

20 juni 2026

Opsummering

Til Skatteudvalget

Er vi blevet så kyniske og desperate på skatteområdet, at vi accepterer at Skat bevidst lyver for Folketinget for at få forsimplet vurderingerne og spare noget arbejde?

Skatteministeriet har i L3 skrevet, at kolonihaver ifølge gældende regler vurderes som parcelhuse uden hensyntagen til begrænset byggeret eller delårsanvendelse.

Dette er ifølge Vurderingsstyrelsen juridiske vejledning og flere skatteadvokater ikke korrekt.

Dette fremgår af flere skriftelige dokumenter (beskrevet i detaljer med uddrag og referencer på de følgende sider). I høringsvar fra Danske Skatteadvokater kaldes lovændringen direkte 'unødvendig' og alligevel hastes den igennem af SKM under dække af at være en kraftig skattelettelse.

Lovforslaget sænker nok ikke skatten for kolonihave-ejere som annonceret. Til gengæld forenkler lovændringen vurderingsmetoden betragteligt og gør det reelt nærmest umuligt at klage over en vurdering, selvom den beviseligt er f.eks. 300% forkert. Dvs. med lovændringen vil Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet spare en masse arbejde.

Mange af os kan nok støtte en forenkling og konsekvenserne er begrænsede på kolonihaveområdet.

Men hvis Skatteministeriet bevidst lyver for Folketinget omkring det her, så kan de jo nok også finde på det på andre områder.

En advokat jeg snakkede med lød til at mene, at man også havde vildledt kraftigt omkring de forenkede vurderinger for erhvervsgrunde mere generelt. Det har jeg ikke haft kigget på, så dette dokument handler kun om kolonihaverne, men erhvervsgrunde omhandler jo vurderinger i millionklassen, så det er jo endnu mere bekymrende.

Det ryster mig som borger, at Skatteministeriet er nået hertil.

Det ryster mig endnu mere, at de tilsyneladende slipper afsted med det - og har gjort det før måske.

Og der er jo også eksempler på f.eks. opkrævning af renter for regninger, der ikke er sendt mv. som peger i retning af at ministeriet tolker loven som Fanden læser biblen.

Men nu ved I det.

Og så har jeg gjort hvad jeg kan.

Venlig hilsen
Stine Jepsen

Forløb

I 2024 kommer en historie frem i flere medier om at kolonihaver skal betale grundskyld på niveau med parcelhuse. Dette er fremgået af de foreløbige vurderinger og efterfølgende bekræftet af SKM/Skatteministeren, der ikke mener, at der er tale om en fejl.

Tidligt i januar 2026 sættes et lovforslag (LF124) i høring med det formål at sænke skatten for kolonihave-grunde. Vurderingen skal ifølge forslaget sættes till 40% af det en nærliggende parcelhusgrund vurderes til.

I bemærkninger til lovforslaget skriver SKM at metoden til helårsboliger anvendes, men at der ikke tages højde for den begrænsede byggeret på kolonihavegrunde, halvårsanvendelse mm. Derfor vil man lave nedslag til 40% for at tage højde for disse begrænsninger.

I slutningen af januar opdaterer Vurderingsstyrelsen den juridiske vejledning, hvor der nu står, at for kolonihaver anvendes samme metode som for helårsboliger. En del af denne metode - står det klart i vejledningen - er at justere vurderingen efter hvor meget der må bygges på grunden.

På Vurderingsportalen står også under segment 12 (kolonihave-grunde), at vurderingen justeres ud fra byggeret. Ifølge Vurderingsstyrelsens graf til justering for etageareal vil alene den begrænsede byggeret resultere i et nedslag på ca. 30% (ved ca. 50 kvm byggeret).

I løbet af januar indsendes også høringssvar til LF124 og i slutningen af januar udgives høringsskema med Skatteministeriets kommentarer til de forskellige høringssvar.

Både Advokatsrådet og Danske Advokater/Skatteadvokater skriver at den nuværende lovgivning kræver, at der tages hensyn til både begrænset byggeret og halvårlig anvendelse i vurderingen. Danske Advokater kalder direkte lovændringen 'unødvendig'.

Danske Advokater forstår umiddelbart lovændringen til at betyde, at der samtidig sker en ændring og en forenkling af vurderingsmetoden for kolonihaver, så vurderingen ikke længere beregnes med helårs modellen. I stedet anvendes en variant af AOM-modellen, der svarer til den simple vurderingsmodel for rekreative arealer.

At vurderingsmetoden svarer til metoden for rekreative arealer bekræftes af SKM's kommentarer til høringssvaret, samt at vurderingen alene sættes på baggrund af grundarealet og ikke etagearealet. SKM skriver også at beregningsmetoden ikke ændres med forslaget.

Advokatrådet er lidt forvirrede over den foreslåede ændring, men hælder tilsyneladende til at det stadig er modellen for helårsboliger, der anvendes, men med 40% nedslag. Samtidig udbeder man sig et regneeksempel. SKM afviser et regneeksempel, da der alene er tale om at en faktor ændres med lovændringen. Der findes ikke et tidligere beregningseksempel på kolonihaver, kun på de andre kategorier som f.eks. rekreative arealer.

I slutningen af februar fremsætter SKM lovforslaget uden ændringer til vedtagelse i Folketinget.

Lovforslaget fremsættes med bemærkninger, det siger at kolonihave-grunde med den gældende lovgivning vurderes på niveau med parcelhusgrunde uden hensyntagen til begrænset byggeret eller anvendelsesmulighed. Lovændringen beskrives også som en lempning af den 'urimelige' skat på kolonihave-grunde.

Lovforslaget genfremsættes som L3 d. 16 juni med en meget stram tidsplan. Høringssvar kopieres her tilsyneladende fra L124, så når der i nedenstående refereres til høringssvar kan skemaet fra L3 anvendes.

En lille 'fodnote:

Som en del af lovforslaget skal der findes penge på finansloven til at kompensere kommunerne for manglende skatteindtægter ved ændringen og der afsættes 5 mio pr år. Det har ikke været muligt at finde en forklaring på, hvor SKM får dette beløb fra.

Referencer og uddrag

Lovændring 2021

Der er vedtaget en lovændring i 2021 i lov 291, § 34b, stk 4, der lyder at for kolonihaver:

“ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse...”

Denne formulering findes kun et andet sted i ejendomsvurderingsloven, nemlig for segment 2, der omfatter udlejningssommerhuse, udlejningsparcelhuse mv.

Loven har tidligere været fremsat som lovforslag 107 i 2020.

I bemærkningerne til ændringen for kolonihaver står:

Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en potentiel ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden, (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

.....

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere altid være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved f.eks. tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal vil ske på bekostning af fravalget af f.eks. mere attraktiv beliggenhed eller fravalget af egen have.

I loven står også at for rekreative arealer:

“ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.”

Og i bemærkningerne:

Forslaget om at nedskalere grundværdier for grunde i kategorien rekreativt anlæg, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, ved at ansætte grundværdierne til en tiendedel af den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse skal afspejle, at rekreative arealer er oftest kendetegnet ved ingen eller en meget begrænset byggeret, hvorfor værdien af sådanne grunde vil være betragteligt lavere end grundværdier for grunde, der kan anvendes til andre erhvervstyper.

I beregningseksempler kan det ses at vurdering af rekreative arealer sættes ved at finde kvm prisen for en nærliggende parcelhusgrund * 0,1 * arealets kvm. Som det ses af nedenstående tabel:

Tabel 1. Eksempler på ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme			
	Erhvervsjendom A	Erhvervsjendom B	Erhvervsjendom C
Faktiske forhold			
Kategori	Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3	Lager, logistik og industri (nr. 5)	Rekreativt areal (nr. 8)
Grundareal	Ikke relevant	1.200 m ²	1.200 m ²
Faktisk etageareal	400 m ²	Ikke relevant	Ikke relevant
Standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af			
Grundareal	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Etageareal	240 m ²	240 m ²	240 m ²
Grundværdi	800.000 kr.	800.000 kr.	800.000 kr.
Grundværdi pr. m ² grundareal	Ikke relevant	1.000 kr.	1.000 kr.
Grundværdi pr. m ² etageareal	3.333 kr.	Ikke relevant	Ikke relevant
Skalering			
Skalereringsfaktor	0,8 for moms og 2/3 for ejendomme omfattet af kategori nr. 4	0,8 for moms og 1/2 for ejendomme omfattet af kategori nr. 5	1/10 for ejendomme omfattet af kategori nr. 8
Skaleret grundværdi pr. m ² grundareal for det standardiserede enfamilieshus	Ikke relevant	400 kr.	100 kr.
Skaleret grundværdi pr. m ² etageareal	1.778 kr.	Ikke relevant	Ikke relevant
Grundværdi	771.111 kr.	480.000 kr.	120.000 kr.
Anm: Hvor det i tabellen er angivet, at et areal m.v. ikke er relevant, indgår det ikke i ansættelsen af en grundværdi efter den pågældende variant af			

Lovforslag LF124 i 2026

I lovudkastet LF124 vil værdien af grunde i kolonihaver i stedet skulle sættes:

ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse

Bemærkninger omkring gældende lovgivning

SKM

I de generelle bemærkninger til forslaget skriver SKM:

For grunde der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, da sådanne grunde typisk ikke handles.

...For enfamiliehuse eksisterer der en sådan empiri, hvorfor det med lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev vedtaget, at grundværdien for grunde beliggende i kolonihaveområder skal ansættes på samme måde som for enfamiliehuse til helårsbeboelse, det vil sige som parcel- og rækkehuse.

Med loven blev der dog ikke taget højde for, at kolonihavehuse ikke kan anvendes og udnyttes på samme måde, som et enfamiliehus kan. Dette skyldes bl.a., at kolonihavehuse ikke kan bebos halvdelen af året, og at den mulige bebyggelsesprocent typisk vil være lavere. Derfor forekommer den gældende ejendomsbeskatning af kolonihavegrunde ikke rimelig.

Bemærkninger til nr. 19:

...kolonihavehus kan dog ikke 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.

Det må antages, at en erhverver af et kolonihavehus vil tage højde for dette i værdiansættelsen, hvorfor det foreslås, at der vil skulle beregnes en grundværdi ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som kolonihavehuset og en grund af standardstørrelse.

I kommentarer til hørings svar til lovudkastet:

Den underliggende vurderingsmetode for kolonihavegrunde ændres ikke med nærværende lovforslag. Det vil fortsat være alternativomkostningsmodellen, som vil

blive anvendt. Ændringen består alene i, at værdien fremkommet ved denne vurderingsmetode nedsættes til 40 pct.

.....

Den variant af alternativomkostningsmodellen, som der med lovforslaget lægges op til, er sammenlignelig med den variant, der anvendes for ejendomme, der er omfattet af kategorierne lager, logistik og industri og rekreativt areal, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 5 og 8.

Med den foreslåede bestemmelse er det ejendommens grundareal, der vil indgå i værdiansættelsen af kolonihavegrunde. Antallet af havelodder samt hvor stort et etage areal, der samlet er opført på ejendommen, vil således være uden betydning for værdiansættelsen.

Vurderingsstyrelsen

Vurderingsstyrelsens beskrivelse i den juridiske vejledning jan 2026 H.A.5.5.3.12:

Det følger af EVL § 34 b, stk. 4, at der for ejendomme omfattet af EVL § 34, stk. 1, nr. 12, skal ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse efter [EVL § 4, stk. 1, nr. 1](#).

Vurderingsstyrelsen skal således bruge samme metode, der anvendes til ansættelse af grundværdien for parcel- og rækkehuse. Grundværdien fastsættes således med udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet (referenceejendomme) og grundværdikurven.

Der henvises til afsnit [H.A.5.2.2](#) om ansættelse af grundværdi for parcel- og rækkehuse

På Vurderingsportalen ligger kolonihave-grunde under erhverv, segment 12, hvor Vurderingsstyrelsen tydeligt skriver at der tages udgangspunkt i parcelhus-priser, men vurderingen justeres ud fra hvor meget det reelt må bygges på grunden.

Værdien, vi har aflæst på grundværdikurven, afspejler, hvad boligenhedens grundareal er værd, uden at vi har taget højde for, hvor meget der må bygges på arealet. Men den mulige udnyttelse af arealet har betydning for værdien af det. For hver boligenhed justerer vi derfor værdien i forhold til en typisk grund. En typisk grund for helårshuse er 800 m² med en bebyggelsesprocent på 30 %.

På Vurderingsportalen er processen/metoden for kolonihaver angivet som identisk med den der bruges for segment 2, der bl.a. dækker over sommerhuse og parcelhuse der anvendes til erhvervsudlejning.

Advokatrådet:

Fra Advokatrådets høringssvar:

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.

Danske advokater:

Fra Danske advokaters høringssvar:

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.

Bemærkninger til lovændringen - anvendt beregningsmodel

SKM:

Med lovforslagets § 1, nr. 20, foreslås det, at kolonihavegrunde skal have ansat grundværdien ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

Den variant af alternativomkostningsmodellen, som der med lovforslaget lægges op til, er sammenlignelig med den variant, der anvendes for ejendomme, der er omfattet af kategorierne lager, logistik og industri og rekreativt areal, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 5 og 8.

Med den foreslåede bestemmelse er det ejendommens grundareal, der vil indgå i værdiansættelsen af kolonihavegrunde. Antallet af havelodder samt hvor stort et etage areal, der samlet er opført på ejendommen, vil således være uden betydning for værdiansættelsen.

Advokatrådet:

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

SKM: Det er korrekt forstået.

SKM skriver yderligere:

Det kan bekræftes, at der med lovforslaget ikke ændres for anvendelsen af reglerne vedr. hensyn for anvendelses- og udnyttelsesbegrænsninger, der gør sig gældende for den pågældende ejendomsgrund ved ansættelse af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3

Bemærkninger - klagemuligheder

Både Advokatrådet og Danske Skatteadvokater udtrykker i høringssvaret også en vis bekymring for den konkrete formulering af lovændringen, hvor Danske Skatteadvokater skriver:

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.

...

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

Links

LF107 i 2020: <https://www.retsinformation.dk/eli/ft/202012L00107>

LF124 i 2026: <https://www.retsinformation.dk/eli/ft/202512L00124>

Høringsskema 2026: <https://www.ft.dk/samling/20251/lovforslag/L124/bilag/1/3139645.pdf>

Den juridiske vejledning:

https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2460333&vid=220619&search=kolonihave*

Vurderingsstyrelsens graf for justering i forhold til etageareal:

Udleveret semifortroligt på mail - kan nok videresendes hvis det ikke er noget du ellers kan få adgang til