

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 ejendomsjere 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 ejendomsjere 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 projektyper, 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



Skatteministeriet

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

DATO: 15. juni 2026
SAGSNR.: 2026 - 720
ID NR.: 1209994

lovgivningoekonomi@skm.dk; mero@skm.dk

**Høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven,
ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven,
jeres j.nr. j.nr. 2025 – 6122.**

Ved e-mail af 20. februar 2026 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har ikke tidligere afgivet høringssvar, da forslaget bortfaldt. Da forslaget nu skal hastebehandles, fremsendes Advokatrådets bemærkninger.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Advokatrådet har forståelse for, at forsinkelserne på vurderingsområdet giver anledning til betydelige administrative udfordringer. Det er samtidig væsentligt at understrege, at administrative hensyn ikke i sig selv kan begrunde, at ejendomsejere i flere år beskattes på et grundlag, der ikke er udtryk for en egentlig vurdering, og som samtidig som udgangspunkt ikke kan prøves administrativt.

Lovforslaget giver derfor anledning til væsentlige retssikkerhedsmæssige betænkeligheder, som beskrives nedenfor.

1. Indekserede vurderinger er ikke egentlige vurderinger

Det foreslås, at 2026-vurderingerne for ejerboliger og 2027-vurderingerne for andre ejendomme som udgangspunkt gennemføres ved at videreføre og indeksere

tidligere vurderinger. Dermed vil beskatningen i en længere årrække bygge på 2022- og 2023-vurderingerne, reguleret med overordnede indeks, frem for på konkrete vurderinger af den enkelte ejendom på vurderingstidspunktet.

Det er efter Advokatrådets opfattelse retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.

Det nye ejendomsvurderingssystem blev indført med henblik på at skabe mere retvisende og gennemskuelige vurderinger. Når vurderingerne for endnu en periode erstattes af generelle fremskrivninger, risikerer man i praksis at videreføre en af de grundlæggende svagheder ved det tidligere vurderingssystem, nemlig at beskatningen ikke i tilstrækkelig grad hviler på en aktuel og konkret vurdering af den enkelte ejendom.

Advokatrådet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at grundværdien anvendes som beskatningsgrundlag, ikke ændrer ved, at der fortsat er tale om en værdiansættelse. Grundværdien er ikke blot en teknisk beregningsstørrelse, men en ansættelse af værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren efter de regler og forudsætninger, som følger af ejendomsvurderingsloven.

Det er derfor ikke tilstrækkeligt at henvise til, at den indekserede grundværdi alene er et beskatningsgrundlag. Når grundværdien anvendes som grundlag for opkrævning af skat, og når den efter lovens systematik skal udtrykke en værdi af grunden, bør ejeren også have adgang til at få prøvet, om denne værdi er fastsat på et retvisende grundlag.

Dette problem forstærkes, hvis den underliggende 2022- eller 2023-vurdering er forkert. I så fald vil fejlen ikke blot få betydning for den oprindelige vurdering, men blive videreført og forstærket gennem de efterfølgende indekseringer. En forkert 2023-vurdering af en erhvervsjendom kan dermed få betydning for beskatningen i flere efterfølgende år, uden at ejeren får en reel og almindelig adgang til at få prøvet det aktuelle beskatningsgrundlag.

2. Manglende klageadgang

Lovforslaget indebærer, at de indekserede vurderinger ikke kan påklages. Det er et centralt retssikkerhedsmæssigt problem.

Ejendomsvurderinger er ikke alene tekniske mellemregninger. De udgør grundlaget for opkrævning af ejendomsskatter og kan have betydelige økonomiske konsekvenser for både boligejere og erhvervsdrivende. Når et offentligt fastsat beskatningsgrundlag anvendes til at opkræve skat, bør der som udgangspunkt være adgang til en effektiv prøvelse af grundlaget.

Det forhold, at vurderingen er fremkommet ved en statistisk fremskrivning, ændrer ikke ved, at resultatet anvendes som beskatningsgrundlag over for den enkelte ejer. Det afgørende for ejeren er ikke, om fejlen skyldes et konkret skøn, en model, et indeks eller en videreførelse af et tidligere forkert grundlag. Det afgørende er, om der opkræves skat på et retvisende og lovligt grundlag.

Advokatrådet finder det derfor afgørende, at der opretholdes en egentlig klageadgang over de indekserede vurderinger, i hvert fald i de tilfælde hvor ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede vurdering fører til et væsentligt forkert beskatningsgrundlag.

3. Forlængelse af genoptagelsesfristen løser ikke problemet

Advokatrådet bemærker, at lovforslaget samtidig lægger op til at forlænge fristen for ordinær genoptagelse af de underliggende 2022- og 2023-vurderinger, der danner grundlag for de indekserede vurderinger.

Dette kan umiddelbart give indtryk af, at ejendomsejerne fortsat har en tilstrækkelig adgang til at få korrigeret fejl i det skattegrundlag, der videreføres ved indekseringen. Det er efter Advokatrådets opfattelse ikke tilfældet.

Ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens regler forudsætter som udgangspunkt, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtige eller manglende oplysninger om objektivt konstaterbare forhold, eksempelvis grundareal, bygningsareal, planforhold eller tilsvarende forhold.

Genoptagelsesadgangen giver derimod ikke en almindelig adgang til at få efterprøvet rene vurderingsmæssige fejlskøn, hvor de faktiske og retlige oplysninger i vurderingen er korrekte, men hvor selve værdiansættelsen er væsentligt forkert.

Dette er et centralt retssikkerhedsmæssigt problem. Hvis 2022- og 2023-vurderingerne reelt forlænges og videreføres som skattegrundlag helt frem til og med 2026- og 2027-vurderingerne, bør ejendomsjerne også have en reel adgang til at få prøvet, om disse vurderinger værdimæssigt er korrekte. I modsat fald vil væsentlige fejlskøn kunne blive videreført i flere år, uden at ejeren har en effektiv adgang til administrativ prøvelse.

Problemstillingen er ikke teoretisk. Hvis en klageinstans eksempelvis nedsætter grundværdien for én ejendom i et område fra 100 mio. kr. til 50 mio. kr., og naboejendommen er sammenlignelig eller helt identisk, er det uklart, om naboejendommen kan opnå genoptagelse, revision eller anden korrektion af den underliggende vurdering. Hvis ikke, vil naboejendommen kunne være henvist til at afvente en senere almindelig vurdering, selv om det allerede er dokumenteret, at niveauet i området er væsentligt forkert.

Tilsvarende er det uklart, hvordan ejendomsjeren er stillet, hvis Vurderingsstyrelsen ved den underliggende vurdering har lagt til grund, at en grund kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 120, men det efterfølgende kan dokumenteres, at den alene kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 60. Det samme gælder, hvis en ejendom vurderes ud fra en forkert faktisk anvendelse, eksempelvis 100 pct. kontor, selv om den korrekte anvendelse er 50 pct. kontor og 50 pct. lager.

Advokatrådet finder, at sådanne fejl ikke bør kunne videreføres ved indeksering uden effektiv adgang til prøvelse. Skatteministeriet bør derfor udtrykkeligt redegøre for, om sådanne situationer vil kunne danne grundlag for genoptagelse, revision eller anden korrektion af den underliggende vurdering.

Det bør endvidere afklares, hvordan ejendomsjeren er stillet, hvis Vurderingsstyrelsen har fejlfortolket ejendomsvurderingsloven eller andre retlige forudsætninger for vurderingen. Hvis vurderingen er foretaget på et fejlagtigt retligt grundlag, og en korrekt retlig anvendelse ville medføre en ændring af grundværdien på mere end 20 pct., bør ejendomsjeren have adgang til genoptagelse eller anden effektiv prøvelse.

Det samme gælder, hvis den vurderingsmæssige realisme-vurdering ændrer sig for et område, eksempelvis fordi et område ikke længere realistisk kan vurderes som kontor, men derimod må vurderes som lager eller anden erhvervs-mæssig

anvendelse med et lavere værdiniveau. Hvis en sådan ændring ikke udløser årsomvurdering, bør ejendomsjerne ikke være henvist til at afvente 2029-vurderingen for at få en korrekt beskatning.

Advokatrådet anbefaler derfor, at lovforslaget udvides, så ejendomsjere får adgang til at få prøvet den underliggende vurdering, også hvor indsigelsen angår et væsentligt vurderingsmæssigt fejlskøn, en dokumenteret niveaufejl, en forkert retlig forudsætning eller en forkert vurdering af ejendommens realistiske anvendelse, og ikke alene fejl i objektivt konstaterbare faktiske forhold.

4. Ændring af reglerne efter vurderingsterminen

Advokatrådet finder det endvidere retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at lovforslaget fremsættes og foreslås vedtaget i 2026, men samtidig ændrer den retlige ramme for vurderingerne pr. 1. januar 2026.

Vurderingsterminen pr. 1. januar 2026 er allerede passeret. Lovforslaget indebærer derfor, at reglerne for, hvordan vurderingen pr. 1. januar 2026 skal foretages, ændres efter det tidspunkt, hvor vurderingen efter de almindelige regler skulle foretages.

Advokatrådet finder, at dette rejser principielle spørgsmål om lovgivning med tilbagevirkende kraft. Det gælder navnlig, fordi ændringen ikke alene er af teknisk karakter, men indebærer, at der ikke foretages en egentlig vurdering efter de almindelige regler, og at klageadgangen over den indekserede vurdering som udgangspunkt afskæres.

Lovgivning med tilbagevirkende kraft bør kun anvendes med betydelig tilbageholdenhed og bør i hvert fald ikke anvendes på en måde, der forringer borgeres og virksomheders adgang til at få prøvet et skattegrundlag.

Advokatrådet anbefaler derfor, at lovforslaget ledsages af en nærmere redegørelse for de retssikkerhedsmæssige og forfatningsretlige overvejelser, der ligger bag, at reglerne for 2026-vurderingerne foreslås ændret efter vurderingsterminen. Det bør samtidig sikres, at ejendomsjere ikke stilles ringere som følge af denne efterfølgende ændring af vurderingsreglerne.

5. Anmodningsordningen er for snæver

Lovforslaget indeholder en mulighed for, at ejere i visse tilfælde kan anmode om en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede ejendomsværdi afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige handelsværdi.

Efter lovforslaget er denne adgang imidlertid knyttet til ejendomme, hvor der fastsættes en ejendomsværdi. Det betyder, at ordningen navnlig vil kunne anvendes af ejere af ejerboliger og visse ejendomme med ejerboligelement, men derimod ikke af ejere af ejendomme, hvor der alene fastsættes en grundværdi.

Det indebærer, at en række ejendomsejere reelt fratages muligheden for at få prøvet de indekserede 2027-vurderinger, selv om vurderingen anvendes som beskatningsgrundlag. Det gælder bl.a. andelsboligforeninger, almene boligorganisationer, private boligudlejningsejendomme og erhvervsejere.

Advokatrådet finder dette retssikkerhedsmæssigt betænkeligt.

For disse ejendomme er det netop grundværdien, der har skattemæssig betydning. Hvis grundværdien pr. 1. januar 2027 fastsættes ved en generel indeksering af 2023-vurderingen, og hvis denne grundværdi er væsentligt forkert, bør ejeren have samme adgang til at få foretaget en almindelig vurdering og efterfølgende prøvelse, som en boligejer har i forhold til en forkert ejendomsværdi.

Det er vanskeligt at se en saglig begrundelse for, at ejere af parcelhuse og andre ejerboliger skal have en særlig adgang til at få prøvet en indekseret vurdering, mens ejere af boligudlejningsejendomme, almene boligejendomme og andelsboligejendomme ikke skal have en tilsvarende adgang. Konsekvensen er, at beboere i lejeboliger, almene boliger og andelsboliger stilles ringere end ejere af parcelhuse, selv om skattebelastningen i sidste ende også kan få økonomisk betydning for beboerne gennem husleje, boligafgift eller ejendommens driftsøkonomi.

Det forhold, at der for disse ejendomme ikke fastsættes en ejendomsværdi, kan ikke i sig selv begrunde, at der afskæres adgang til prøvelse. Tværtimod bør prøvelsesadgangen i disse tilfælde knyttes til det relevante beskatningsgrundlag, dvs. grundværdien og eventuelt det afledte dækningsafgiftsgrundlag.

Dette gælder i særlig grad for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 2. Disse ejendomme er også underlagt en værdinorm. Det er derfor vanskeligt at se, hvorfor ejeren af en boligudlejningsejendom, almen boligejendom eller andelsboligejendom ikke skal have adgang til en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede grundværdi afviger væsentligt fra værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren.

Advokatrådet anbefaler derfor, at anmodningsordningen udvides, så ejere af ejendomme, der får ansat en indekseret grundværdi pr. 1. januar 2027, kan anmode om en almindelig vurdering, hvis ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede grundværdi eller det afledte beskatningsgrundlag afviger væsentligt fra det korrekte niveau.

Dette bør som minimum gælde for boligudlejningsejendomme, herunder almene boligejendomme, andelsboligejendomme og øvrige ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 34 henføres til boligformål eller boligudlejningsformål. Det bør endvidere overvejes, om ordningen generelt bør omfatte erhvervsejendomme og øvrige ejendomme, hvor beskatningen hviler på en indekseret grundværdi.

En forenkling af vurderingssystemet bør ikke føre til, at store grupper af ejendomsejere og boligbrugere afskæres fra en reel mulighed for at få prøvet det skattegrundlag, som deres ejendomsskatter beregnes på.

6. Fremskrivning af erhvervsejendomme

Advokatrådet finder det endvidere betænkeligt, hvis fremskrivningen af erhvervsejendomme helt eller delvist sker på grundlag af indeks, der ikke afspejler udviklingen for erhvervsejendomme eller erhvervsgrunde.

Formålet med vurderingen af erhvervsejendomme er at fastsætte et beskatningsgrundlag, der afspejler værdien af den konkrete erhvervsejendom eller grundværdi efter de regler, der gælder for den pågældende ejendomstype. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at en fremskrivningsmodel er administrativt enkel eller statistisk anvendelig på et overordnet niveau. Indekset skal også være egnet til at ramme den værdi, der faktisk skal beskattes.

Hvis erhvervsejendomme fremskrives på grundlag af boligprisudvikling eller andre indeks, der ikke er repræsentative for udviklingen i erhvervsmarkedet, kan resultatet blive systematisk misvisende. Udviklingen i boligpriser siger ikke nødvendigvis noget meningsfuldt om udviklingen i værdien af erhvervsgrunde, lager- og logistikejendomme, kontorejendomme, detailhandel, produktionsarealer eller øvrige erhvervsejendomme.

Advokatrådet anbefaler derfor, at det præciseres i lovforslaget og bemærkningerne, at erhvervsejendomme ikke må fremskrives på grundlag af boligprisudviklingen, medmindre det konkret kan dokumenteres, at indekset er egnet og retvisende for den relevante ejendomstype. Hvis der ikke findes et tilstrækkeligt robust erhvervsindeks, bør konsekvensen ikke være, at der anvendes et mindre egnet indeks, men at der enten foretages en almindelig vurdering, eller at ejeren gives en reel adgang til at få vurderingen prøvet.

7. Forenkling for myndighederne må ikke ske på bekostning af ejernes retssikkerhed

Lovforslaget betegnes som en forenkling. Advokatrådet bemærker, at forenklingen navnlig synes at angå myndighedernes mulighed for at håndtere forsinkelserne i vurderingssystemet.

For ejendomsejeren er det ikke en forenkling at blive beskattet på grundlag af en videreført og indekseret vurdering, hvis denne ikke afspejler ejendommens reelle forhold. Det er heller ikke en forenkling, hvis ejeren først selv skal identificere fejlen, dokumentere en afvigelse på mere end 20 pct. og anmode om en almindelig vurdering for at få adgang til et prøveligt beskatningsgrundlag.

Advokatrådet finder, at lovforslaget skal justeres, så hensynet til administrativ fremdrift afbalanceres med ejernes grundlæggende ret til gennemsigtighed og effektiv prøvelse.

8. Efteropkrævninger, renter, forældelse og regulering via skattekontoen

Forsinkelserne på vurderingsområdet har allerede medført, at mange ejendomsejere først sent får klarhed over deres endelige ejendomsskatter. Det bør efter Advokatrådets opfattelse ikke være ejendomsejerne, der økonomisk bærer

risikoen for forsinkelser, som skyldes myndighedernes manglende udsendelse af vurderinger.

Advokatrådet anbefaler derfor, at der i lovforslaget tages udtrykkeligt stilling til renter, forældelse og efteropkrævning i de tilfælde, hvor betaling eller regulering af ejendomsskatter sker forsinket som følge af forsinkede vurderinger eller efterfølgende ændringer af vurderingsgrundlaget.

Det bør desuden sikres, at klager over historiske vurderinger ikke mister reel økonomisk betydning som følge af forældelse af de afledte skattekrav, når klageadgangen først åbnes sent som følge af forsinkelser i vurderingssystemet.

Dette bør efter Advokatrådets opfattelse foldes ud i lovforslaget. Hvis en ejendomsejer først i 2026 eller senere får adgang til at klage over en historisk vurdering, bør en eventuel nedsættelse ikke blive uden reel økonomisk betydning, fordi de afledte krav på tilbagebetaling af grundskyld eller dækningsafgift helt eller delvist anses for forældede. Ejendomsejeren bør ikke miste retten til tilbagebetaling som følge af, at vurderingssystemet og klageadgangen er forsinket.

Problemstillingen har også sammenhæng med den foreslåede statslige overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år. Advokatrådet finder det væsentligt, at Skatteministeriet tydeligt redegør for, hvordan efteropkrævninger og tilbagebetalinger for tidligere skatteår skal håndteres, herunder hvilke regler om renter, modregning, forældelse og klageadgang der finder anvendelse.

Advokatrådet bemærker i den forbindelse, at reguleringer via skattekontoen kan give anledning til betydelige gennemsigtighedsproblemer. Ejendomsskatter er ofte knyttet til konkrete ejendomme, konkrete skatteår og konkrete vurderinger. Hvis reguleringerne alene fremgår som posteringer på skattekontoen, kan det være vanskeligt for ejendomsejeren og dennes rådgiver at efterprøve, om reguleringen er korrekt.

Advokatrådet anbefaler derfor, at der sikres adgang for ejendomsejere og deres rådgivere til de oplysninger på skattekontoen, der er nødvendige for at kontrollere reguleringerne. Der bør samtidig stilles krav om, at enhver efteropkrævning eller tilbagebetaling ledsages af en klar redegørelse for opgørelsen, herunder hvilken

ejendom, hvilken vurdering, hvilket skatteår, hvilken skatteart, hvilken beregning og hvilke renter eller modregninger reguleringen vedrører.

Uden en sådan gennemsigtighed risikerer ejendomsejeren at blive mødt med efteropkrævninger eller tilbagebetalinger, som det i praksis er vanskeligt at kontrollere. Det vil være retssikkerhedsmæssigt utilfredsstillende, navnlig når reguleringerne udspringer af forsinkelser og ændringer i et vurderingssystem, som ejendomsejeren ikke selv har haft indflydelse på.

Med venlig hilsen

Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

Skatteministeriet
lovgivningoekonomi@skm.dk
cc. NRA@skm.dk

København, den 12. januar 2026

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

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende ovennævnte forslag. Vi har alene bemærkninger til forslaget om en ny § 6, stk. 2 i ejendomsskatteloven, hvorefter ”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.”

ABF er overordnet positive over for forslaget, som har til hensigt at fjerne en utilsigtet økonomisk barriere for en bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse. Forslaget adresserer de konsekvenser, som samspillet mellem ejendomsskatteloven, anvendelsen af BFE-numre og ejerlejlighedsloven i dag kan have, når der etableres boliger i tagetagen på eksisterende ejendomme. Efter ABF's opfattelse er det helt afgørende, at der skabes reel forudsigelighed for ejendommejer, idet oprettelse af tagboliger i dag kan udløse betydelige og uforudsigelige stigninger i grundskylden for de eksisterende boliger, som ikke er rimeligt begrundet i den ændring af ejendommen, der foretages.

ABF har dog vanskeligt ved fuldt ud at gennemskue, hvordan den foreslåede ordning vil fungere i praksis, særligt i forhold til, hvordan ansvarsfordelingen mellem kommunerne og Skatteforvaltningen konkret er tænkt tilrettelagt, og hvordan der sikres en ensartet administration på tværs af kommuner. ABF savner her en nærmere beskrivelse af de administrative processer, herunder om fritagelsen sker automatisk, eller om den forudsætter en konkret vurdering eller anmodning.

ABF skal derfor opfordre til, at der i det videre arbejde med forslaget tilvejebringes en tydeligere beskrivelse af den praktiske implementering af ordningen.

Med venlig hilsen



Anne Kristensen
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Til: Lovgivning og Økonomi (/CN=Mail Public Folder/CN=Version_1_0/CN=56410c98-2791-4aa7-a43a-394dd5e6e113/CN=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C6456000000148430000)
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, ejendomsskatteoven og forskellige andre love
Sendt: 12-01-2026 15:37
Bilag: Høringssvar ejendomsskatteoven.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, ejendomsskatteoven 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](tel:33862830) / W: www.abf-rep.dk

Skatteministeriet
lovgivningoekonomi@skm.dk
mero@skm.dk

København, den 20. marts 2026

J. nr. 2025-6122: Høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringsvar til det fremsendte lovudkast. ABF anerkender behovet for at sikre fremdrift i udsendelsen af ejendomsvurderinger og forenkle processen, så Skatteforvaltningen kan nedbringe efterslæbet. Det er dog samtidig vores opfattelse, at der er tale om en væsentlig forringelse af andelsboligforeningernes rettigheder, idet de derved reelt er bundet til 2023-vurderingen helt frem til 2029. Samtidig kan der kun indekseres på kommuneniveau, selvom der kan være væsentlige forskelle på prisudviklingen i forskellige områder af samme kommune.

Kommunebaserede prisindeks kan ramme skævt i bydele eller kvarterer med en anderledes prisudvikling end gennemsnittet. For andelsboligforeninger kan dette få direkte betydning, idet en kunstigt forhøjet grundværdi medfører øget grundskyld, som i sidste ende påvirker boligafgiften for beboerne.

Lovforslaget indeholder muligheden for, at ejere kan anmode om en almindelig vurdering, hvis indekseringen afviger mere end 20 procent fra forventet handelsværdi, men da andelsboligforeninger ikke får en ejendomsvurdering, men kun en grundvurdering, er der ikke en tilsvarende sikkerhed for dem. Andelsboligforeninger er derfor reelt helt afskåret fra både partshøring og klageadgang i forbindelse med vurderinger i perioden mellem 2023 og 2029. Det stiller store krav til, at foreningerne får rettet fejl i de data, der er trukket for at udarbejde de endelige vurderinger for 2023. Vi skal i den forbindelse fremhæve, at andelsboligforeninger ikke er professionelt drevet som andre erhvervsjendomme, men drives af frivillige bestyrelsesmedlemmer.

Med venlig hilsen



Anne Kristensen
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Skatteministeriet

Nicolai Eigtveds 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, ejendomsskatteoven 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 gennemskueligheden for ejerne, og som indhenter nogle af de tidligere usikkerhedsmomenter for flere ejendomsejere, og dermed bidrager til at genoprette tilliden til ejendomsskatteformen.

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 forringer 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 bundet 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 erhvervs momenter, må det også være muligt i forbindelse med anmodning om bindende svar at få vurderet, hvornår påtænkte ændringer i et bolig- eller erhvervs moment 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 en 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 forslaget § 2, nr. 4, hvad der er årsagen til, at kommunalbestyrelsen ikke skal fritage kunne for år forud for 2023, jf. forslaget § 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 tilsvare niveauet for ejerlejligheder med første beskatningsår i 2024.

Bestemmelsen som foreslået kalder potentielt på 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

Skatteministeriet

Nicolai Eigttveds Gade 28

1402 København K

lovgivningoekonomi@skm.dk

Frederiksberg, den 25. marts 2026

J.nr. H.25-26-004

Vedr. j.nr. 2025-6122 høring over forslag til lov om ændring af ejendomsskatteoven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

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

DE konstaterer og anerkender, at der fortsat er behov for prioritering af tid og ressourcer for at følge en tidsplan. Det er selvsagt beklageligt, at der igen må foretages lovindgreb for at kunne realisere beskatningen for de følgende skatteår, men det lægges også til grund, at det er uundgåeligt.

Derved anser DE også endnu en indeksering af de udsendte vurderinger, som den mindst ringe mulighed. Dette idet den foreløbige beskatning og efterfølgende efterregulering er så uholdbar, usikker og forvaltningsmæssigt tidskrævende, at det må prioriteres at få dette bragt til ophør.

Det bemærkes hertil, at der er ganske mange andre opgaver for skatteforvaltningen, der ligeledes må prioriteres endnu højere, f.eks. at få fuldendt funktionaliteten for boligskattelånsopkrævningen, således at lånesystemet er i drift, og få klargjort statens overtagelse af de kommunale indefrysningsslån, så antallet af låntyper kan reduceres til et for borgerne overskueligt antal, og så ejendomshandlende ikke er afhængige af de ganske vanskeligt tilgængelige oplysninger i kommunerne.

Således prioriteres ej heller i nærværende høringssvar at anfægte forlængelse af indekseringmodellen eller årsagen hertil, i stedet følger en række spørgsmål og bemærkninger til de afledte konsekvenser.

Genoptagelse

Det lægges til grund, at med en mulighed for at genoptage vurderinger i op til 8 år, er der sikret mulighed for at - om end ikke at klage, så at få sin sag behandlet, uagtet at man overtager en ejendom langt senere end 2022- eller 2023-vurderingen har fundet sted.

Det må dog samtidig bemærkes, at når man forsøger for forvaltningens skyld at undgå foreløbig beskatning og efterregulering, så risikerer man ved så lang en genoptagelsesperiode at der for den samlede ejendomsmasse sker flere ejerskifter, og potentielt flere genoptagelsessager kan følge, hvor en køber vil række tilbage i tiden for at få rettet sine nuværende beskatningsgrundlag.

Det bør overvejes, om der vil være mulighed for at reducere det potentielle antal af senere genoptagelser, hvis der i forbindelse med et ejerskifte for køberen indtræder en ny klagemulighed for 2022- hhv. 2023-vurderingen, hvor de aktuelle beskatningsgrundlag er baseret på en indekseret version af en sådan. Ved ejerskifter er handelsværdien i frisk erindring og dokumenteret, og således er grundlaget for en evt. klage til stede og vil forholdsvist hurtigt kunne be- eller afkræftes.

Omvurdering

Frem til det tidspunkt, hvor vurderingerne er i takt, bør det fremgå offentligt, hvorvidt en ejendom opfylder kriterierne for at blive omvurderet pr. en given termin, og således skal imødeses en omvurdering for en tidligere termin på et senere tidspunkt med efterregulering til følge.

Med det nuværende efterslæb, er det som potentiel køber, og for aktuelle ejere også, vanskeligt at vide, hvorvidt en ejendom afventer en omvurdering fra en tidligere termin, der reelt har betydning for den aktuelle beskatning, uden at dette er synligt. Denne problemstilling vil blive aktualiseret af, at der kan være sket ændringer i 2022 eller senere, som endnu ikke har ledt til omvurdering, og hvor der efter det foreslåede kan ske beskatning på en 2026-vurdering i 2027 og 2028, hvorefter en omvurdering pr. f.eks. 2023 udløser ny beskatning.

Bedst var det, at omvurderingerne blev eksekveret, men idet dette ikke skønnes muligt, ville den blotte viden om, at en omvurdering kan forventes, være en meget vigtig og nyttig oplysning.

Rekvirering af 2026- eller 2027-vurdering

DE skal kvittere for idéen om, at man kan rekvirere en vurdering, hvor den indekserede vurdering ikke anses som retvisende.

Den foreslåede model må anses som en omgåelse af den manglende mulighed for at imødegå de af Danmarks Statistik fastlagte indeks. Derfor bør det også være muligt for alle ejendomsejere, ejendomstype uagtet, at anvende modellen, om der er tale om ejendomsværdi eller grundværdi. Dette idet en sandsynliggørelse af en anden prisudvikling end indeks, kan ske ved handelspriser for egen eller for referenceejendomme og udviklingen i disse, herunder for et nærmere afgrænset område end de kommuneafgrænsede indeks. Der kræves blot en *sandsynliggørelse*, der skal være genstand for forvaltningens positive bedømmelse, før en reel vurdering foretages, og en sådan sandsynliggørelse er

ikke nærmere defineret. Derved bør det være op til borgeren eller virksomheden selv, om man mener at kunne sandsynliggøre tilstrækkeligt til at anmode om en vurdering.

Ovenstående vil også afklare, hvordan man sandsynliggør en afvigelse i ejendomsværdi, hvor f.eks. en landbrugsejendom, der baseret på en handelspris afviger fra en indekseret ejendomsværdi, hvor ejendomsværdien alene vil vedrøre ejerboligen og handelsprisen forventeligt vil inkludere hele ejendommen.

DE skal opfordre til, at forvaltningen tilvejebringer en beregner, hvori der kan indtastes en handelspris, en estimeret pris eller tilsvarende samt en dato for denne pris, hvorefter der automatisk fremkommer en indekseret værdi pr. 1. januar 2026 hhv. 2027, og således kan vejlede borgere til, hvorvidt det vil være meningsfuldt at anmode om en reel vurdering. Dette vil forventeligt imødekomme mange, der alternativt vil kontakte forvaltningen for at udforske deres muligheder.

Det bør nærmere beskrives i forslagetets bemærkninger, hvordan forvaltningen bør bedømme, hvornår en sandsynliggørelse er tilstrækkelig. Der kan hertil nævnes, at såfremt sandsynliggørelsen baseres på indeksering af en handelspris dokumenteret i fri handel f.eks. ved skødeudskrift, en udbudspris i aktuelt salgsmateriale, en skriftlig værdiansættelse fra en ejendomsmægler eller tilsvarende, må dette anses som tilstrækkelig sandsynliggjort.

Det bør ligeledes præciseres, hvilke frister for partshøring og vurdering, der efterfølgende kan forventes. Hertil skal det nævnes, at der bør sikres fast-track for ejendomme til salg eller under køb, således disse ikke hindres unødigt af en usikkerhed.

Statens overtagelse af efterreguleringsopkrævning

DE skal kvittere for, at vejen banes for, at staten overtager den indtil videre kommunale efterregulering. Det fremgår ikke med hvilken hensigt, og ej heller hvorfor dette skal afvente at kommunerne har foretaget efterreguleringerne.

Det skal ikke være en hemmelighed, at dette har været efterspurgt i årevis, dog særligt af den årsag, at kommunerne ikke er i stand til at foretage efterregulering overfor de relevante skattebetalere, men fortsat efterregulerer tidligere tiders ejeres grundskyld overfor nutidige ejere.

Der ses ikke en ændring af denne praksis i det foreslåede (?), idet de materielle regler fra den kommunale ejendomsskattelov videreføres, og idet det ikke er kendt, hvornår opkrævningsopgaven overgår, er det også vanskeligt at vurdere, hvorvidt det vil være formålstjenstligt på det givne tidspunkt.

Det er dog DE's helt generelle indstilling, at hver skal betale sin skat og ikke andres, og det bør derfor overvejes, hvorvidt det nu for staten er muligt at sikre, at efterregulering af beskatning for en tidligere periode finder sted overfor den, der ejede og blev beskattet i den pågældende periode. Ligesom det er forudsætningen fra og med 2024.

Selvsagt vil det være nødvendigt nu at skabe mulighed for, at ejerskifter med eventuelle særlige aftaler for at kompensere for den uheldige kommunale praksis for årene 2021-2023, er mulige for parterne at håndtere. DE deltager meget gerne i en dialog om praktikaliteter forbundet hermed.

Uden de nærmere bestemmelser, der forudsættes bekendtgjort senere, er det vanskeligt at bedømme hensigtsmæssigheden i selve efterreguleringsordningen, når denne sættes endeligt i værk hos staten.

Det er ikke hensigtsmæssigt at der oprettes skattekonti for fysiske personer, for at denne opgave kan løses, men efter princippet om de forhåndenværende søm, og med forventningen om, at der vil være meget få fysiske personer berørt, der ikke allerede helt eller delvist opkræves via skattekontoen, må det forventeligt accepteres.

Det er ej heller hensigtsmæssigt, at der på et vilkårligt tidspunkt kan lande en efteropkrævning i skattekontoen for en virksomhed. Dette må der tages hensyn til i selve ordningen og kommunikationen herom.

DE er overordnet positivt indstillet, også idet overgangen forventeligt sikrer, at de kommunale systemer kan afvikles og der kan frigives kommunale ressourcer på denne baggrund. Det er dog vanskeligt at vurdere de positive effekter uden en viden om, hvornår overgangen finder sted.

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=00000000A3935954396BFC46973121A098EE0E6601001617F6EA93963D4D98035DE40C2C6456000000148430000)
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

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

lovgivningoekonomi@skm.dk
mero@skm.dk

Høringsvar til udkast om lovforslag om Forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år m.v.

Skatteministeriet har 20. februar 2026 (j.nr. 2025-6122) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til udkast til lovforslag om Forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år m.v.

Dansk Industri finder det fortsat beklageligt, at der endnu ikke er vished om, hvor meget ejendomsjere skal betales i dækningsafgift. Særligt er det uheldigt, at ejere af udlejningsejendomme ikke kan få beregnet en korrekt og endelig afgift, således at lejesatser kan skatte- og afgiftsreguleres på et retvisende grundlag.

Derfor finder Dansk Industri også, at der fortsat er behov for, at der fra politisk side sættes loft over, hvor stor den maksimale efteropkrævning af dækningsafgift kan være (for den periode, hvor betalingerne har været baseret på foreløbige vurderinger) sat i forhold til, hvor stor betalingen var det seneste år, hvor opkrævningen skete på baggrund af gamle vurderinger (dvs. 2021).

Ud over dette har Dansk Industri ikke bemærkninger til lovforslaget omfattende af nærværende høring.

Med venlig hilsen

Jakob Kristensen
Chefkonsulent

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

12-01-2026

Att.: lovgivningogoekonomi@skm.dkCc: Nina Rostgaard Hagberg
NRA@skm.dk

J.nr. 2023-4358

Dansk Skovforenings hørings svar 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 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 lovkvaliteten.

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 (erhvervsjendomme 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 henviser 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 erhvervsjendom 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 u hensigtsmæssigt.

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. 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 erhvervsjendoms-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 ejendomssejeren 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 ejendomssejerne 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 lovtæksten 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 lovforslagene – men altså ikke i selve lovtæksten – 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 lovtæksten 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 lovtæksten 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 lovtæksten 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 kvm) x 5.000 kvm. x 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 ejendomsskatteoven foreslås indført, skal kommunalbestyrelsen meddele fritagelse for stigning i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.

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



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningoekonomi@skm.dk og cc mero@skm.dk
Ang. j.nr. 2025-6122

20. marts 2026

Høringsvar over forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

Skatteministeriet har den 20. februar 2026 sendt forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven i høring.

Trods valgudskrivelsen har Danske Advokater valgt at afgive høringsvar og takker for muligheden herfor. Forslaget har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg for skatteret samt i Danske Advokaters fagudvalg for familiens retsforhold. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Overordnede bemærkninger

Retssikkerhedsproblemer ved indekserede vurderinger: Forslaget indebærer, at ejendomsskatter i flere år baseres på gamle vurderinger fremskrevet med overordnede indeks frem for faktiske vurderinger – hvilket reelt genindfører problemerne fra det tidligere kritiserede vurderingssystem.

Urimelige konsekvenser for ejendomsjere: Forsinkelser i vurderinger medfører blandt andet, at borgere kan blive opkrævet renter for skatter, de ikke kunne beregne rettidigt, samt risiko for at klager over gamle vurderinger mister effekt på grund af forældelse.

Manglende klarhed om nye regler og konsekvenser: Lovforslaget beskriver ikke tilstrækkeligt konsekvenserne af ændringerne – især ved overførsel af kommunale skatter til statslig opkrævning, herunder modregning, renter og forældelse.

1. Generelle bemærkninger

Det er i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv problematisk, at der er opstået så væsentlige forsinkelser af udsendelsen af de nye offentlige vurderinger af landets faste ejendomme, at det nu åbenbart er vurderet nødvendigt at foretage vurderingerne pr. 1. januar 2026 og 1. januar 2027 ved videreførelse af den seneste vurdering indekseret ud fra helt overordnede indeks.

De første nye offentlige vurderinger pr. 1. januar 2020 og pr. 1. marts 2021 skal indgå i grundlaget for beregningen af de skatter, der skal opkræves hos ejendomsjerne fra og med 2021 (ejerboliger, der skal vurderes fra og med 1. januar 2020) hhv. 2022 (andre ejendomme, der skal vurderes fra og med 1. marts 2021). De efterfølgende vurderinger skal indgå i grundlaget for beregningen af de skatter, der skal opkræves hos ejendomsjerne for de efterfølgende år.



De forsinkede udsendelser af de offentlige vurderinger medfører derfor, at en endelig beregning af ejendomsskatterne og opkrævning af disse hos ejendomsjerne først kan ske, når der foreligger en egentlig vurdering af en ejendom, som kan afspejles i ejendomsjers årsopgørelse, der på dette tidspunkt genoptages under henvisning til den egentlige vurdering.

Ejendomsjerne bliver på trods heraf, når denne beregning af ejendomsskatterne gennemføres, mødt af krav om betaling af renter af for lidt betalte skatter – uanset at den forsinkede skattebetaling *udelukkende* kan tilskrives forsinkelserne i udsendelsen af de offentlige vurderinger.

Danske Advokater er i dette lys enig i, at der er behov for at indhente forsinkelserne af udsendelsen af de offentlige vurderinger, således at beregningen af de endelige ejendomsskatter i videst muligt omfang kan ske, allerede når årsopgørelsen genereres.

Danske Advokater er imidlertid af den opfattelse, at det i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er bekymrende, at det foreslås, at forsinkelsen af udsendelsen af de offentlige vurderinger skal indhentes ved et forslag, der reelt medfører, at der for *endnu* en almindelig vurderingstermin sker suspension af de offentlige vurderinger, som imidlertid endvidere er forbundet med en helt overordnet indeksering af de reelt foretagne ejendomsvurderinger.

Det vurderingssystem, der vil blive hjemlet, hvis lovforslaget, der er sendt i høring, fremsættes og vedtages, vil føre til, at der både for så vidt angår vurderingerne for 2024 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) / 2025 (andre ejendomme) og dermed beskatningsgrundlagene for 2025 og 2026 hhv. 2026 og 2027 og for så vidt angår vurderingerne for 2026 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) / 2027 (andre ejendomme) og dermed beskatningsgrundlagene for 2027 og 2028 hhv. 2028 og 2029 etableres et vurderingssystem, som medfører, at der *ikke* vil blive foretaget egentlige vurderinger af landets faste ejendomme.

Konsekvensen heraf vil være, at ejendomsskatterne i 2025-2028 hhv. 2026-2029 reelt vil blive foretaget på grundlag af vurderingerne for 2022 hhv. 2023, idet de nævnte vurderinger dog vil blive fremskrevet ud fra helt overordnede indeks, der udelukkende er differentieret på et meget overordnet niveau. Om end den foreslåede ordning er kombineret med en anmodningsordning, hvorefter ejendomsjerne kan anmode om at få foretaget en egentlig vurdering.

Der vil således, hvis lovforslaget fremsættes og vedtages, opstå en ny periode på hele 4 år, hvor vurderingssystemet, som er udviklet med henblik på at skabe retvisende grundlag for beskatningen af ejendomsjerne, som udgangspunkt vil være fuldt ud sammenligneligt med det tidligere vurderingssystem, der i alt det væsentlige var baseret på fremskrivning af tidligere vurderinger i stedet for egentlige vurderinger af landets faste ejendomme pr. vurderingstermin.

Det er foruroligende. Det nye ejendomsvurderingssystem er jo *netop* blevet udviklet, fordi Rigsrevisionen og Folketingets Ombudsmand fandt, at det tidligere vurderingssystem *ikke* var egnet til at skabe retvisende grundlag for beskatningen af ejendomsjerne.

Det er i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv endvidere problematisk, at der med udkast til lovforslag, der er sendt i høring, foreslås en ændring af reglerne om efteropkrævning og tilbagebetaling af de kommunale skatter, der i årene før 2024 er blevet beregnet og opkrævet af kommunerne, som medfører, at efteropkrævning og tilbagebetaling skal ske efter de regler, der er gældende for efteropkrævning og tilbagebetaling af statslige skatter, uden at det i lovforslaget er beskrevet, hvilke konkrete forskelle der med de foreslåede regler vil opstå i forhold til gældende regler.

Danske Advokater er herudover af den opfattelse, at der i lovforslaget, som jo reelt er foranlediget af de yderligere forsinkelser af de offentlige vurderinger, både må og skal forholdes til, om der på grund af de yderligere forsinkelser af udsendelserne af de nye offentlige vurderinger og dermed åbningen af adgangen til



at klage over de historiske vurderinger i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89, kan opstå situationer, hvor en ændring af de historiske vurderinger som følge af en klage indgivet i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89 vil blive uden skattemæssig virksomhed, fordi de skatter, der er afledt af den klagebehandlede vurdering er forældede i henhold til forældelsesloven.

Danske Advokater er i den forbindelse af den opfattelse, at der, hvis det må erkendes, at en sådan problematik vil kunne opstås, skal foreslås regler, der sikrer, at denne problematik forhindres.

2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

2.1 *Til udkastet til § 1, nr. 2*

Det fremgår af udkastet, at det påtænkes foreslået, at ejendomsbeskatningslovens § 17, stk. 5, 1. pkt., skal ændres, således at »de udstykkede ejendomme« skal ændres til: »de nyopståede ejendomme«.

Danske advokater bemærker hertil:

Ejendomsbeskatningslovens § 17, stk. 5, 1. pkt., fastslår, at for en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Danske advokater er for det første ikke enig i, at "de udstykkede ejendomme" kan forstås således, at begrebet omfatter både som den oprindelige ejendom (restejendommen) og de derfra udstykkede eller udskilte ejendomme.

Danske advokater bemærker til støtte herfor:

- Hvis to ejendomme udstykkes fra en større ejendom, som ved udstykningen bibeholder sit BFE-nr., opstår der efter Danske Advokaters opfattelse utvivlsomt to udstykkede ejendomme og en restejendom.
- Hvis to ejendomme udstykkes fra en større ejendom, som ved udstykningen tillige får et nyt BFE-nr., mens det oprindelige BFE-nr. udgår, opstår der udelukkende udstykkede ejendomme.

Det samme gør sig i øvrigt gældende, hvis en ejerlejlighed udskilles i flere ejerlejligheder.

Danske Advokater henstiller, at den korrekte juridiske terminologi anvendes i lovforslaget og dermed, at den foreslåede ændring af ordlyden ikke foretages.

Danske Advokater bemærker endvidere:

Ejendomsskatteovens § 17, stk. 5, 1. pkt., omhandler, som det fremgår af det ovenfor anførte, foreløbige vurderinger af udstykkede ejendomme. Behovet for at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag opstår imidlertid kun, i det omfang der efterfølgende skal foretages egentlige vurderinger af de i bestemmelsen nævnte udstykkede ejendomme (og for de udskilte ejerlejligheder, der er nævnt i efterfølgende pkt. i bestemmelsen).

Det udestår i lovforslaget en præcisering af, hvornår – og med hvilken hjemmel – en udstykket ejendom (og en udskilt ejerlejlighed) skal anses for at være opstået som et nyt selvstændigt vurderingsobjekt.



Østre Landsret fastslog med dom af 28. juni 2023, der er offentliggjort som SKM2023.464.ØLR, at der ikke i det hidtidige vurderingssystem var hjemmel til at foretage særskilt vurdering af ejendomme opstået ved udstykning, før en ny ejer har fået tinglyst adkomst for de udstykkede ejendomme. Østre Landsret annullerede på denne baggrund førstegangsvurderingerne af 3 ejendomme, der var opstået ved udstykning, men for hvilke der ikke var tinglyst særskilt adkomst til en ny ejer.

Det bør på denne baggrund i et lovforslag til ændring af ejendomsvurderingsloven præciseres:

- Hvorvidt – og i så fald med hvilken konkret hjemmel – det i henhold til reglerne i ejendomsvurderingsloven (modsat) er sådan, at der skal foretages en førstegangsvurdering af udstykkede ejendomme og/eller udskilte ejerlejligheder, uanset om der i tingbogen er lyst en særskilt adkomst for en ny ejer for de udstykkede ejendomme/udskilte ejerlejligheder.

Det bør i den forbindelse præciseres:

- Til hvem – og i så fald med hvilken hjemmel – Vurderingsstyrelsen kan fremsende meddelelser om fx deklaration og vurdering til en ejendomsejer, hvis der ikke er en tinglyst adkomsthaver for den udstykkede ejendom / den udskilte ejerlejlighed.

2.2 Til udkastet til § 1, nr. 2

Det foreslås, at der i ejendomsbeskatningslovens § 31, stk. 3, og i ejendomsbeskatningslovens § 33, stk. 3, indsættes sålydende nyt 2. pkt.:

Den senest ansatte vurdering fremskrives efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, til priseniveauet på vurderingstidspunktet for den vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, som udgør beskatningsgrundlaget for det pågældende år, når den foreligger.

Danske advokater bemærker hertil:

Det følger af den gældende § 31, stk. 3, i ejendomsbeskatningslovens, at hvis der opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af bestemmelsens stk. 1 på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. dog § 17, stk. 5 og 6, i denne lov.

Det følger af den gældende § 33, stk. 3, i ejendomsbeskatningsloven tilsvarende, at hvis en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. bestemmelsens stk. 1, forfalder til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog ejendomsbeskatningslovens § 17, stk. 5 og 6, og § 82.

Forslaget vil således medføre, at de foreløbige ejendomsskatter – som fællesbetegnelse for alle skatter, der kan opkræves af fast ejendom – vil blive beregnet på grundlag af en indeksering af den seneste vurdering.

Det egentlige problem forbundet hermed er, at det samme vil gøre sig gældende for de endelige ejendomsskatter som fællesbetegnelse for alle skatter. Der henvises derfor i det hele til bemærkningerne i afsnit 2.4 nedenfor.



2.3 Til udkastet til § 1, nr. 3-5

Det foreslås, at ejendomsbeskatningslovens § 84, stk. 1 og 2, ophæves, og at der i stedet indsættes følgende nye stk. 1-3 i ejendomsbeskatningslovens § 84:

En efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, beregnes af told- og skatteforvaltningen efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. En efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, foretages af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5.

Stk. 3. Skatteministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden for efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift efter stk. 1 og 2.

Det foreslås som konsekvens heraf med nr. 4-6, at kommunalbestyrelsens adgang til at sætte en opkrævning som følge af en efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023 i bero overføres til Skatteforvaltningen, at adgangen til at oversende et krav på efterbetaling til Gældsstyrelsen til inddrivelse ophæves, fordi inddrivelse ved Gældsstyrelsen ligger implicit i overførelsen af kravet til staten, samt at det heller ikke skal være muligt at påklage en afgørelse om berostillelse, selvom denne afgørelse nu i henhold til forslaget vil skulle træffes af Skatteforvaltningen.

Danske Advokater bemærker hertil:

Efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes efter gældende regler af kommunerne. Det skal ses i sammenhæng med, at grundskyld og dækningsafgift til og med skatteåret 2023 er blevet beregnet og opkrævet af kommunerne.

Det foreslås med udkastet til lovforslag, at alle efterreguleringer for de nævnte år i stedet skal gennemføres af staten og efter de regler, der gælder for efterregulering af statslige skatter – dog således, at de materielle skatteregler for disse skatteår, som findes i lov kommunal ejendomsskat, vil skulle anvendes til beregningen af en eventuel efteropkrævning eller udbetaling af grundskyld og dækningsafgift.

Konsekvenserne af at efteropkrævning af kommunale skatter overføres til staten til inddrivelse efter reglerne i inddrivelsesloven er i udkastet til lovforslag beskrevet således:

Med den foreslåede bestemmelse vil en efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift vedrørende skatteåret 2023 eller tidligere skatteår skulle ske via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, som omhandler de processuelle regler for opkrævning via skattekontoen. Det vil f.eks. betyde, at kravet vil blive omfattet af saldoprincippet, hvorefter alle krav på skattekontoen indgår i en saldo, hvorefter det tidligst registrerede krav betales først.

Det vil sige, at hvis man f.eks. har en restance på skattekontoen bestående af ubetalt moms, vil denne moms skulle betales, inden man kan betale efteropkrævningen af grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som ejendomsskatteovens § 84, stk. 3, at skatteministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden for efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift efter stk. 1 og 2.



Den foreslåede bestemmelse indebærer, at skatteministeren vil fastsætte både stamdata og de mere processuelle regler i forbindelse med en efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift ved bekendtgørelse.

Hjemlen vil særligt blive udnyttet til at fastsætte stiftelsestidspunkt, forfaldstidspunkt, sidste rettidige betalingstidspunkt m.v. Det skal ses i lyset af, at opkrævningen og tilbagebetalingen foreslås foretaget via skattekontoen, jf. det foreslåede stk. 2, hvorfor det af hensyn til administrationen er nødvendigt med en udtrykkelig regulering af disse datoer.

Det er Danske Advokaters vurdering, at der i bemærkningerne til lovforslaget udestår en beskrivelse af konsekvenserne af, at efteropkrævning og tilbagebetaling af de kommunale skatter, der frem til og med 2023 er blevet beregnet og opkrævet af kommunerne, fremover vil skulle gennemføres efter de regler, der gælder for efteropkrævning og tilbagebetaling af statslige krav eller krav imod staten.

Der udestår for så vidt angår den situation, hvor der opstår et krav på efterbetaling af grundskyld og dækningsafgift en beskrivelse af, i hvilket omfang de foreslåede regler vil medføre en ændring i forhold til gældende regler. Der udestår herunder en helt konkret beskrivelse af, i hvilket omfang de foreslåede regler vil ændre adgangen til modregning, i hvilket omfang de foreslåede ændringer vil føre til en ændring af forretningen af et krav om efterbetaling af grundskyld, herunder fordringens stiftelsesdato, og i hvilket omfang de foreslåede regler vil ændre grundlaget for og reglerne om forældelse af efterbetalingskrav.

Danske Advokater bemærker i den forbindelse, at det umiddelbart er Danske Advokaters vurdering, at der med de foreslåede regler vil ske væsentlige ændringer i bl.a. modregningsadgangen, reglerne om forrentning og derfor potentielt også i forhold til forældelsen af sådanne krav.

Der udestår i det udkast til lovforslag, der er sendt i høring, i det hele en beskrivelse af konsekvenserne af de foreslåede ændringer for de situationer, hvor det er ejendommens ejer, der som følge af en genberegning af de kommunale skatter opnår et krav om efterbetaling af for meget betalte kommunale skatter for perioden frem til og med 2023.

Der udestår herunder en helt konkret beskrivelse af, i hvilket omfang de foreslåede regler vil ændre adgangen til at modtage tilbagebetaling af de for meget betalte kommunale skatter i forhold til gældende regler – herunder en beskrivelse af, i hvilket omfang en tilbagebetaling automatisk vil blive anvendt til betaling af udestående statslige krav imod den ejendomsejer, som de for meget betalte skatter vil skulle udbetales til, i situationer, hvor der ikke i perioden er sket ejerskifte og i situationer, hvor der i perioden er sket ejerskifte.

Det er også i denne sammenhæng Danske Advokaters umiddelbare vurdering, at der med de foreslåede regler vil ske en væsentlig ændring i forhold til følgen af de regler, der på nuværende tidspunkt er gældende.

Danske Advokater må på den baggrund henstille, at de udestående beskrivelser af konsekvenserne af de foreslåede regelændringer indarbejdes i et eventuelt lovforslag.

2.4 Til udkastet til § 2, nr. 1-3

De i udkastet foreslåede bestemmelser kan helt overordnet summeres op til, at vurderingerne af landets faste ejendomme pr. 1. januar 2022 (ejerboliger, der skal vurderes i lige år) og pr. 1. januar 2023 (andre ejendomme) som udgangspunkt skal udgøre grundlaget for beskatningen af ejerne af disse ejendomme frem til og med hhv. 2028 og 2029, idet der dog i henhold til forslaget skal ske en indeksering af vurderingerne ud fra meget overordnede indeks.



Forslaget vil medføre, at det væsentligste problem i det tidligere vurderingssystem – nemlig at der reelt ikke blev foretaget konkrete ejendomsvurderinger – kopieres for *endnu* en vurderingsperiode og dermed for *endnu* 2 beskatningsår.

Dét er efter Danske Advokaters vurdering ikke tilfredsstillende i et retssikkerhedsmæssigt perspektiv. Der henvises til de generelle bemærkninger ovenfor.

Danske Advokater henstiller derfor, at det i et eventuelt lovforslag beskrives:

- På hvilket grundlag det vurderes, at forsinkelsen af udsendelsen af de offentlige vurderinger ikke vil kunne indhentes, uden at vurderingerne pr. 1. januar 2026 og 1. januar 2027 suspenderes, som vurderingerne pr 1. januar 2024 og 1. januar 2025 allerede er blevet det.
- På hvilket grundlag det vurderes, at indekserede vurderinger vil medføre, at beskatningen af landets ejendomsejere i 2027 og 2028 hhv. 2028 og 2029 vil ske på et retvisende grundlag.
- På hvilket grundlag det vurderes, at det vil optage færre ressourcer i Vurderingsstyrelsen at behandle og træffe afgørelse om de anmodninger om foretagelse af egentlige vurderinger, der i henhold til lovforslaget vil kunne fremsættes af ejendomsejerne, end at gennemføre vurderinger af alle landets faste ejendomme baseret på de forslag heraf, det vil blive genereret af det nye ejendomsvurderingssystem.

Danske Advokater bemærker i den forbindelse:

Hvis det bagvedliggende hensyn for et forslag om, at vurderingerne for 2026 og 2027 foretages ved indeksering er, at der er behov for at sikre, at Vurderingsstyrelsen har tilstrækkelige ressourcer til at håndtere arbejdet med de almindelige vurderinger for 2020-2023, forekommer det mest hensigtsmæssige at være blot at videreføre 2022 og 2023-vurderingerne *uden* indeksering, ligesom det var tilfældet under den seneste suspension af de offentlige vurderinger for perioden 2013-2019 (for ejerboliger) / 2014-2020 (andre ejendomme). Eventuelt i kombination med en mulighed for, at Vurderingsstyrelsen på anmodning kan foretage egentlige vurderinger i prisniveauet pr. 1. januar 2024, 1. januar 2025, 1. januar 2026 og/eller 1. januar 2027.

En sådan løsning vil umiddelbart føre til, at Vurderingsstyrelsen ikke skal afsætte de ressourcer til at understøtte udsendelsen af afgørelser om indekserede vurderinger pr. 1. januar 2024, 1. januar 2025, 1. januar 2026 og 1. januar 2027, som må forudsættes afsat, hvis den nu foreslåede løsning opretholdes.

En sådan løsning vil endvidere umiddelbart føre til, at de oplysninger, der er relevante for generering af endelige ejendomsskatter for 2025-2028 (for ejerboliger, der skal vurderes i lige år) hhv. 2026-2029 (for andre ejendomme, der skal vurderes i ulige år), vil foreligge, så snart Vurderingsstyrelsen har foretaget de egentlige vurderinger pr. 1. januar 2022 og pr. 1. januar 2023 – hvorved der endvidere umiddelbart vil kunne spares ressourcer på generering af nye årsopgørelser *både* når 2022-/2023-vurderingerne foreligger, *og* når de indekserede vurderinger for hhv. 2024/2025 og 2026/2027 foreligger.

2.5 *Til udkastet til § 3*

Den foreslåede ændring er i det hele en følge til de foreslåede ændringer, der fremgår af udkastet til § 1, nr. 3-5. Danske Advokater henviser derfor i det hele til bemærkningerne til disse bestemmelser.

2.6 *Til udkastet til § 4*

Den foreslåede ændring til skatteforvaltningslovens § 33 er i det hele en følge af den suspension af de offentlige vurderinger, der reelt er foreslået med udkastet til § 2, nr. 1-3.



Danske Advokater tiltræder, at der er behov for at foretage de foreslåede ændringer, hvis de ændringer, der er beskrevet i § 2, nr. 1-3, gennemføres.

Det samme vil i øvrigt gøre sig gældende, hvis det ovenfor beskrevne alternative forslag til suspension af de offentlige vurderinger for 2024-2027 gennemføres.

3. Bemærkninger til uomtalte problematikker

Udkastet til § 1, nr. 1 og 2, og § 2 er i det hele foranlediget af, at der er opstået yderligere forsinkelser i udsendelsen af de første nye offentlige vurderinger, der skal foretages i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Denne yderligere forsinkelse af udsendelsen af de nye offentlige vurderinger medfører en yderligere forsinkelse af åbningen af adgangen til at klage over de historiske vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 89.

Der opstår derved problematikker, der burde være, men som ikke er, omtalt i lovforslaget.

Det skyldes følgende:

Ejendomsejerne kan først, når de, efter at de første offentlige vurderinger er offentliggjort og de har modtaget et såkaldt "klagestartsbrev" fra Vurderingsstyrelsen, indgive klage til Skatteankestyrelsen over de historiske vurderinger af deres ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 89.

Dette klagestartsbrev vil for ejendomme, der skal vurderes første gang i det nye ejendomsvurderingssystem pr. 1. marts 2021, åbne adgangen til at klage over vurderingerne af den nævnte ejendom pr. 1. oktober 2014 og frem.

De kommunale skatter af vurderingen for 2014 er i langt de fleste tilfælde blevet opkrævet med betalingstermin i februar 2016 og august 2016.

Danske Advokater frygter derfor, at de yderligere forsinkelser af de offentlige vurderinger vil kunne medføre, at der kan opstå situationer, hvor en klage over en vurdering pr. 1. oktober 2014, som er indgivet rettidigt i henhold til ejendomsvurderingslovens § 89, *ikke* vil kunne medføre tilbagebetaling af de kommunale skatter, der er afledt af den påklagede vurdering.

Danske Advokater henviser til, at forældelsen af de kommunale skatter, der er afledt af de offentlige vurderinger, efter gældende regler forældes efter reglerne i lov om forældelse, og at der derfor umiddelbart gælder en absolut forældelsesfrist på 10 år fra betalingsfristen for de kommunale skatter.

Danske Advokater henstiller på den baggrund, at der i lovforslaget, hvis det fremsættes:

- Beskrives, om og under henvisning til hvilke regler der vil kunne opstå situationer, hvor en klage over en historisk vurdering, der er indgivet inden for fristen i skatteforvaltningslovens § 89, ikke vil kunne føre til en genberegning af de kommunale skatter, der skal afledes af den klagebehandlede vurdering, fordi den ændrede vurdering blive uvirksom på grund af reglerne i forældelsesloven.

Danske Advokater henstiller endvidere, at det, hvis den overfor beskrevne situation vurderes at kunne opstå:

- Beskrives, hvilke regler, der foreslås indført med henblik på at sikre, at den beskrevne problematik *ikke* vil kunne opstå.



4. 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

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem Foreningen af
Danske Skatteadvokater

Thomas Booker
Advokat

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoekonomi@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, ejendomsskatteoven 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



**DANSKE
REGIONER**

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 varsling 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 (lovgivningogoekonomi@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 høringsvar - 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 fasttracksvar vedr. nedenstående høring.

Med venlig hilsen
Antonie Sonne-Ragans

Fasttracksvar 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
Studentermødjhælper

ERHVERVSSTYRELSEN
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 Eigtvæds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoekonomi@skm.dk), Morten Elmerdahl Rix Olsen (Mero@skm.dk)
Cc: Johan Juul-Andersen (JohJuu@erst.dk), Ulver Baunsgaard Christensen (UlvChr@erst.dk), Emilie Andersen (EmlAnd@erst.dk), Catrine Marie Bloch Kilsgaard (CatKil@erst.dk), Theodor Cummings Eliassen (TheEli@erst.dk)
Fra: Team Effektiv Regulering (Erhvervsstyrelsen (letbyrder@erst.dk))
Titel: OBR Fasttracksvar- Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven (j.nr. 2025 – 6122)
Sendt: 08-04-2026 12:38
Bilag: Lovforslag.docx; Resumé.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf;

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

Kære rette modtager i Skatteministeriet
Hermed OBR's fasttracksvar vedr. nedenstående høring.
Med venlig hilsen
Theodor Eliassen

Fasttracksvar vedrørende lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

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.

OBR skal desuden kvittere for fremsendelse af udfyldt oplysningskema.

Med venlig hilsen

Theodor Eliassen

Studentermødshjælper

ERHVERVSSTYRELSEN

Bedre Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 35291528
E-mail: Theeli@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: Morten Elmerdahl Rix Olsen <Mero@skm.dk>

Sendt: 20. februar 2026 14:47

Til: Postkasse - Advokatsamfundet <postkasse@advokatsamfundet.dk>; ABF Post <abf@abf-rep.dk>; bl@bl.dk; dst@dst.dk; zak@mail.dk; 'de@de.dk' <de@de.dk>; info@danskerhverv.dk; di@di.dk; dts@dts.dk; mail@danskeadvokater.dk; mail@danskeboligadvokater.dk; Regioner@regioner.dk; dommerforeningen@gmail.com; FM Digitaliseringsstyrelsen <digst@digst.dk>; 'Domstolsstyrelsen' <post@domstolsstyrelsen.dk>; info@ejd.dk; ejl@ejl.dk; Erhvervsstyrelsen Postkasse <erst@erst.dk>; mail@finansdanmark.dk; finanstilsynet@ftnet.dk; Foreningen af Danske Skatteankenævne (FDS) <FDS@sanst.dk>; fsr@fsr.dk; gst@gst.dk; kl@kl.dk; Info LF <info@lf.dk>; lbf@lbf.dk; Skatteankestyrelsen <sanst@sanst.dk>; llo@llo.dk; R4917RD <rd@rd.dk>; SMV@SMVdanmark.dk; Social- og Boligstyrelsen <info@sbst.dk>; Jesper Kiholm Andersen <Jesper.Kiholm@SKTST.DK>; AeldreSagen <aeldresagen@aeldresagen.dk>; Økonomistyrelsen <oes@oes.dk>

Cc: Jesper Palmann <jpa@skm.dk>; Hildur Poulsen <HPo@skm.dk>

Emne: Til høringsparterne: Høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven (Forenkling af

ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år m.v.)

Vedlagt er:

- Lovforslag.
- Resumé.
- Høringsbrev.
- Høringsliste.

Skatteministeriet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget senest **fredag den 20. marts 2026**.

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk med angivelse af j.nr. 2025 – 6122 og med mero@skm.dk i kopi.

Med venlig hilsen

Morten Elmerdahl Rix Olsen

Specialkonsulent

Person, Ejendom og Pension

Tel. +45 72 37 50 07

Mail Mero@skm.dk



Skatteministeriet

Skatteministeriet/Ministry of Taxation

Nicolai Eigtvæds Gade 28

DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk

Web www.skm.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

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 unødvendig 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

 **FINANSTILSYNET**

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 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 Eigtveds 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





Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds 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, ejendomsskatteoven 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 ejendomsskatteovens § 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, ejendomsskatteoven 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.

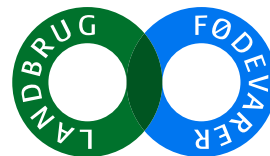
Samlet vurdering

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



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:

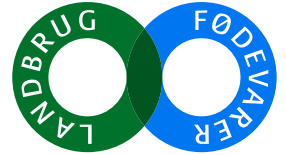
Det foreslås at indføre ny § 33a, hvorefter ejere af ejendomme der er kategoriseret som landbrug, skov og naturejendomme kan anmode om bindende svar, om hvorvidt foretagne eller påtænkte ændringer af ejendommen, har betydning for ejendommens kategorisering.

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 ?

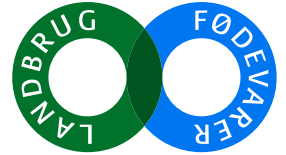
Lovforslagets § 1, nr. 24:

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.

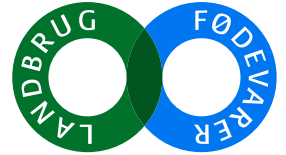
Det fremgår af § 83, stk. 6, at for ejendomme med et areal over 2 ha bortfalder overgangsordningen kun såfremt ejendommens grundareal nedsættes med mindst 25 m², og ejendommens grundareal herefter udgør under 2 ha.

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 lovtæksten i § 83 d, stk. 2, 3. pkt. og teksten i lovbemærkningerne på side 82.



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

"Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankesforvaltningen 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 skatteankesforvaltningen 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 fremhævning)

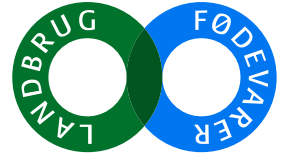
*"Efter gældende regler foretages beslutningen om kategorisering som led i den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. Da der i de kommende år fortsat forventes forskydninger i udsendelsen af ejendomsvurderingerne 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 erhvervsjendomme 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 (bcb@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 overdragelsessummerne 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, ejendomsskattebogen 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 indførelse 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