



22. juni 2026
J.nr. 2023 - 4358

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 3 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomskatteloven og forskellige andre love (Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 15 af 21. juni 2026.

Jakob Engel-Schmidt

/ Jesper Palmann

Spørgsmål

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 19/6-26 fra Stine Jepsen om ejendomsvurdering for kolonihaver, jf. L 3 - bilag 5?

Svar

Det anføres i henvendelsen, at lovforslaget nok ikke vil sænke ejendomsskatten for ejere af kolonihavehuse som annonceret, idet formålet med forslaget i stedet er at forenkle vurderingsmetoden betragteligt for kolonihavegrunde og at gøre det nærmest umuligt at klage over dem. Det anføres herudover i henvendelsen, at forslaget på trods heraf hastes igennem under dække af at være en kraftig skattelettelse. Der henvises i henvendelsen også til bl.a. Danske Advokaters høringssvar til lovforslaget, herunder at forslaget i praksis er unødvendigt, fordi der allerede efter gældende ret kan tages højde for udnyttelses- og anvendelsesbegrænsninger ved fastsættelsen af grundværdien for kolonihaver.

Hertil bemærkes, at der med lovforslaget foreslås en lempelse af ejendomsbeskatningsgrundlaget for kolonihavegrunde. Dette er også årsagen til, at lempelsen i lovforslaget skønnes at medføre et årligt varigt mindreprovenu efter tilbageløb på 55 mio. kr.

Som det fremgår af lovforslaget, foreslås lempelsen konkret gennemført ved, at grundværdien vil skulle fastsættes ud fra to femtedele af grundværdien, der fastsættes for et standardiseret enfamiliehus. Som det er uddybet i høringsskemaet til lovforslaget, skal nedskaleringen til to femtedele bl.a. afspejle, at kolonihavehuset kun må bebos i sommerhalvåret.

Det er i den forbindelse vigtigt at holde sig for øje, at der er flere forskellige varianter af kolonihaver.

I den variant, hvor borgeren ejer både kolonihavehusgrunden og kolonihavehuset, vil ejendommen ikke vurderingsmæssigt kategoriseres som en kolonihavegrund efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 12, men derimod som en ejerbolig (dvs. et ”lille sommerhus/fritidshus”), hvor der skal fastsættes både en grundværdi og ejendomsværdi. I forbindelse hermed vil der kunne tages hensyn til, at kolonihavehuset kun må bebos i sommerhalvåret.

Det vil der derimod ikke kunne for kolonihavegrunde efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 12, som nærværende forslag omhandler, dvs. kolonihaver på fremmed grund, andelshaveforeninger mv. Disse ejendomme vurderes efter bestemmelserne om øvrige ejendomme, herunder erhverv.

Som det også fremgår af lovforslaget og høringsskemaet hertil, følger det af gældende regler, jf. ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, at grundværdien for kolonihavegrunde som nævnt i § 34, stk. 1, nr. 12, fastsættes efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, dvs. som parcel- og rækkehuse (grundværdikurven), jf. også bemærkningerne til lovforslag nr. L 107, Folketingstidende 2020-21, tillæg A, L 107 som fremsat, side 52 f.

Baggrunden for forslaget er, at det gældende beskatningsgrundlag for disse kolonihavegrunde ikke forekommer rimeligt. Med andre ord skal den foreslåede lempelse af beskatningsgrundlaget sikre, at grundværdien for kolonihavegrunde bedre afspejler den mulige anvendelse af grunden til kolonihavehuse, så der kommer mere rimelige vurderinger for denne type ejendomme.

Skatteforvaltningen har i praksis fastsat grundværdien i de foreløbige 2023-vurderinger ud fra en variant af alternativomkostningsmodellen, hvor der tages udgangspunkt i et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse – dvs. samme metode som ved bl.a. rekreative arealer før nedskalering.

Som det fremgår af både lovforslaget og høringsskemaet hertil, er det den metode, der foreslås anvendt ved den lempeligere beskatning af kolonihavegrunde, samtidigt med at grundværdien nedskaleres til to femtedele.

Det må derfor medgives, at det ikke er korrekt, når det i høringsskemaets kommentarer til Danske Advokaters høringssvar er anført, at forslaget ikke vil medføre en ændring af den måde, hvorved grundværdien fastsættes for kolonihavegrunde. Det burde have fremgået, at der er tale om en ændring i forhold til gældende ret. Kommentaren i høringsskemaet er således beklageligvis skrevet ud fra, at den foreslåede anvendelse af varianten af alternativomkostningsmodellen ikke vil udgøre en ændring i forhold til den af Skatteforvaltningen fastlagte praksis, hvorefter de foreløbige 2023-vurderinger udarbejdes ud fra et standardiseret enfamiliehus, jf. ovenfor, og ikke i forhold til gældende ret.

Lovforslaget vil derfor medføre en lovfæstelse af Skatteforvaltningens praksis på området. Forslaget om at anvende denne variant af alternativomkostningsmodellen, hvorved grundværdien fastsættes ud fra et standardiseret enfamiliehus, skal som nævnt sikre lavere og mere rimelige grundværdier for kolonihavegrunde.

Gældende ret indebærer, at kolonihavegrunde ud fra slutbrugerperspektivet skal værdiansættes som parcelhusgrunde á fx 400 m² med tilhørende implicit byggeret. Da byggeretten – altså retten til at opføre en bolig – udgør et stort værdikomponent, vil anvendelsen af denne metode alt andet lige indebære, at den samlede, ansatte grundværdi for fx to kolonihavegrunde á 400 m² vil overstige værdien af en parcelhusgrund på 800 m² med tilsvarende beliggenhed. Ovenstående ville isoleret set medføre, at kolonihaveområder ville få en utilsigtet, markant højere og urealistisk grundværdi pr. m² kolonihavegrund end grundværdien pr. m² for de omkringliggende parcelhuse, hvis metoden til ansættelse af grundværdier for helårsboliger blev anvendt direkte.

Med den foreslåede ændring undgås dette, samtidigt med at ejeren vil kunne sammenligne grundværdien pr. m² direkte med grundværdien pr. m² for omkringliggende parcelhusgrunde af normal størrelse og mulig udnyttelse.

Herudover skal den foreslåede anvendelse af en parcelhusgrund af standardstørrelse sikres dels mere retvisende vurderinger af kolonihaver, dels mere transparens for ejerne, der vil kunne sammenligne kolonihavegrundens grundværdi direkte med en standard parcelhusgrund på 800 m² med samme beliggenhed. Med forslaget er det således ejendommens

grundareal, der vil indgå i værdiansættelsen af kolonihavegrunde. Antallet af havelodder og størrelsen af etagearealet, der samlet er opført på ejendommen, vil således være uden betydning for værdiansættelsen.

Anvendelsen af den foreslåede variant af alternativomkostningsmodellen vil ikke påvirke ejerens mulighed for at klage over grundværdien af kolonihavegrunden. Ejere vil således fortsat have mulighed for at klage over grundværdien og vil i den forbindelse bl.a. kunne anfægte de referenceejendomme, der vil ligge til grund for vurderingen.

Det er derfor også vurderingen, at forslaget om lempelse af ejendomsbeskatningsgrundlaget for kolonihavegrunde er udformet, så det sikrer en bedre og mere rimelig retsstilling for ejerne af kolonihavegrundene. Samtidigt foreslås lempelsen gennemført med tilbagevirkende kraft, så det får virkning fra og med den første vurdering efter det nye ejendomsvurderingssystem for denne type ejendomme, dvs. vurderingen for 2021.

Det bemærkes, at da metoden efter gældende ret indebærer en utilsigtet og urealistisk høj grundværdi for kolonihaver, har dette ikke været lagt til grund i forbindelse med budgettering af ejendomsskatterne. Således afspejler det opgjorte mindreprovenu i lovforslaget på 55 mio. kr. efter tilbageløb virkningen af metoden anvendt til de foreløbige 2023-vurderinger nedskaleret til 40 pct.

Lovfæstelsen af Skatteforvaltningens praksis på området vil således også medføre, at et utilsigtet og ikke budgetteret merprovenu, der følger af gældende ret, undgås.

Det må altså konkluderes, at det er korrekt, når det i henvendelsen i SAU L 3 – bilag 5 påpeges, at den foreslåede anvendelse af varianten af alternativomkostningsmodellen vil være en ændring i forhold til gældende ret, idet der dog er tale om en ændring til gunst for kolonihaveejerne.

Derimod er det ikke korrekt, når det i henvendelsen anføres, at lovforslaget nok ikke vil sænke skatten for kolonihaveejere som annonceret. Tværtimod har forligskredsens hensigt været at sikre en rimelig og dermed lavere beskatning, hvilket som nævnt udmøntes ved forslaget.