SKATTE- OG VÆKSTMINISTERIET

9. november 2026
J.nr. 2026 - 7377

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 9 af 7. oktober 2026 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Marie Brixtofte (V).

Jakob Engel-Schmidt

/ Cecilie Meldgaard Goth

Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, om to ellers identiske tilbygninger, som begge er godkendt og påbegyndt før ikrafttrædelsen af § 38, stk. 5, men hvor den ene færdigmeldes før og den anden efter ikrafttrædelsen, kan blive omfattet af forskellige regler for fastsættelse af ejendomsværdierne i 2001- og 2002-niveau, og i givet fald hvad den retlige begrundelse herfor er?

Svar

Vurderingsstyrelsen oplyser følgende, som jeg kan henholde mig til:

"Når en tilbygning, der medfører en ændring i det registrerede boligareal, er færdig, vil den indgå i grundlaget for den førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering.

Tilbygningen kan bl.a. have betydning for en tidligere foretaget tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau (skattestopsberegning). Reglerne om skattestopsberegning fremgår i dag af ejendomsvurderingslovens § 38, der sammen med resten af loven trådte i kraft den 1. januar 2018.

Før den 1. januar 2018 skulle skattestopsberegning foretages via en historisk vurderingsnorm. Det betød, at skattestopsberegningen for et nyopført hus skulle foretages ud fra, hvad et tilsvarende hus ville have været vurderet til i 2001/2002. Som tiden gik, blev det dog stedse vanskeligere for vurderingsmyndigheden at anvende og vedligeholde dette historiske normsæt. Kort sagt eksisterede det hus, der skulle vurderes efter forholdene i 2001 og 2002, ikke nødvendigvis dengang, hvilket selvsagt gjorde opgaven vanskelig. Beregningen var derfor forbundet med stor usikkerhed, hvorfor reglerne pr. 1. januar 2018 blev lavet om, så skattestopberegningen i stedet foretages ved, at ejendommen vurderes i aktuelt niveau, der herefter tilbageregnes til 2001-/2002-niveau via et ejendomsprisindeks.

Reglerne er efterfølgende blevet justeret, herunder den 1. juli 2020 via indsættelsen af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 5. Reglen indebærer, at ændringer af en ejendoms boligareal ikke medfører, at ansættelsen af nye skattestopværdier skal ske ved en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, men i stedet skal ske ved en regulering af de allerede eksisterende ejendomsværdier i 2001-niveau og 2002-niveau. Det betyder, at hvis fx en ejendom med 100 m² boligareal udvides til at have et boligareal på 150 m², fastsættes den nye skattestopsværdi ved, at de tidligere fastsatte ejendomsværdier i 2001-niveau og 2002-niveau reguleres med 50 pct. i opadgående retning.

Det vil – ligesom for andre regler i ejendomsvurderingsloven – være reglerne, der er gældende ved den pågældende vurderingstermin, der finder anvendelse. Det er også baggrunden for, at to ellers identiske tilbygninger – uanset hvornår arbejdet hermed er påbegyndt – kan blive omfattet af forskellige regler for skattestopsberegningen, hvis tilbygningerne er færdige i to forskellige år, hvor der gælder forskellige regler. Det er ikke anderledes end i anden skattelovgivning eller lovgivning i øvrigt, hvor ens forhold ligeledes kan være underlagt forskellige regelsæt, afhængigt af hvornår forholdet har fundet sted. Normalt ændres regler således – på ejendomsvurderingsområdet såvel som på andre lovgivningsområder – alene med fremadrettet virkning, da det typisk afhænger af de konkrete forhold i den enkelte sag, om en regelændring giver en bedre eller dårligere retsstilling."