UDKAST

Skatte- og Vækstministeriet J.nr. 2026-2320

Forslag
til
Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og kildeskatteloven
(Justering af regler om anvendelse af prisindeks for ejerlejligheder og justering af reglerne for ændring af forskudsskat ved ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld)

§ 1

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 1 i lov nr. 615 af 30. juni 2026, foretages følgende ændring:

1. Efter § 48 b indsættes i *kapitel 9:*
»**§ 48 c.** Er der i et år ikke sket salg af ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en kommune, jf. § 46, stk. 1, anvender told- og skatteforvaltningen for vurderinger af kommunens ejerlejligheder i det pågældende år det af følgende prisindeks, der fører til den laveste fremskrivning, jf. dog stk. 2:
1) Prisindekset for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, på det lavest mulige geografiske niveau, jf. § 46.
2) Prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, for kommunen eller den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 46, stk. 1 og 2.

Stk. 2. Er der for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune i et år hverken sket salg af boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, eller ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det for disse grupper af ejendomme er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for kommunen, jf. § 46, stk. 1, foretager told- og skatteforvaltningen ikke prisfremskrivning af ejendomsværdien og grundværdien for vurderinger i det pågældende år, medmindre et prisindeks efter stk. 1 medfører en negativ fremskrivning.«

§ 2

I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret senest ved § 9 i lov nr. 615 af 30. juni 2026, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 53, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.:*

»Grænsen i 2. pkt. finder ikke anvendelse, når told- og skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld.«

2. I *§ 53, stk. 5,* indsættes som *4. pkt.:*

»1.-3. pkt. finder ikke anvendelse, når told- og skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat eller grundskyld, og partshøring kan undlades efter forvaltningsloven.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. marts 2027.

Stk. 2. § 1 har virkning fra og med vurderingsterminen 1. januar 2026. For vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingslovens § 87 c, har § 1 alene virkning for den del af indekseringen, der omhandler perioden fra 2024 og frem. For vurderinger, der foretages efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88 a, har § 1 alene virkning for den del af indekseringen, der omhandler perioden fra 2025 og frem.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Justering af regler om anvendelse af prisindeks for ejerlejligheder
2.1.1	Gældende ret
2.1.2.	Skatte- og Vækstministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.2.	Justering af reglerne for ændring af forskudsskat ved ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Skatte- og Vækstministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5.	Administrative konsekvenser for borgerne
6.	Klimamæssige konsekvenser
7.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8.	Forholdet til EU-retten
9.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget har til formål at gennemføre nogle justeringer af reglerne på ejendomsområdet, herunder af reglerne om prisindeks for ejerlejligheder, og vil efter høringen blive indarbejdet i det lovforslag på ejendomsområdet, der blev sendt i høring den 9. oktober 2026.

Den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 18. november 2016 aftalen Et nyt ejendomsvurderingssystem.

Som led i udmøntningen af forliget blev der indført regler om, at Danmarks Statistik udarbejder prisindeks på forskellige geografiske niveauer til brug for vurderingsarbejdet. Blandt andet anvendes prisindekserne ved udarbejdelsen af de forenklede vurderinger for 2024-2027, der foretages ved at fremskrive 2022- og 2023-vurderingerne ud fra prisudviklingen.

Efter gældende regler anvendes prisindekset for den enkelte ejendomstype på det lavest mulige geografiske niveau. Det betyder f.eks., at hvis der for et år ikke er tilstrækkeligt handelsdata for den enkelte ejendomstype på kommuneniveau, udarbejder Danmarks Statistik i stedet et prisindeks for landsdelen eller regionen – eller i sidste ende for landet som helhed.

Det har dog vist sig, at dette i visse tilfælde ikke er hensigtsmæssigt. For at sikre mere retvisende vurderinger foreslås det derfor, at hvis der i et år ikke er sket salg af ejerlejligheder til beboelse i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en kommune, vil Skatteforvaltningen for kommunens ejerlejligheder anvende det prisindeks, der fører til den laveste fremskrivning. Der vil i den forbindelse skulle vælges mellem prisindekset for ejerlejligheder til beboelse eller prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder. Forslaget er en udvidet løsning i forhold til løsningen i § 2, nr. 4, i det lovforslag, der blev sendt i offentlig høring den 9. oktober 2026, og foreslås derfor at erstatte denne, når lovforslaget fremsættes.

Det foreslås desuden, at såfremt der for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune i et år hverken er sket salg af boligejendomme med en eller to boligenheder eller

ejerlejligheder til beboelse i et sådant omfang, at det for disse grupper af ejendomme er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for kommunen, vil der ikke blive foretaget prisfremskrivning af ejendomsværdien og grundværdien for vurderinger i det pågældende år, medmindre et af prisindekserne medfører en negativ fremskrivning.

Efter forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre den 2. maj 2017 forliget Tryghed om boligbeskatningen (boligskatteforliget), hvoraf det bl.a. følger, at ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger skal opkræves samlet hos boligejeren på forskuds- og årsopgørelsen.

På baggrund heraf er der indført regler om, at ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med den 1. januar 2024 opkræves via forskuds- og årsopgørelsen. Ligesom ved øvrige indkomstforhold vil en forskudsregistrering af ejendomsskatter, der svarer mest muligt til den endelige årsopgørelse, nedbringe omfanget af restskatter og dermed renter samt eventuelle fremtidige skatterestancer. Samtidigt har forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter en særlig betydning, da det danner grundlag for beregningen af ejendomsskattelån, der ikke efterreguleres ved senere ændringer i forskudsskatten.

Som konsekvens af, at boligskatterne opkræves via forskuds- og årsopgørelsen, er ændringer i forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter omfattet af de almindelige regler i kildeskatteloven, herunder en generel pligt til at underrette skattepligtige om ændringer af forskudsopgørelsen. Underretningerne kan dog for ejendomsskatter føre til, at boligejere ulejliges unødvendigt hyppigt med underretninger om opdatering af deres forskudsopgørelse, bl.a. når foreløbige vurderinger erstattes af endelige vurderinger uden beskatningsmæssige konsekvenser.

Ud over underretningen om den påtænkte ændring modtager boligejerne også en advisering, når de har modtaget den nye forskudsopgørelse som følge af gennemførelsen af den påtænkte ændring.

Herudover følger det af de almindelige regler i kildeskatteloven, at små ændringer af forskudsopgørelsen ikke foretages, hvilket dog for boligejeres ejendomsskatter kan føre til et mindre korrekt grundlag for beregningen af ejendomsskattelån.

Det foreslås derfor, at Skatteforvaltningen får mulighed for at ændre en forskudsopgørelse på baggrund af et ændret beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld, uanset størrelsen af den skattemæssige betydning for den skattepligtige, og at der i den forbindelse kun skal ske underretning af boligejeren, hvis der vurderes at være behov herfor.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Justering af regler om anvendelse af prisindeks for ejerlejligheder

2.1.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, foretages tilbageregning efter indeks på det lavest mulige geografiske niveau, hvor indeks er udarbejdet, jf. ejendomsvurderingslovens § 46. Prisindeks udarbejdes pr. 1. januar for årene 2001 og 2002 og pr. 1. oktober hvert år fra 2003 til og med 2020. Prisindeks udarbejdes hvert år fra og med 2020 pr. 1. januar.

Efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 2, udarbejdes prisindeks af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende.

Det fremgår af forarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 121, at myndigheder eller andre myndigheder under Skatteministeriets ressort ikke vil være involveret i udarbejdelsen af prisindeks. Det fremgår herudover, at hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct., bliver dette anset for et objektivt faktum, som bliver lagt til grund for beregningerne. Det er også baggrunden for, at prisindekserne og fremskrivninger eller tilbageregninger på grundlag heraf ikke kan påklages til anden administrativ myndighed, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.

2) Ejerlejligheder til beboelse.

3) Sommerhuse.

4) Landbrugsejendomme.

5) Erhvervsejendomme.

Efter ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, udarbejdes der for hver gruppe af ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1-5, indeks for hver kommune, hver landsdel og hver region samt for landet som helhed, jf. dog § 46, stk. 2 og 3.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at hvis der i et år i en kommune ikke er sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. ejendomsvurderingslovens § 47.

Det følger videre af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at hvis der i et år i en landsdel ikke er sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed som er sidste niveau for geografisk kategorisering.

Formålet med ejendomsvurderingslovens § 46 er at fastsætte, hvordan Danmarks Statistik skal forholde sig, hvis det viser sig, at der i en kommune eller andet geografisk område ikke er sket salg af en given kategori af ejendomme i et sådant omfang, at Danmarks Statistik ud fra en statistiskfaglig betragtning vil kunne udarbejde et indeks for den pågældende kategori af ejendomme i den pågældende kommune eller andet geografisk område.

Tilgangen er, at indeks skal fastsættes på lavest mulige geografiske niveau. Er det ikke muligt på det laveste niveau (kommunalt), udarbejdes indeks i stedet på det næste højere niveau (landsdelen, hvor den pågældende kommune er beliggende). Er det heller ikke muligt på dette niveau, udarbejdes indeks i stedet på det næste højere niveau (region eller landet som helhed).

Videre indebærer hierarkiet, at den samme ejendom alt efter forholdene vil kunne indekseres på forskellige geografiske niveauer i forskellige år. Hvis det i år 1 er muligt at udarbejde et indeks på kommuneniveau, vil dette blive anvendt. Er dette ikke muligt i år 2, vil indeks på landsdelsniveau eller måske på regionsniveau blive anvendt. I år 3 er det måske atter muligt at udarbejde indeks på kommuneniveau, og så vil det blive anvendt, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 121.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 1, at Skatteforvaltningen årligt offentliggør de beregnede indeks.

2.1.2. Skatte- og Vækstministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som nævnt i pkt. 2.1.1 indebærer gældende regler, at prisindekset for den enkelte ejendomstype skal anvendes på det lavest mulige geografiske niveau. Det betyder f.eks., at hvis der for et år ikke er tilstrækkeligt handelsdata for den enkelte ejendomstype på kommuneniveau, udarbejder Danmarks Statistik i stedet et prisindeks for landsdelen eller regionen – eller i sidste ende for landet som helhed.

Det har vist sig, at dette i visse tilfælde ikke er hensigtsmæssigt, da der bl.a. kan være store forskelle på prisudviklingen i forskellige kommuner i samme landsdel eller region. Det kommer særligt til udtryk for ejerlejligheder beliggende i Bornholms Kommune, hvor der som følge af manglende handelsdata på kommuneniveau til at udarbejde et prisindeks for ejerlejligheder til beboelse – og da Bornholms Kommune udgør sin egen landsdel – i stedet udarbejdes et prisindeks for Region Hovedstaden, hvor der bl.a. i perioden fra 2024 til 2026 har været en markant højere gennemsnitlig prisudvikling for ejerlejligheder end i Bornholms Kommune.

Det gælder dog også for ejerlejligheder beliggende i kommuner i Jylland eller på Fyn, hvor der i tilfælde af manglende handelsdata på kommuneniveau til at udarbejde et prisindeks i stedet udarbejdes et prisindeks for den landsdel, hvor kommunen er beliggende. For eksempel er ejerlejligheder i Odder Kommune og Norddjurs Kommune ifølge prisindekset på landsdelsniveau i perioden fra 2024 til 2026 steget med 8,1 pct. på baggrund af ejerlejlighedssalg i hele Østjylland, mens boligejendomme med en eller to boligenheder i disse kommuner ifølge prisindekset på kommuneniveau i samme periode er faldet med 0,1 pct.

Det vil dog ikke altid være en fordel for ejerlejligheder til beboelse at skifte til prisindekset for boligejendomme med en eller to beliggenheder. Hvis ejerlejligheder i alle tilfælde indekseres med et kommunalt indeks for helårshuse, vil dette i flere tilfælde medføre en højere vurdering.

Såfremt ejerlejligheder til beboelse er beliggende i en kommune, hvor der ikke kan udarbejdes et prisindeks på kommuneniveau, og hvor der derfor i stedet skal udarbejdes et prisindeks på landsdelsniveau, er prisindekset på kommuneniveau for boligejendomme med en eller to boligenheder generelt

det indeks, der må anses for mest sammenlignelig med prisudviklingen af ejerlejligheder til beboelse i kommunen.

For at sikre mere retvisende vurderinger foreslås det derfor, at hvis der i et år ikke er sket salg af ejerlejligheder til beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en kommune, jf. ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, vil Skatteforvaltningen for kommunens ejerlejligheder skulle anvende det af følgende prisindeks, der fører til den laveste fremskrivning:

1) Prisindekset for ejerlejligheder til beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2, på det lavest mulige geografiske niveau, jf. § 46.

2) Prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1, for kommunen eller den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1 og 2.

Det vil bl.a. betyde, at Skatteforvaltningen i ovennævnte eksempel for prisudviklingen for ejerlejligheder i Odder Kommune og Norddjurs Kommune i perioden fra 2024 til 2026 – i stedet for prisindekset for ejerlejligheder på landsdelsniveau, hvorefter priserne i perioden steg med 8,1 pct. – vil skulle anvende prisindekset på kommuneniveau for boligejendomme med en eller to beliggenheder. Dette indebærer, at ejerlejligheder til beboelse i Odder Kommune og Norddjurs Kommune i stedet prisfremskrives med -0,1 pct.

Det vil også betyde, at hvis prisindekset for ejerlejligheder i en kommune på det lavest mulige geografiske niveau er for landsdelen eller regionen, og der for boligejendomme med en eller to boligenheder foreligger et prisindeks på kommune- eller landsdelsniveau, vil det være prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder på det lavest mulige geografiske niveau, der skal anvendes af Skatteforvaltningen, i det omfang dette er lavere end prisindekset for ejerlejligheder.

Den foreslåede ordning vil alene omfatte indekseringen for vurderinger i de år, hvor der ikke er sket salg i et sådant omfang, at Danmarks Statistik kan udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for ejerlejligheder til beboelse. Det afgørende vil således være prisindekserne for det år, som vurderingen foretages for. Det betyder f.eks., at det ved 2026-vurderingen foretaget via

indeksering, jf. ejendomsvurderingslovens § 87 c, vil være prisindekserne udarbejdet i 2026, der er afgørende. Det betyder, at den foreslåede ordning vil finde anvendelse for 2026-vurderinger i Furesø Kommune, da der i 2026 ikke var tilstrækkeligt med salg til at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for ejerlejligheder til beboelse. Det er således uden betydning at der i kommunen i 2025 var tilstrækkeligt med salg til at udarbejde en sådant prisindeks.

Foruden Bornholms Kommune er der fire andre kommuner – Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune og Ærø Kommune – der er kendetegnet ved at være selvstændige ø-kommuner uden broforbindelse til fastlandet. Disse kommuner er også kendetegnet ved, at der i bl.a. 2026 ikke er sket salg i et sådant omfang, at det var muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau, hverken for boligejendomme med en eller to boligenheder eller for ejerlejligheder til beboelse.

Det er vurderingen, at der for disse kommuner ikke foreligger et tilstrækkeligt retvisende prisindeks for ejerlejligheder, hvilket ikke bør komme ejerne til skade.

Det foreslås derfor, at hvis der for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune i et år hverken er sket salg af boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1, eller ejerlejligheder til beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det for disse grupper af ejendomme er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for kommunen, jf. § 46, stk. 1, vil der af Skatteforvaltningen ikke blive foretaget prisfremskrivning af ejendomsværdien og grundværdien for vurderinger i det pågældende år. medmindre et af prisindekserne medfører en negativ fremskrivning.

Den foreslåede ordning vil omfatte ejerlejligheder til beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2. Andre grupper af ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1 og 3-5, vil fortsat skulle følge det eksisterende hierarki for henholdsvis indeksering af enten kommune-, landsdel- og regionsniveau eller landet som helhed, når Skatteforvaltningen anvender prisindeksering.

Den foreslåede ordning ændrer ikke på, at Danmarks Statistik fortsat skal udarbejde prisindeks i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 44 stk. 2, og følge hierarkiet i ejendomsvurderingslovens § 46. Det

foreslåede ændrer heller ikke på måden, hvorpå der sker offentliggørelse af indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 48. Det foreslåede vil således alene vedrøre Skatteforvaltningens anvendelse af indeks.

Den foreslåede ordning for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune vil alene omfatte indekseringen for vurderinger i de år, hvor der ikke er sket tilstrækkeligt salg til at udarbejde prisindeks på kommuneniveau for hverken ejerlejligheder til beboelse eller ejendomme med en eller to boligenheder. Det afgørende vil således være prisindekserne for det år, som vurderingen foretages for.

Det betyder f.eks., at den foreslåede ordning vil finde anvende ved 2026-vurderinger, der foretages via indeksering, jf. ejendomsvurderingslovens § 87 c, for en ejerlejlighed i Ærø Kommune, da der i 2026 ikke var sket tilstrækkeligt salg til at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for hverken boligejendomme med en eller to boligenheder eller for ejerlejligheder til beboelse, uanset at der i kommunen i 2025 var tilstrækkeligt salg til at udarbejde et prisindeks. I eksemplet for en 2026-vurdering for Ærø Kommune vil der således ikke ske indeksering for prisudviklingen fra 2024 til 2026, hvorimod der fortsat vil ske indeksering for prisudviklingen fra 2022 til 2024.

Det foreslåede vil alene få virkning fra og med vurderingsterminen 1. januar 2026. Det betyder, at det foreslåede vil få virkning for vurderinger, der foretages i 2026-2028 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 c og 88 a. Derimod vil det foreslåede ikke få virkning for vurderinger, der foretages i 2024 og 2025 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 c og 88 a.

Herudover vil det foreslåede alene få virkning for indekseringen for årene siden de indekserede 2024-/2025-vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 b og 88 a. Det betyder, at for vurderinger foretaget i 2026 og 2027 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 87 c vil det foreslåede have virkning for den del af indekseringen, der omhandler prisfremskrivningen for perioden fra 2024 og frem. Det betyder tilsvarende, at for vurderinger foretaget i 2027 og 2028 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88 a vil det foreslåede alene have virkning for den del af indekseringen, der omhandler prisfremskrivningen for perioden fra 2025 og frem.

2.2. Justering af reglerne for ændring af forskudsskat ved ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld

2.2.1. Gældende ret

Ejendomsværdiskat og grundskyld for boligejere opkræves som hovedregel af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. ejendomsskattelovens § 31, stk. 1.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 2, 1. pkt., at reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1.

Reglerne om opkrævning af indkomstskat m.v. er fastsat i kildeskattelovens afsnit V. Rammerne for fastsættelse af den ordinære forskudsopgørelse reguleres i kildeskattelovens § 52 og har til formål at sikre, at den indeholdte og foreløbige skat i løbet af indkomståret (forskudsåret) så vidt muligt svarer til borgerens endelige slutskat.

Den ordinære forskudsopgørelse danner grundlag for genereringen af borgerens digitale skattekort og dannes automatisk på baggrund af en skønsmæssig fremskrivning af borgerens indkomst-, fradrags- og ejendomsforhold fra tidligere år og stilles til rådighed for borgerne i november måned forud for indkomståret.

Det fremgår således af kildeskattelovens § 52, stk. 1, at hvor der ifølge foranstående bestemmelser skal tages hensyn til den skattepligtiges forventede indkomstforhold og forventet skat efter ejendomsskattelovens kapitel 1-3, fastsættes disse, for så vidt andet ikke følger af bestemmelserne i §§ 53 og 54, i overensstemmelse med de oplysninger om den skattepligtiges indkomstforhold, som følger af

1) årsopgørelsen for det andet indkomstår forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører,
2) ændringer af forskudsopgørelsen for indkomståret forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører,
3) løbende oplysninger fra indberetningspligtige efter skatteindberetningsloven for året forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører, og

4) oplysninger fra indkomstregisteret og andre registre, som Skatteforvaltningen modtager oplysninger fra, for året forud for det indkomstår, som forskudsopgørelsen vedrører.

Det fremgår af kildeskattelovens § 52, stk. 2, at oplysningerne i stk. 1, nr. 1-4, skal foreligge senest den 1. september i året forud for indkomståret, for at de kan indgå i grundlaget for fastsættelsen af forskudsskatten, jf. dog § 53, stk. 2. De seneste ændringer af oplysningerne lægges til grund. Oplysningerne omfattet af stk. 1, nr. 2, lægges dog til grund, uanset om der er senere ændringer af oplysninger omfattet af stk. 1, nr. 1, 3 eller 4.

Antages det, at den skattepligtige skal betale ejendomsværdiskat og grundskyld som nævnt i ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, fastsættes ejendomsværdiskatten og grundskylden under hensyn til den forventede ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kildeskattelovens § 52, stk. 3.

Efter kildeskattelovens § 52, stk. 4, kan skatte- og vækstministeren fastsætte nærmere regler om forskudsregistreringen efter stk. 1-3 og fastsætte regler om, hvilke nærmere oplysninger som efter stk. 1, nr. 3 og 4, skal indgå i grundlaget for fastsættelsen af forskudsskatten, og om underretning af den skattepligtige om disse oplysninger.

Det fremgår af kildeskattelovens § 52, stk. 5, at er der ikke tidligere foretaget en skatteansættelse eller fastsat et grundlag for forskudsskatten for den skattepligtige, skal denne over for Skatteforvaltningen redegøre for sine forventede indkomstforhold m.v. Det beror på et skøn fra Skatteforvaltningen, i hvilket omfang oplysningerne i redegørelsen skal lægges til grund for fastsættelsen af forskudsskatten. Skatte- og vækstministeren kan give nærmere regler om redegørelsens form og fastsætte en frist for dens indgivelse. Indgives redegørelsen ikke rettidigt, kan den søges fremtvunget ved pålæg af daglige bøder, der fastsættes af Skatteforvaltningen.

Skatteforvaltningen og borgerne har mulighed for at ændre grundlaget for en allerede udsendt forskudsopgørelse under de betingelser, der er fastsat i kildeskattelovens § 53.

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 1, at antager den skattepligtige, at vedkommendes indkomstforhold i indkomståret vil afvige væsentligt fra grundlaget for forskudsskatten som fastsat efter § 52, stk. 1-4, kan den skattepligtige anmode Skatteforvaltningen om, at grundlaget fastsættes under hensyn hertil. I det omfang Skatteforvaltningen finder den skattepligtiges

oplysninger i anmodningen tilstrækkelig sandsynliggjort, lægges anmodningen til grund ved fastsættelsen af forskudsskatten.

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 2, at Skatteforvaltningen i øvrigt kan fastsætte grundlaget for forskudsskatten efter anslåede forventede indkomstforhold m.v., når forvaltningen efter foreliggende oplysninger finder nærliggende grund til at antage, at den skattepligtiges indkomstforhold i indkomståret vil afvige fra grundlaget efter § 52, stk. 1-4. Den skattepligtige underrettes samtidig med modtagelsen af forskudsopgørelsen om baggrunden for afvigelsen af grundlaget. Har den skattepligtige forinden modtaget underretning om forskudsskatten efter de regler, som skatte- og vækstministeren kan fastsætte efter § 52, stk. 4, finder § 53, stk. 5, tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 3, at i løbet af den periode, hvori skattekortene, bikortene og skattebilletterne skal benyttes, kan den skattepligtige under de betingelser, som er nævnt i § 52, stk. 1, anmode Skatteforvaltningen om at få grundlaget for forskudsskatten ændret med virkning for den fremtidige skattebetaling. I løbet af den nævnte periode kan Skatteforvaltningen tilsvarende under de betingelser, som er nævnt i § 52, stk. 2, ændre grundlaget for forskudsskatten efter § 52 eller stk. 2, hvis ændringen overstiger en fastsat grænse, jf. § 53, stk. 4.

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 4, at skatte- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om, at ændring efter stk. 3, 2. pkt., kan ske, hvis ændringen overstiger visse grænser.

Bemyndigelserne i kildeskattelovens § 52, stk. 4, og § 53, stk. 4, er udmøntet i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat.

Det følger af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat, at Skatteforvaltningen under iagttagelse af kildeskattelovens § 53, stk. 5, kan ændre en forskudsopgørelse i indkomståret efter kildeskattelovens § 53, stk. 3, 2. pkt., hvis der er nærliggende grund til at antage, at den skattepligtiges indkomstforhold i indkomståret vil afvige fra grundlaget for forskudsopgørelsen. Det er herudover en forudsætning for ændringen, at den skattepligtiges samlede skat ændres med mere end 5 pct. i forhold til den senest beregnede forskudsskat, og at den samlede ændring udgør mindst 5.000 kr., jf. dog stk. 2. Vil den samlede skat blive forhøjet ved ændringen, er ændringen herudover betinget af, at den samlede skat overstiger

indregningsgrænsen i kildeskattelovens § 61, stk. 3 og 5, i forhold til den tidligere beregnede forskudsskat for indkomståret.

Det følger af § 3, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat, at for skattepligtige, som modtager stipendier fra Uddannelses- og Forskningsstyrelsen, og for skattepligtige, som modtager pension efter lov om social pension, skal den samlede ændring af forskudsskatten i stk. 1, 2. pkt., være på mindst 1.000 kr.

Efter kildeskattelovens § 53, stk. 5, skal Skatteforvaltningen underrette den skattepligtige om en påtænkt ændring af grundlaget for forskudsskatten og om baggrunden herfor. Den skattepligtige skal samtidig underrettes om, at ændringen vil blive gennemført som varslet, medmindre den pågældende over for Skatteforvaltningen fremkommer med en begrundet udtalelse imod ændringen inden for en nærmere angivet frist, der ikke uden den pågældendes samtykke kan være mindre end 15 dage regnet fra dateringen af underretningen. Har den skattepligtige ikke udtalt sig inden fristens udløb, gennemføres ændringen som varslet uden yderligere underretning.

I forarbejderne til kildeskattelovens § 53, stk. 5, jf. Folketingstidende 2011-12, tillæg A, L 199 som fremsat, side 34, omtales underretningen som en partshøring. Herudover fremgår følgende af forarbejderne til bestemmelsen:

»En forskudsopgørelse har karakter af en forvaltningsafgørelse. En ændring af forskudsopgørelsen på skattemyndighedernes initiativ skal derfor opfylde forvaltningslovens hørings- og begrundelsesregler.

Behovet for en øget justering af borgernes forskudsopgørelser gør det - ligesom på skatteforvaltningslovens område - hensigtsmæssigt udtrykkeligt at give regler om begrundelse og for høringsproceduren ved forslag til ændret forskudsopgørelse.

Forslaget om et nyt stk. 5 i § 53 går derfor ud på, at SKAT skal underrette den skattepligtige om en påtænkt ændring af forskudsskatten samt baggrunden herfor. Den skattepligtige skal efter forslaget samtidig underrettes om, at ændringen vil blive gennemført som varslet, medmindre den pågældende over for SKAT fremkommer med en begrundet udtalelse imod ændringen inden for en nærmere angivet frist, der ikke uden den pågældendes samtykke kan være mindre end 15 dage regnet fra dateringen af underretningen. Har den skattepligtige ikke udtalt sig inden fristens udløb, gennemføres ændringen af forskudsopgørelsen som varslet uden yderligere underretning.

Da borgeren har mulighed for at ændre den ændrede forskudsskat ifølge et gennemført autoforskud ved en korrektion på TastSelv Forskud, vil høringsfristen have den betydning, at den angiver, fra hvilket tidspunkt et forslag til en ændret forskudsopgørelse kan få virkning, hvis den skattepligtige ikke gør indsigelse imod autoforskuddet.

Hvis den skattepligtige har indvendinger imod den varslede forskudsændring, igangsættes en nærmere manuel sagsbehandling af den skattepligtiges bemærkninger.«

Det fremgår af forvaltningslovens § 19, stk. 1, at kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.

Det fremgår af forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, at stk. 1 ikke gælder, hvis det efter oplysningernes eller vurderingernes karakter og sagens beskaffenhed må anses for ubetænkeligt at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag.

Det fremgår af forarbejderne til forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, jf. Folketingstidende 1985-86, tillæg A, L 4 som fremsat, side 47, at bestemmelsen navnlig tager sigte på tilfælde, hvor der ikke er rimelig grund til at tro, at de yderligere oplysninger, der er tilvejebragt i forbindelse med sagens behandling, vil kunne korrigeres eller suppleres af den pågældende part, og det heller ikke i øvrigt som følge af sagens karakter kan anses for påkrævet at gennemføre en høring. Som karakteristiske eksempler på typer af oplysninger, hvis indhentelse ikke uden videre bør udløse en pligt til partshøring, kan nævnes oplysning fra ministerialbøgerne om de pågældendes fødselsdata, folkeregisteroplysninger om den pågældendes civilstand og nationalitet, oplysninger fra skattemyndighederne om skattepligtig indkomst, socialindkomst og i det hele oplysninger, der som følge af, at de hidrører fra vedkommende offentlige myndighed, har et tilsvarende autentisk præg.

Det fremgår endvidere, at afgørende for anvendelighed af forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, dog ikke alene er, om den eller de pågældende

oplysningers rigtighed kan forventes bestridt. Der må også foretages en bedømmelse af, om parten kan antages at have mulighed for ved tilvejebringelse af yderligere oplysninger at afsvække den pågældende oplysnings betydning for sagens afgørelse. Det er navnlig i denne henseende, sagens beskaffenhed må inddrages i vurderingen. Efter omstændighederne må sagens beskaffenhed dog indgå som et selvstændigt element i vurderingen, således navnlig hvis den påtænkte afgørelse vil være af indgribende betydning for den pågældende part som f.eks. forbud, påbud, fratagelse af rettigheder m.v.

Der fremgår herefter, at i de tilfælde, hvor forudgående partshøring kan undlades efter bestemmelserne i stk. 2, kan parten forlange en begrundelse for den trufne afgørelse, ligesom parten efterfølgende kan forlange at blive gjort bekendt med sagens dokumenter efter reglerne i lovforslagets kapitel 4. Finder parten herefter, at det foreliggende afgørelsesgrundlag er mangelfuldt, vil parten i overensstemmelse med de herom gældende regler kunne anfægte afgørelsen ved påklage til overordnet forvaltningsmyndighed, ved indgivelse af klage til Folketingets Ombudsmand eller ved indbringelse af sagen for domstolene. Tilvejebringelse af væsentlige nye faktiske oplysninger vil også kunne danne grundlag for, at sagen søges genoptaget til fornyet behandling af den pågældende forvaltningsmyndighed.

2.2.2. Skatte- og Vækstministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne i kildeskattelovens §§ 52 og 53 har baggrund i en lovændring fra 2012, der havde til formål at indføre en bedre forskudsproces.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget til lovændringen, jf. Folketingstidende 2011-12, tillæg A, L 199 som fremsat, side 16 f., skulle den bedre forskudsproces bl.a. sikre, at den løbende forskudsskattebetaling i højere grad svarer til den endelige skatteafregning ifølge årsopgørelsen. Det skete bl.a. igennem ordningen om »autoforskud«, hvorefter Skatteforvaltningen på baggrund af løbende indberetninger m.v. automatisk genererer forslag til ændrede forskudsansættelser til borgerne.

Som det også fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, blev reglerne om, hvor ofte forskudsopgørelsen automatisk opdateres, bl.a. udformet ud fra et hensyn til, at borgere ikke skal ulejliges med unødvendigt hyppige underretninger om opdateringer af forskudsskattegrundlaget.

Som det ligeledes fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, anerkendes det, at den skattepligtige kan ønske selv at styre forskudsskatten vedrørende

de enkelte felter i forskudsopgørelser. Derfor underrettes den skattepligtige om Skatteforvaltningens forslag til ændring af forskudsopgørelsen, jf. ovenfor om kildeskattelovens § 53, stk. 5.

Siden den 1. januar 2024 opkræves de fleste boligejeres ejendomsskatter samlet via forskuds- og årsopgørelsen, og ligesom ved øvrige indkomstforhold vil en forskudsregistrering af ejendomsskatter, der svarer mest muligt til den endelige årsopgørelse, nedbringe omfanget af restskatter og dermed renter samt eventuelle fremtidige skatterestancer.

Som konsekvens af, at boligskatterne opkræves via forskuds- og årsopgørelsen, er ændringer i forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter omfattet af de almindelige regler i kildeskatteloven. Det kan dog for ejendomsskatter føre til, at boligejere ulejliges unødvendigt hyppigt med underretninger om, at deres forskudsopgørelse er blevet ændret, bl.a. når foreløbige vurderinger erstattes af endelige vurderinger uden beskatningsmæssige konsekvenser.

Det skal ses i sammenhæng med den generelle regel i kildeskatteloven om, at Skatteforvaltningen skal underrette den skattepligtige om ændringer af grundlaget for forskudsskatten, i det tilfælde at den skattepligtige måtte ønske selv at styre forskudsskatten vedrørende det pågældende felt i forskudsopgørelsen. Ud over underretningen om den påtænkte ændring modtager boligejerne også en advisering, når de har modtaget den nye forskudsopgørelse som følge af gennemførelsen af den påtænkte ændring.

I de fleste tilfælde, hvor forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter ændres på Skatteforvaltningens initiativ, vil det dog bero på oplysninger, som boligejeren ikke har indflydelse på.

Oftest vil en ændring af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld således skyldes en ny ejendomsvurdering – enten en almindelig ejendomsvurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 eller en forenklet ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 b eller 87 c – som Skatteforvaltningen udsender efter fastsættelsen af den ordinære forskudsopgørelse i medfør af kildeskattelovens § 52. I sådanne tilfælde vil boligejeren allerede være meddelt ejendomsvurderingen og dermed være bekendt med grundlaget for ændringen af forskudsopgørelsen.

Der kan endvidere forekomme ændringer af forskudsopgørelsen af rent teknisk karakter, herunder berigtigelse af fejl. Som eksempel kan nævnes

tilfælde, hvor der på den skattepligtiges forskudsopgørelse fejlagtigt har været anført, at ejendomsvurderingen var endelig, selv om der rettelig var tale om en foreløbig ejendomsvurdering. Dette medfører, at der efterfølgende kan opstå et nyt beskatningsgrundlag, hvilket den skattepligtige skal være bekendt med. En ændring af forskudsopgørelsen med de korrekte oplysninger er derfor nødvendig i sådanne tilfælde.

Forskudsopgørelsen vil derudover skulle ændres, såfremt der eksempelvis opstår forsinkelser ved Skatteforvaltningens indhentelse af oplysninger om ejerforhold og ejerperioder fra Ejerfortegnelsen, hvilket kan medføre, at nyligt registrerede ejerforhold ikke indgår i den ordinære forskudsopgørelse. I sådanne tilfælde vil Skatteforvaltningen efterfølgende regulere forskudsopgørelsen, da ændringen kan have betydning for den skattepligtiges beskatning.

Som nævnt ovenfor er formålet med et retvisende forskudsskattegrundlag for ejendomsskatter – ligesom for andre forskudsskatter – at sikre en korrekt skatteafregning i løbet af indkomståret, så omfanget af restskatter og dermed renter og eventuelle fremtidige skatterestancer nedbringes. Særligt for boligejeres ejendomsskatter er der dog et yderligere hensyn at tage til, at forskudsskattegrundlaget rettes uanset størrelsen af ændringen – herunder også ændringer med en beløbsmæssig værdi under grænserne, der er fastsat i medfør af den generelle regel i kildeskattelovens § 53, stk. 4. Det skal ses i sammenhæng med, at lån efter ejendomsskattelovens kapitel 8 beregnes og stiftes den førstkommende 1. januar efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. ejendomsskattelovens § 55, stk. 1, på baggrund af oplysninger i forskudsopgørelsen. Når lånene er stiftet, er lånene endelige i den forstand, at eventuelle senere ændringer i ejendomsværdiskat eller grundskyld, som påvirker lånene, ikke vil medføre, at lånene korrigeres.

Med henblik på at sikre, at boligejere ikke ulejliges med unødvendigt hyppige underretninger om opdatering af forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter, og at forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter er så retvisende som muligt, foreslås to justeringer af reglerne.

For det første foreslås det, at Skatteforvaltningen skal kunne ændre grundlaget for forskudsskatten, når beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten og grundskylden ændres i løbet af indkomståret, uagtet at den foretagne ændring ikke overstiger grænserne fastsat i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 4.

Forslaget vil indebære, at ændringen af forskudsskatten ikke vil være betinget af, at den skattepligtiges samlede skat ændres med mere end 5 pct. i forhold til den senest beregnede forskudsskat, og at den samlede ændring mindst udgør 5.000 kr., jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat.

Forslaget vil alene gælde ændringer af grundlaget for den skattepligtiges ejendomsværdiskat og grundskyld. Øvrige ændringer af den skattepligtiges indkomstforhold, såsom løn- og honorarindkomst samt ligningsmæssige fradrag m.v., vil fortsat skulle overstige den grænse, der er fastsat i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 4.

Forslaget vil heller ikke ændre på den skattepligtiges adgang til selv at anmode Skatteforvaltningen om, at der foretages ændringer af forskudsskatten i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 1.

For det andet foreslås det, at Skatteforvaltningen ikke vil skulle foretage underretning efter kildeskattelovens § 53, stk. 5, når forskudsopgørelsen ændres som følge af en ændring af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten eller grundskylden, og at partshøring vil kunne undlades efter forvaltningsloven.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at en forskudsopgørelse har karakter af en forvaltningsafgørelse, og at en ændring heraf på skattemyndighedernes initiativ derfor skal opfylde forvaltningslovens høringsregler, der i dette tilfælde sker efter særreglen i kildeskattelovens § 53, stk. 5.

Som nævnt ovenfor vil underretningen efter kildeskattelovens § 53, stk. 5, i forhold til boligejeres ejendomsskatter i de fleste tilfælde ske på baggrund af forhold (f.eks. en ny ejendomsvurdering, jf. ovenfor), som boligejeren allerede er blevet gjort bekendt med via en særskilt og forudgående proces. Forslaget har i den forbindelse til formål at sikre, at boligejere ikke ulejliges med unødvendigt hyppige underretninger om opdatering af forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter

Udsendelse af en ejendomsvurdering er således en forvaltningsretlig afgørelse, der træffes i overensstemmelse med skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, herunder ved iagttagelse af partsinddragelse ved den særlige deklarationsprocedure, hvor den skattepligtige bl.a. underrettes om de faktiske oplysninger om ejendommen, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen.

Når Skatteforvaltningen foretager en ændring af forskudsopgørelsen som konsekvens af en ny ejendomsvurdering, vil ændringen således blive foretaget på baggrund af allerede kendte oplysninger.

Det er derfor også vurderingen, at det i sådanne tilfælde – som følge af oplysningernes eller ejendomsvurderingernes karakter og sagens beskaffenhed – ikke vil være forbundet med betænkeligheder, at boligejeren ikke underrettes om den påtænkte ændring af forskudsopgørelsen, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, da ændringen alene består i en bunden og rent teknisk afledt virkning af afgørelsen om en ny ejendomsvurdering. Der lægges desuden vægt på, at sagsbehandlingen allerede er gennemført i forbindelse med deklarationsprocessen og afgørelsen om ejendomsvurderingen, hvorfor den skattepligtige normalt ikke vil kunne bidrage med nye faktiske oplysninger, der vil kunne føre til, at forskudsopgørelsen ikke ændres eller ændres på et andet grundlag.

Forslaget – hvorefter underretningsreglen i kildeskattelovens § 53, stk. 5, ikke vil finde anvendelse, når Skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat eller grundskyld, og partshøring kan undlades efter forvaltningsloven – vil derfor i praksis medføre, at boligejerne normalt ikke vil blive underrettet om sådanne ændringer.

Som anført ovenfor kan der forekomme ændringer af forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter af rent teknisk karakter, såsom berigtigelse af fejl. Berigtigelse af fejl på forskudsopgørelsen kan have forskelligt omfang. I visse tilfælde vil korrektionerne kunne have skattemæssig betydning for den skattepligtige, herunder ved justering af en ejerperiode. I andre tilfælde har ændringerne udelukkende oplysende karakter, herunder i form af ændring af en tekst, der ledsager forskudsopgørelsen, men som ikke påvirker selve skatteberegningen.

Fælles for sådanne berigtigelser er, at de vil være baseret på faktiske oplysninger, som den skattepligtige allerede er bekendt med. Det må derfor antages, at den skattepligtige ikke i forbindelse med en partshøring vil kunne bidrage med yderligere oplysninger af betydning for sagen. Det er derfor også i dette tilfælde vurderingen, at det normalt ikke vil være forbundet med betænkeligheder, at der ikke partshøres over grundlaget for den ændrede forskudsopgørelse som følge af ændringer i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten og grundskylden, når ændringen udelukkende består i en

berigtigelse af fejl på baggrund af faktiske oplysninger, som den skattepligtige i forvejen har kendskab til.

Det kan dog ikke udelukkes, at det i visse tilfælde vil kunne være relevant for Skatteforvaltningen at partshøre boligejeren om den påtænkte ændring af forskudsopgørelsen. Forslaget er derfor udformet således, at Skatteforvaltningen kun kan undlade underretning i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 5, hvis partshøring kan undlades efter forvaltningslovens regler. Som nævnt ovenfor vurderes det normalt at ville være tilfældet for ændringer af forskudsskattegrundlaget vedrørende ejendomsværdi og grundskyld, jf. ovenfor om forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Vurderingen heraf vil dog skulle foretages konkret for den enkelte type af ændringer, f.eks. når Skatteforvaltningen bliver opmærksom på behovet for at rette en ny fejltype.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Forslaget om yderligere justeringer af regler om prisindeks for ejerlejligheder skønnes at medføre et begrænset årligt mindreprovenu.

Forslaget om justering af reglerne for ændring af forskudsskat ved ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser.

Implementeringskonsekvenserne for Skatteforvaltningen afklares forud for fremsættelsen af lovforslaget.

Det vurderes, at lovforslaget er udformet i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten
Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 3. november 2026 til den 12. november 2026 (9 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Statistik, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering, Finans Danmark, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Fritidshusejernes Landsforening, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Kommunernes Landsforening, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, Skatteankeforvaltningen, Skattebetalerne, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsformandskabet, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Forslaget om yderligere justeringer af regler om prisindeks for ejerlejligheder skønnes at udgøre en begrænset årligt mindreprovenu. Forslaget om justering af reglerne for ændring af forskudsskat ved ændret grundlag for

		ejendomsværdiskat og grundskyld vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Implementeringskonsekvenserne for Skatteforvaltningen afklares forud for fremsættelsen af lovforslaget.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang	Ja	Nej X

også gælder ved implementering af ikke-erhvervs-rettet EU-regule-ring) (sæt X)	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 44, at tilbageregning foretages efter indeks på det lavest mulige geografiske niveau, hvor indeks er udarbejdet, jf. ejendomsvurderingslovens § 46. Prisindeks udarbejdes pr. 1. januar for årene 2001 og 2002 og pr. 1. oktober hvert år fra 2003 til og med 2020. Prisindeks udarbejdes hvert år fra og med 2020 pr. 1. januar.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 2, at prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.

2) Ejerlejligheder til beboelse.

3) Sommerhuse.

4) Landbrugsejendomme.

5) Erhvervsejendomme.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, at der for hver af de grupper af ejendomme, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, hver region og endelig for landet som helhed. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms Kommune.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. ejendomsvurderingslovens § 47.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

Formålet med ejendomsvurderingslovens § 46 er at fastsætte, hvordan Danmarks Statistik skal forholde sig, hvis det viser sig, at der i en kommune eller andet geografisk område ikke er konstateret så mange salg af en given kategori af ejendomme, at Danmarks Statistik ud fra en statistiskfaglig betragtning vil kunne udarbejde et indeks for den pågældende kategori af ejendomme i den pågældende kommune eller andet geografisk område.

Tilgangen er, at indeks skal fastsættes på lavest mulige geografiske niveau. Er det ikke muligt på det laveste niveau (kommunalt), udarbejdes indeks i stedet på det næste højere niveau (landsdelen, hvor den pågældende kommune er beliggende). Er det heller ikke muligt på dette niveau, udarbejdes indeks i stedet på det næste højere niveau (region eller landet som helhed).

Videre indebærer hierarkiet, at den samme ejendom alt efter forholdene vil kunne indekseres på forskellige geografiske niveauer i forskellige år. Hvis det i år 1 er muligt at udarbejde et indeks på kommuneniveau, vil dette blive anvendt. Er dette ikke muligt i år 2, vil indeks på landsdelsniveau eller måske på regionsniveau blive anvendt. I år 3 er det måske atter muligt at udarbejde indeks på kommuneniveau, og så vil det blive anvendt, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 121.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven efter § 48 b i kapitel 9 indsættes *§ 48 c*.

Det foreslås som *stk. 1*, at er der i et år ikke sket salg af ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en kommune, jf. § 46, stk. 1,

anvender Skatteforvaltningen for vurderinger af kommunens ejerlejligheder i det pågældende år det af følgende prisindeks, der fører til den laveste fremskrivning, jf. dog stk. 2:

1) Prisindekset for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, på det lavest mulige geografiske niveau, jf. § 46.
2) Prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, for kommunen eller den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 46, stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at de gældende regler om Skatteforvaltningens anvendelse af prisindekserne, der er udarbejdet af Danmarks Statistik, har vist sig i visse tilfælde ikke at være hensigtsmæssige, da der bl.a. kan være store forskelle på prisudviklingen i forskellige kommuner i samme landsdel eller region. Det kommer særligt til udtryk for ejerlejligheder beliggende i Bornholms Kommune, hvor der som følge af manglende handelsdata på kommuneniveau til at udarbejde et prisindeks for ejerlejligheder til beboelse – og da Bornholms Kommune udgør sin egen landsdel – i stedet udarbejdes et prisindeks for Region Hovedstaden, hvor der bl.a. i perioden fra 2024 til 2026 har været en markant højere gennemsnitlig prisudvikling for ejerlejligheder end i Bornholms Kommune.

Det gælder dog også for ejerlejligheder beliggende i kommuner i Jylland eller på Fyn, hvor der i tilfælde af manglende handelsdata på kommuneniveau til at udarbejde et prisindeks i stedet udarbejdes et prisindeks for den landsdel, hvor kommunen er beliggende. For eksempel er ejerlejligheder i Odder Kommune og Norddjurs Kommune ifølge prisindekset på landsdelsniveau i perioden fra 2024 til 2026 steget med 8,1 pct. på baggrund af ejerlejlighedssalg i hele Østjylland, mens boligejendomme med en eller to beliggenheder i disse kommuner ifølge prisindekset på kommuneniveau i samme periode er faldet med 0,1 pct.

I lyset heraf vil den foreslåede bestemmelse bl.a. betyde, at Skatteforvaltningen i ovennævnte eksempel for prisudviklingen for ejerlejligheder i Odder Kommune og Norddjurs Kommune i perioden fra 2024 til 2026 – i stedet for prisindekset for ejerlejligheder på landsdelsniveau, hvorefter priserne i perioden steg med 8,1 pct. – vil skulle anvende prisindekset på kommuneniveau for boligejendomme med en eller to beliggenheder. Dette indebærer, at ejerlejligheder til beboelse i Odder Kommune og Norddjurs Kommune i stedet prisfremskrives med -0,1 pct.

Den foreslåede bestemmelse vil også betyde, at hvis prisindekset for ejerlejligheder til beboelse i en kommune på det lavest mulige geografiske niveau er for landsdelen eller regionen, og der for boligejendomme med en eller to boligenheder foreligger et prisindeks på kommune- eller landsdelsniveau, vil det være prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder på det lavest mulige geografiske niveau, der skal anvendes af Skatteforvaltningen, i det omfang dette er lavere end prisindekset for ejerlejligheder.

Den foreslåede bestemmelse vil alene omfatte indekseringen for vurderinger i de år, hvor der ikke er sket salg i et sådant omfang, at Danmarks Statistik kan udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for ejerlejligheder til beboelse. Det afgørende vil således være prisindekserne for det år, som vurderingen foretages for. Det betyder f.eks., at det ved 2026-vurderingen foretaget via indeksering, jf. ejendomsvurderingslovens § 87 c, vil være prisindekserne i 2026, der er afgørende. Det betyder, at den foreslåede bestemmelse for sådanne 2026-vurderinger vil finde anvendelse for Furesø Kommune, da der i 2026 ikke var tilstrækkeligt salg til at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for ejerlejligheder til beboelse, uanset at der i kommunen i 2025 var tilstrækkeligt med salg til at udarbejde en sådant prisindeks.

Det foreslås som s*tk. 2*, at er der for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune i et år hverken sket salg af boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, eller ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det for disse grupper af ejendomme er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for kommunen, jf. § 46, stk. 1, foretager Skatteforvaltningen ikke prisfremskrivning af ejendomsværdien og grundværdien for vurderinger i det pågældende år, medmindre et prisindeks efter stk. 1 medfører en negativ fremskrivning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at der foruden Bornholms Kommune er fire andre kommuner – Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune og Ærø Kommune – der er kendetegnet ved at være selvstændige ø-kommuner uden broforbindelse til fastlandet. Disse kommuner er også kendetegnet ved, at der i bl.a. 2026 ikke er sket salg i et sådant omfang, at det var muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau, hverken for boligejendomme med en eller to boligenheder eller for ejerlejligheder til beboelse. Det er vurderingen, at der for disse

kommuner ikke foreligger et tilstrækkeligt retvisende prisindeks for ejerlejligheder, hvilket ikke bør komme ejerne til skade.

Den foreslåede bestemmelse vil alene omfatte indekseringen for vurderinger i de år, hvor der ikke er sket tilstrækkeligt salg til at udarbejde de nævnte prisindeks på kommuneniveau. Det afgørende vil således være prisindekserne for det år, som vurderingen foretages for. Det betyder f.eks., at den foreslåede bestemmelse vil finde anvendelse ved 2026-vurderinger, der foretages via indeksering, jf. ejendomsvurderingslovens § 87 c, for en ejerlejlighed i Ærø Kommune, da der i 2026 ikke var sket tilstrækkeligt salg til at udarbejde et prisindeks på kommuneniveau for hverken boligejendomme med en eller to boligenheder eller for ejerlejligheder til beboelse, uanset at der i kommunen i 2025 var tilstrækkeligt salg til at udarbejde et kommunalt prisindeks. I eksemplet om 2026-vurderinger for Ærø Kommune, vil den foreslåede bestemmelse således finde anvendelse for indeksering for prisudviklingen fra 2024 til 2026, hvorimod der fortsat vil ske indeksering for prisudviklingen fra 2022 til 2024, jf. lovforslagets § 3, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil omfatte ejerlejligheder til beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2. Andre grupper af ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1 og 3-5, vil fortsat skulle følge det eksisterende hierarki for henholdsvis indeksering af enten kommune-, landsdel- og regionsniveau eller landet som helhed, når Skatteforvaltningen anvender prisindeksering.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke ændre på, at Danmarks Statistik fortsat skal udarbejde prisindeks i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 2, og følge hierarkiet i ejendomsvurderingslovens § 46. Den foreslåede bestemmelse ændrer heller ikke på måden, hvorpå der sker offentliggørelse af indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 48. Den foreslåede bestemmelse vil således alene vedrøre Skatteforvaltningens anvendelse af indeks.

Til § 2

Til nr. 1

Den ordinære forskudsopgørelse danner grundlag for genereringen af borgerens digitale skattekort og dannes automatisk på baggrund af en skønsmæssig fremskrivning af borgerens indkomst-, fradrags- og ejendomsforhold fra tidligere år og stilles til rådighed for borgerne i november måned forud for indkomståret.

Det fremgår således af kildeskattelovens § 52, stk. 1, at hvor der ifølge foranstående bestemmelser skal tages hensyn til den skattepligtiges forventede indkomstforhold og forventet skat efter ejendomsskattelovens kapitel 1-3, fastsættes disse, for så vidt andet ikke følger af bestemmelserne i §§ 53 og 54, i overensstemmelse med de oplysninger om den skattepligtiges indkomstforhold, som følger af

1) årsopgørelsen for det andet indkomstår forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører,
2) ændringer af forskudsopgørelsen for indkomståret forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører,
3) løbende oplysninger fra indberetningspligtige efter skatteindberetningsloven for året forud for det indkomstår, forskudsopgørelsen vedrører, og
4) oplysninger fra indkomstregisteret og andre registre, som Skatteforvaltningen modtager oplysninger fra, for året forud for det indkomstår, som forskudsopgørelsen vedrører.

Det fremgår af kildeskattelovens § 52, stk. 2, at oplysningerne i stk. 1, nr. 1-4, skal foreligge senest den 1. september i året forud for indkomståret, for at de kan indgå i grundlaget for fastsættelsen af forskudsskatten, jf. dog § 53, stk. 2. De seneste ændringer af oplysningerne lægges til grund. Oplysningerne omfattet af stk. 1, nr. 2, lægges dog til grund, uanset om der er senere ændringer af oplysninger omfattet af stk. 1, nr. 1, 3 eller 4.

Antages det, at den skattepligtige skal betale ejendomsværdiskat og grundskyld som nævnt i ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, fastsættes ejendomsværdiskatten og grundskylden under hensyn til den forventede ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kildeskattelovens § 52, stk. 3.

Efter kildeskattelovens § 52, stk. 4, kan skatte- og vækstministeren fastsætte nærmere regler om forskudsregistreringen efter stk. 1-3 og fastsætte regler om, hvilke nærmere oplysninger som efter stk. 1, nr. 3 og 4, skal indgå i grundlaget for fastsættelsen af forskudsskatten, og om underretning af den skattepligtige om disse oplysninger.

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 3, at i løbet af den periode, hvori skattekortene, bikortene og skattebilletterne skal benyttes, kan den skattepligtige under de betingelser, som er nævnt i stk. 1, anmode Skatteforvaltningen om at få grundlaget for forskudsskatten ændret med virkning for den fremtidige skattebetaling. I løbet af den nævnte periode kan

Skatteforvaltningen tilsvarende under de betingelser, som er nævnt i stk. 2, ændre grundlaget for forskudsskatten efter § 52 eller stk. 2, hvis ændringen overstiger en fastsat grænse, jf. stk. 4.

Det fremgår herefter af kildeskattelovens § 53, stk. 4, at skatte- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om, at ændring efter stk. 3, 2. pkt., kan ske, hvis ændringen overstiger visse grænser.

Bemyndigelserne i kildeskattelovens § 52, stk. 4, og § 53, stk. 4, er udmøntet i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat.

Det følger af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat, at Skatteforvaltningen under iagttagelse af kildeskattelovens § 53, stk. 5, kan ændre en forskudsopgørelse i indkomståret efter kildeskattelovens § 53, stk. 3, 2. pkt., hvis der er nærliggende grund til at antage, at den skattepligtiges indkomstforhold i indkomståret vil afvige fra grundlaget for forskudsopgørelsen. Det er herudover en forudsætning for ændringen, at den skattepligtiges samlede skat ændres med mere end 5 pct. i forhold til den senest beregnede forskudsskat, og at den samlede ændring udgør mindst 5.000 kr., jf. dog stk. 2. Vil den samlede skat blive forhøjet ved ændringen, er ændringen herudover betinget af, at den samlede skat overstiger indregningsgrænsen i kildeskattelovens § 61, stk. 3 og 5, i forhold til den tidligere beregnede forskudsskat for indkomståret.

Det følger af § 3, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat, at for skattepligtige, som modtager stipendier fra Uddannelses- og Forskningsstyrelsen, og for skattepligtige, som modtager pension efter lov om social pension, skal den samlede ændring af forskudsskatten i stk. 1, 2. pkt., være på mindst 1.000 kr.

Det foreslås, at der i kildeskattelovens *§ 53, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.,* at grænsen i 2. pkt. ikke finder anvendelse, når Skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Den foreslåede ændring vil indebære, at ændringen af forskudsskatten ikke vil være betinget af, at den skattepligtiges samlede skat ændres med mere end 5 pct. i forhold til den senest beregnede forskudsskat, og at den samlede ændring mindst udgør 5.000 kr., jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 839 af 24. juni 2025 om kildeskat.

Den foreslåede ændring vil alene gælde ændringer af grundlaget for den skattepligtiges ejendomsværdiskat og grundskyld. Øvrige ændringer af den skattepligtiges indkomstforhold, såsom løn- og honorarindkomst samt ligningsmæssige fradrag m.v., vil fortsat skulle overstige den grænse, der er fastsat i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 4.

Den foreslåede ændring vil heller ikke ændre på den skattepligtiges adgang til i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 1, selv at anmode Skatteforvaltningen om, at der foretages ændringer af forskudsskatten.

Til nr. 2

Det fremgår af kildeskattelovens § 53, stk. 1, at antager den skattepligtige, at vedkommendes indkomstforhold i indkomståret vil afvige væsentligt fra grundlaget for forskudsskatten som fastsat efter § 52, stk. 1-4, kan den skattepligtige anmode Skatteforvaltningen om, at grundlaget fastsættes under hensyn hertil. I det omfang Skatteforvaltningen finder den skattepligtiges oplysninger i anmodningen tilstrækkelig sandsynliggjort, lægges anmodningen til grund ved fastsættelsen af forskudsskatten.

Efter kildeskattelovens § 53, stk. 2, kan Skatteforvaltningen i øvrigt fastsætte grundlaget for forskudsskatten efter anslåede forventede indkomstforhold m.v., når forvaltningen efter foreliggende oplysninger finder nærliggende grund til at antage, at den skattepligtiges indkomstforhold i indkomståret vil afvige fra grundlaget efter § 52, stk. 1-4. Den skattepligtige underrettes samtidig med modtagelsen af forskudsopgørelsen om baggrunden for afvigelsen af grundlaget. Har den skattepligtige forinden modtaget underretning om forskudsskatten efter de regler, som skatte- og vækstministeren kan fastsætte efter § 52, stk. 4, finder stk. 5 tilsvarende anvendelse.

Det følger af kildeskattelovens § 53, stk. 5, at Skatteforvaltningen skal underrette den skattepligtige om en påtænkt ændring af grundlaget for forskudsskatten og om baggrunden herfor. Den skattepligtige skal samtidig underrettes om, at ændringen vil blive gennemført som varslet, medmindre den pågældende over for Skatteforvaltningen fremkommer med en begrundet udtalelse imod ændringen inden for en nærmere angivet frist, der ikke uden den pågældendes samtykke kan være mindre end 15 dage regnet fra dateringen af underretningen. Har den skattepligtige ikke udtalt sig inden fristens udløb, gennemføres ændringen som varslet uden yderligere underretning.

Det foreslås, at der i kildeskattelovens *§ 53, stk. 5,* indsættes som *4. pkt.,* at 1.-3. pkt. ikke finder anvendelse, når Skatteforvaltningen ændrer grundlaget

for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat eller grundskyld, og partshøring kan undlades efter forvaltningsloven.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at en forskudsopgørelse har karakter af en forvaltningsafgørelse, og at en ændring heraf på skattemyndighedernes initiativ derfor skal opfylde forvaltningslovens høringsregler, der i dette tilfælde sker efter særreglen i kildeskattelovens § 53, stk. 5.

Den foreslåede ændring skal herudover ses i sammenhæng med, at underretningen efter kildeskattelovens § 53, stk. 5, i forhold til boligejeres ejendomsskatter i de fleste tilfælde sker ske på baggrund af forhold (f.eks. en ny ejendomsvurdering), som boligejeren allerede er blevet gjort bekendt med via en særskilt og forudgående proces. Den foreslåede ændring har i den forbindelse til formål at sikre, at boligejere ikke ulejliges med unødvendigt hyppige underretninger om opdatering af forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter.

Udsendelse af en ejendomsvurdering er således en forvaltningsretlig afgørelse, der træffes i overensstemmelse med skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, herunder ved iagttagelse af partsinddragelse ved den særlige deklarationsprocedure, hvor den skattepligtige bl.a. underrettes om de faktiske oplysninger om ejendommen, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen.

Når Skatteforvaltningen foretager en ændring af forskudsopgørelsen som konsekvens af en ny ejendomsvurdering, vil ændringen således blive foretaget på baggrund af allerede kendte oplysninger.

Det er derfor også vurderingen, at det i sådanne tilfælde – som følge af oplysningernes eller vurderingernes karakter og sagens beskaffenhed – ikke vil være forbundet med betænkeligheder, at boligejeren ikke underrettes om den påtænkte ændring af forskudsopgørelsen, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, da ændringen alene består i en bunden og rent teknisk afledt virkning af afgørelsen om en ny ejendomsvurdering. Der lægges desuden vægt på, at sagsbehandlingen allerede er gennemført i forbindelse med deklarationsprocessen, hvor den skattepligtige bl.a. underrettes om de faktiske oplysninger om ejendommen, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen, og afgørelsen om ejendomsvurderingen, hvorfor den skattepligtige normalt ikke vil kunne bidrage med nye faktiske

oplysninger, der vil kunne føre til, at forskudsopgørelsen ikke ændres eller ændres på et andet grundlag.

Den foreslåede ændring – hvorefter underretningsreglen i kildeskattelovens § 53, stk. 5, ikke vil finde anvendelse, når Skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat eller grundskyld, og partshøring kan undlades efter forvaltningsloven – vil derfor i praksis medføre, at boligejerne normalt ikke vil blive underrettet om sådanne ændringer.

Der kan – foruden ved udsendelse af nye ejendomsvurderinger – forekomme ændringer af forskudsskattegrundlaget for ejendomsskatter af rent teknisk karakter, såsom berigtigelse af fejl. Berigtigelse af fejl på forskudsopgørelsen kan have forskelligt omfang. I visse tilfælde vil korrektionerne kunne have skattemæssig betydning for den skattepligtige, herunder ved justering af en ejerperiode. I andre tilfælde har ændringerne udelukkende oplysende karakter, herunder i form af ændring af en tekst, der ledsager forskudsopgørelsen, men som ikke påvirker selve skatteberegningen.

Fælles for sådanne berigtigelser er, at de vil være baseret på faktiske oplysninger, som den skattepligtige allerede er bekendt med. Det må derfor antages, at den skattepligtige ikke i forbindelse med en partshøring vil kunne bidrage med yderligere oplysninger af betydning for sagen. Det er derfor også i dette tilfælde vurderingen, at det normalt ikke vil være forbundet med betænkeligheder, at der ikke partshøres over grundlaget for den ændrede forskudsopgørelse som følge af ændringer i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten og grundskylden, når ændringen udelukkende består i en berigtigelse af fejl på baggrund af faktiske oplysninger, som den skattepligtige allerede er bekendt med.

Det kan dog ikke udelukkes, at det i visse tilfælde vil kunne være relevant for Skatteforvaltningen at partshøre boligejeren om den påtænkte ændring af forskudsopgørelsen. Den foreslåede ændring er derfor udformet således, at Skatteforvaltningen kun kan undlade underretning i medfør af kildeskattelovens § 53, stk. 5, hvis partshøring kan undlades efter forvaltningslovens regler. Som nævnt ovenfor vurderes det normalt at ville være tilfældet for ændringer af forskudsskattegrundlaget vedrørende ejendomsværdi og grundskyld, jf. ovenfor om forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Vurderingen heraf vil dog skulle foretages konkret for den enkelte type af ændringer, f.eks. når Skatteforvaltningen bliver opmærksom på behovet for at rette en ny fejltype.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1,* at loven skal træde i kraft den 1. marts 2027.

Den foreslåede indebærer, at Skatteforvaltningen fra og med den 1. marts 2027 kan ændre forskudsopgørelsen for det aktuelle indkomstår 2027 samt for efterfølgende indkomstår i overensstemmelse med de foreslåede ændringer af kildeskattelovens § 53.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.,* at § 1 har virkning fra og med vurderingsterminen 1. januar 2026.

Det betyder, at ændringerne vil få virkning for vurderinger, der foretages i 2026-2028 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 c og 88 a. Derimod vil § 1 ikke få virkning for vurderinger, der foretages i 2024 og 2025 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 c og 88 a.

Det foreslås i *2. pkt.,* at for vurderinger, der foretages i 2026 og 2027 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 87 c, har § 1 alene virkning for den del af indekseringen, der omhandler perioden fra 2024 og frem.

Det foreslås i *3. pkt.,* at for vurderinger, der foretages i 2027 og 2028 via indeksering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88 a, har § 1 alene virkning for den del af indekseringen, der omhandler perioden fra 2025 og frem.

Det betyder, at § 1 kun vil få virkning for indekseringen for årene siden de indekserede 2024-/2025-vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 b og 88 a.

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder hjem mel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering	*Lovforslaget*
	§ 1 I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 615 af 30. juni 2026, foretages følgende ændringer:
	1. Efter § 48 b indsættes i kapitel 9: »**§ 48 c.** Er der i et år ikke sket salg af ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en kommune, jf. § 46, stk. 1, anvender told- og skatteforvaltningen for vurderinger af kommunens ejerlejligheder i det pågældende år det af følgende prisindeks, der fører til den laveste fremskrivning, jf. dog stk. 2: 1) Prisindekset for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, på det lavest mulige geografiske niveau, jf. § 46. 2) Prisindekset for boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, for kommunen eller den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 46, stk. 1 og 2.

	Stk. 2. Er der for Bornholms Kommune, Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune eller Ærø Kommune i et år hverken sket salg af boligejendomme med en eller to boligenheder, jf. § 45, stk. 1, nr. 1, eller ejerlejligheder til beboelse, jf. § 45, stk. 1, nr. 2, i et sådant omfang, at det for disse grupper af ejendomme er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for kommunen, jf. § 46, stk. 1, foretager told- og skatteforvaltningen ikke prisfremskrivning af ejendomsværdien og grundværdien for vurderinger i det pågældende år, medmindre et prisindeks efter stk. 1 medfører en negativ fremskrivning.«
	§ 2 I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret senest ved § 9 i lov nr. 615 af 30. juni 2026, foretages følgende ændringer:
§ 53. --- *Stk. 2.* ---	
Stk. 3. I løbet af den periode, hvori skattekortene, bikortene og skattebilletterne skal benyttes, kan den skattepligtige under de betingelser, som er nævnt i stk. 1, anmode told- og skatteforvaltningen om at få grundlaget for forskudsskatten ændret med virkning for den fremtidige skattebetaling. I løbet af den nævnte periode kan told- og	

skatteforvaltningen tilsvarende under de betingelser, som er nævnt i stk. 2, ændre grundlaget for forskudsskatten efter § 52 eller stk. 2, hvis ændringen overstiger en fastsat grænse, jf. stk. 4.	**1.** I *§ 53, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.:* »Grænsen i 2. pkt. finder ikke anvendelse, når told- og skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld.«
Stk. 4. ---	
Stk. 5. Told- og skatteforvaltningen skal underrette den skattepligtige om en påtænkt ændring af grundlaget for forskudsskatten og om baggrunden herfor. Den skattepligtige skal samtidig underrettes om, at ændringen vil blive gennemført som varslet, medmindre den pågældende over for told- og skatteforvaltningen fremkommer med en begrundet udtalelse imod ændringen inden for en nærmere angivet frist, der ikke uden den pågældendes samtykke kan være mindre end 15 dage regnet fra dateringen af underretningen. Har den skattepligtige ikke udtalt sig inden fristens udløb, gennemføres ændringen som varslet uden yderligere underretning.	**2.** I *§ 53, stk. 5,* indsættes som *4. pkt.:* »1.-3. pkt. finder ikke anvendelse, når told- og skatteforvaltningen ændrer grundlaget for forskudsskatten på baggrund af ændret grundlag for ejendomsværdiskat eller grundskyld, og partshøring kan undlades efter forvaltningsloven.«
Stk. 6. ---	