikke giver et retvisende billede af kolonihavegrundenes reelle værdi og anvendelsesmuligheder. Et niveau omkring 25 pct. vil i langt højere grad afspejle de faktiske begrænsninger og skabe en mere rimelig og proportionel beskatning.

Vi opfordrer derfor til, at vurderingsgrundlaget for kolonihavegrunde genovervejes og justeres yderligere i det videre lovarbejde.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for HF-Solpletten

Dato 12. januar 2026
Side 1 af 5



Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

Agro Food Park 13
DK 8200 Aarhus N

T +45 3339 4000
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Skatteministeriet

Høringssvar er sendt til lovgivningogoekonomi@skm.dk og
Nina Rostgaard Hagberg, NRA@skm.dk

Høring over forslag om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. j.nr. 2023-4358

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre lov, som er sendt i høring den 12. december 2025.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor:

Generelle bemærkninger

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.

Vores bemærkninger til lovforslagets enkelte elementer fremgår nedenfor:

§ 1 – ændringer til Ejendomsvurderingsloven:

Lovforslagets § 1, nr. 18:

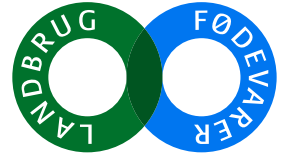
Det foreslås at indføre ny § 33a, hvorefter ejere af ejendomme der er kategoriseret som landbrug, skov og naturejendomme kan anmode om bindende svar, om hvorvidt foretagne eller påtænkte ændringer af ejendommen, har betydning for ejendommens kategorisering.

Dette finder vi overordnet meget positivt.

Udover betingelsen om, at ejendommen skal være kategoriseret som landbrug, skov og naturejendom, skal følgende betingelser være opfyldt:

- Ejendommen er beliggende i landzone
- Den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12.

I forhold til betingelsen om, at ejendommen er beliggende i landzone, fremgår det af lovbemærkninger på side 59, at det er en betingelse at hele ejendommen er beliggende i landzone.



Det forhold at hele ejendommen skal være beliggende i landzone fremgår ikke af lovtæksten, hvoraf det blot fremgår at "ejendommen skal være beliggende i landzone."

Vi vil opfordre til, at teksten om at hele ejendommen skal være beliggende i landzone bliver fjernet. Efter vores 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.

Vi 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.

Derudover foreslår vi, 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.

Vi 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.

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 for lovgivningen. Vi mener, at 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.

Kan Skatteministeriet bekræfte, at det er muligt at få en anmodning om bindende svar efter ejendomsvurderingslovens § 33a behandlet af Skatterådet ?

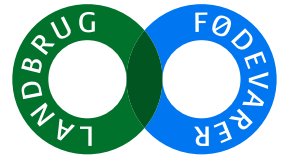
Lovforslagets § 1, nr. 24:

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 naturejendomme efter § 83d

Landbrug & Fødevarer bakker op om denne lovændring.

Ejerne af disse ejendomme får efter lovforslagets pkt. 25 ikke tilsendt en afgørelse om omkategoriseringen.

Vi vil dog opfordre Skatteministeriet til, at de berørte ejere på anden måde orienteres om bortfaldet af overgangsordningen. Det fremgår ikke af nogen offentlige registre, om ejeren har tilvalgt den nuværende overgangsordning, og det er vores erfaring at rigtig mange ejere har svært ved at finde ud af, om de er omfattet af overgangsordningen eller ej.



Det vil efter vores synspunkt være en god service fra skatteforvaltningen, at disse ejere gøres opmærksom på, at deres tilvalg af den nuværende overgangsordning er bortfaldet – fx i forbindelse med den foreløbige vurdering for 2027.

Lovforslagets § 1, nr. 25:

Det foreslås at indføre § 83c og 83d.

§ 83c 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.

Dette finder vi meget positivt og bakker op om.

Det foreslås i § 83 c, stk. 3, 3. pkt., at en overdragelse mellem ægtefæller og mellem ejere indbyrdes ikke betragtes som et ejerskifte. 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.

Af side 76 i lovbemærkningerne fremgår det, at et delsalg fra ejendommen vil medføre at overgangsordningen bortfalder.

Vi opfordrer Skatteministeriet til, at denne bemærkning fjernes, og at reglerne om bortfald af overgangsordningen bliver tilsvarende de regler, der er gældende for den nuværende overgangsordning jf. § 83, stk. 6 og 7.

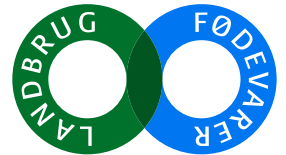
Det fremgår af § 83, stk. 6, at for ejendomme med et areal over 2 ha bortfalder overgangsordningen kun såfremt ejendommens grundareal nedsættes med mindst 25 m², og ejendommens grundareal herefter udgør under 2 ha.

Efter § 83, stk. 7 fremgår det, 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.

Dermed vil der være ens betingelser og vilkår for både den nuværende overgangsordning efter § 83, og den foreslåede overgangsordning efter § 83c.

§ 83d omhandler fremrykket kategorisering vedr. vurderingsterminen pr. 1. januar 2027. Landbrug & Fødevarer finder dette meget positivt og bakker om forslaget.

Vi mener dog ikke, at der er helt overensstemmelse mellem lovteksten i § 83 d, stk. 2, 3. pkt. og teksten i lovbemærkningerne på side 82.



Af lovteksten til § 83 d, stk. 2, 3. pkt. fremgår det:

"Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen."

Af bemærkninger til lovforslaget på side 82 fremgår det:

"Det foreslås i 3. pkt, at klage over afgørelsen nævnt i 1. pkt. skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen."

Kan Skatteministeriet bekræfte, at fristen for at indsende klage over afgørelse om omkategorisering efter § 83 d, er 3 måneder fra modtagelsen af afgørelsen ?

Desuden bemærker vi, at der i forhold til tidspunktet for udsendelsen af agterskrivelser og afgørelser efter § 83 d, er forskellige beskrivelser i lovbemærkningerne.

Af de generelle bemærkninger fremgår det af side 23: (vores fremhævnings)

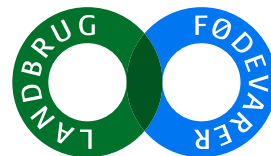
*"Efter gældende regler foretages beslutningen om kategorisering som led i den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. Da der i de kommende år fortsat forventes forskydninger i udsendelsen af ejendomsvurderingerne vurderes det hensigtsmæssigt at foretage en fremrykket og særskilt kategorisering af de berørte ejendomme. **Formålet er at sikre, at ejerne af disse ejendomme inden den 1. januar 2027 har klarhed over deres ejendoms fremtidige ejendomskategori, herunder de medfølgende beskatningsmæssige konsekvenser.**"*

Af side 83 fremgår følgende:

"Agterskrivelserne og de efterfølgende afgørelser og foreløbige beskatningsgrundlag, forventes udsendt i løbet af henholdsvis 1. halvår og 2. halvår 2027."

Kan Skatteministeriet bekræfte, at afgørelserne om fremrykket kategorisering efter § 83 d udsendes til ejere af ejerboliger og erhvervsejendomme inden 1. januar 2027 ?

Vi håber, at ovenstående bemærkninger og forslag kan indgå i det videre arbejde med at udforme en lovgivning, som sikrer størst mulig tryghed og forudsigelighed for ejere af diverse ejendomme.



Hvis der er spørgsmål, er vi naturligvis til rådighed på tlf. eller mail.

Med venlig hilsen

Brian Juel Jørgensen

Senior Tax Manager
Skat

M +45 3012 8322
E bnjj@lf.dk

Benedikte Boisen Rolighed

Chefkonsulent
Samfundsøkonomi & Erhverv

M +45 2870 8076
E bcbr@lf.dk

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C64560000000148430000)
Cc: Nina Rostgaard Hagberg (NRA@skm.dk), Benedikte Boisen Rolighed (bcbr@lf.dk)
Fra: Brian Juel Jørgensen (bnjj@lf.dk)
Titel: J.nr. 2023-4358 Lovforslag om naturejendomme - supplerende bemærkninger
Sendt: 03-02-2026 10:02

[ADVARSEL – EKSTERN MAIL]: Har du bemærket, at denne e-mail kommer fra en ekstern afsender?

På vegne af Landbrug & Fødevarer sender jeg supplerende bemærkninger til vores høringssvar, ift. den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c.

Vi bakker fuldt ud op om den foreslåede ordning, men vi ønsker at gøre Skatteministeriet opmærksom på en særlig problemstilling

Af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 og afskrivningslovens § 45, stk. 2 fremgår det, at parterne i købsaftale eller skøde skal foretage en fordeling af salgssummen mellem de forskellige aktiver.

Erfaringen fra vores netværk af rådgivere er dog, at der meget sjældent sker fordeling af salgssummen ved handel med ejerboliger omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Det skyldes formentlig, 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.

For de ejendomme, der omfattes af den foreslåede overgangsordning, er der efter vores opfattelse en risiko for, at der ikke foretages en fordeling af købesummen ved et efterfølgende salg

Problemstillingen kan kort beskrives således:

- Ejeren sælger en ejerbolig omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, men køberen erhverver en landbrugs-, skov- og naturejendom.
- For køberen er et fremtidigt salg af ejendommen omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9.
- Det vil dermed kun være boligen der er omfattet af skattefrihed efter § 9, mens der skal opgøres fortjeneste og tab på resten af ejendommen
- En manglende fordeling af købesummen vil dermed besværliggøre en korrekt opgørelse af fortjeneste og tab, hvilket potentielt kan føre til større tidsforbrug for både rådgivere og Skattestyrelsen ifm kontrol.

Efter den nuværende lovgivning fremgår det som nævnt, at parterne skal foretage en fordeling og at der er ikke nogen undtagelse for ejerboliger. Landbrug & Fødevarer har derfor gjort opmærksom på denne problemstilling i vores netværk af rådgivere og samarbejdspartnere som ejendomsmæglere mv.

Vi opfordrer dog Skatteministeriet til at overveje, om der via lovgivningen eller andre tiltag kan skabes en større tydelighed om kravet til fordeling af overdragessummerne ved salg af fast ejendom

Vi stiller os naturligvis til rådighed for en nærmere uddybning og drøftelse af problemstillingen, og I er den forbindelse meget velkomne til at kontakte mig på tlf. eller mail.

Venlig hilsen

Brian Juel Jørgensen

Senior Tax Manager

Skat

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

M +45 3012 8322 | E bnjj@lf.dk

Vidste du, at L&F, Skat tilbyder:

- [Skatteeksperten 1](#) – den 23.-24. februar 2026

Vil du høre mere om ovenstående, kan René Moody Nielsen kontaktes på rmn@lf.dk eller +45 2331 4017.



Vi skaber klarhed

Til Skatteministeriet
Journalnummer 2023- 4358

Svar på høring om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love

Landdistrikternes Fællesråd
Pakhusvej 3, 1. sal
DK-8382 Hinnerup
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 12.01.2026

Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler: PVA

Skatteministeriet har den 12. december 2025 sendt udkast til ovenstående lovforslag i høring. Hovedformålet med lovforslaget er at skabe tryghed om ejendomsskatterne for ejere af ejendomme i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge landbrugsjord til natur. For Landdistrikternes Fællesråd er formålet også at der skabes en mere fair ejendomsbeskatning af landejendomme, som ellers har oplevet urimelige ejendomsskatte-stigninger de seneste år, efter en stor runde omkategorisering af landejendomme.

Lovforslaget skal således råde bod på ejendomsvurderingerne fra 2023, der medførte, at omkring 15.000 ejendomme blev omkategoriseret fra skov- og landbrug til almindelig ejerbolig. Omkategoriseringen ville give enorme stigninger i grundskylden, og skabe en yderst uholdbar situation, hvor borgere risikerede at blive stavnsbundet til deres bolig. [Derfor opfordrede Landdistrikternes Fællesråd og 38 borgmestre til at trække i nødbremsen på ejendomsdomsvurderingerne](#), andre organisationer protesterede også. Omkategoriseringen blev sat på pause, og der er siden blevet arbejdet på en ny model for kategorisering af ejendomme i landzone.

Landdistrikternes Fællesråd vil i den forbindelse gerne takke for muligheden for – sammen med en række andre organisationer – at deltage i den følgegruppe under skatteministeriet, der har været med til at kvalificere nærværende lovforslag. Vi har oplevet, at der er blevet lyttet til vores bekymringer og input, og arbejdet seriøst med en retfærdig model for kategorisering og beskatning af ejendomme i landzone.

Derfor kan Fællesrådet generelt bakke 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 erhvervsmoment på ejendommen vejer tungere. Den ny 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. Vi er i den forbindelse uforstående overfor, at der bag lovgivningsarbejdet har været en målsætning om, at 13.000 ejendomme skulle omkategoriseres – dette har vi (og andre organisationer) også kritiseret undervejs i følgegruppen.

Udover vores overordnede opbakning til modellen, er der en række konkrete elementer, som vi gerne vil kommentere på:

Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme

Landdistrikternes Fællesråd har tidligere foreslået, at der skulle oprettes en selvstændig ejendomskategori for naturejendomme, men bakker op om oprettelsen af en samlet kategori. Det skyldes bl.a. hensyn til administrationsomkostninger og ønsket om at lave en så enkelt beskatningsmodel som muligt. For Fællesrådet er det vigtigste, at man med den nye model begrænser antallet af landejendomme, der omkategoriseres til at være ejerbolig (og erhverv) og dermed undgår stigningen i grundskyld.

Ved at lave en samlet kategori for landbrugs-, skov-, og naturejendomme, sidestilles naturarealer og landbrugsarealer, hvilket Landdistrikternes Fællesråd bakker op om. Vi mener, at dette er nødvendigt for at muliggøre den pågående arealomlægning indenfor landbruget, der bl.a. følger af grøn trepart. 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.

Kategorisering af ejendomme og styresignal

Landdistrikternes Fællesråd støtter desuden at landejendomme i landzone som udgangspunkt vil blive kategoriseret som landbrugs-, skov-, og naturejendomme, *medmindre der er et tungtvejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen*. Man kan diskutere vægtningen af de forskellige momenter, hvilket følgegruppen også har gået i dybden med.

Landdistrikternes Fællesråd mener, at kriterierne natur- og landbrugsmomenterne generelt tillægges for lille vægt, så der bl.a. kræves for store arealer eller for store dyrehold til at opveje et standard boligmoment. Vi mener, at et areal på 4-5 ha bør kunne opveje boligmomentet. Her mener vi, at målsætningen om, at det "kun" er 13.000 ejendomme, der skal omkategoriseres, spænder ben for en retfærdig kategorisering af landejendomme. For vores fulde bemærkninger til vægtningen og styresignalet, henviser vi til et separat høringssvar, som kan findes på vores [hjemmeside](#) fra og med d. 3. februar 2026.

Fremrykket kategorisering af landbrugs-, skov- og natur-ejendomme

Landdistrikternes Fællesråd bakker op om den foreslåede overgangsordning, hvor ejere af boliger, der står til at skifte status efter indførsel af den samlede ejendomskategori, kan vælge, at ejendommen skal forblive i sin nuværende kategori, indtil der sker et ejerskifte. Fællesrådet mener, at dette giver en god beskyttelse af de bolig-ejere, der ikke ønsker, at deres bolig skal skifte status.

Landdistrikternes Fællesråd står til rådighed for yderligere dialog og sparring.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd



Steffen Damsgaard
Formand