

Forslag
til
Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven
(Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager og andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

§ 1

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, som ændret ved § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018 og § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1, nr. 1*, indsættes efter ”grunden”: ”, jf. dog stk. 2”.

2. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

3. I § 3, *stk. 1*, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

”4) Grunde beliggende i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver.”

Nr. 4 bliver herefter nr. 5.

4. I § 3, *stk. 1, nr. 4*, der bliver stk. 1, nr. 5, ændres ”nr. 1-3” til: ”nr. 1-4”.

5. § 4, *nr. 7*, ophæves, og i stedet indsættes:

”7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.

8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.”

6. I § 4 indsættes som *stk. 2*:

”Stk. 2. Beslutning efter stk. 1, nr. 1-5, vedrørende ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter.”

7. I § 5, stk. 2, 2. pkt., ændres ”eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse” til: ”hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller”.

8. I § 6, stk. 1, nr. 5, indsættes efter ”på hvilke der er foretaget”: ”nedrivning eller”, og ” , eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse” udgår.

9. I § 6, stk. 1, nr. 10, § 29, stk. 2, 2. pkt., og § 40, stk. 1, nr. 4, ændres ”§ 2, stk. 2” til: ”§ 2, stk. 3”.

10. I § 6, stk. 1, nr. 11, ændres ”eller ændres” til: ” , eller hvor fordeling efter § 35 skal ændres, og hvor den arealmæssige fordeling tillige er ændret”.

11. I § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, ændres ”byggemodningsarbejder” til: ”byggemodning”.

12. I § 6, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

”Ændrer en ejendom kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, skal ejendommen enten vurderes eller omvurderes ved den førstkommende vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke anses for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.”

13. I § 7, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

”Begivenheder omfattet af 2. pkt. anses dog for indtruffet på det tidspunkt, da begivenheden fandt sted, hvis told- og skatteforvaltningen modtager dokumentation for tidspunktet for skaden på ejendommen.”

14. I § 7, stk. 4, 2. pkt., og § 41, stk. 2, 2. pkt., ændres ”byggemodningsarbejdet” til: ”byggemodning”.

15. I § 10, stk. 1, nr. 3, og § 34, stk. 1, ændres ”§ 3, stk. 1, nr. 4” til: ”§ 3, stk. 1, nr. 5”.

16. I § 15, stk. 2, 4. pkt., ændres ”fordelinger som nævnt i §§ 35-37” til: ”andre dele af vurderinger foretaget efter denne lov”.

17. I § 15 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Indgår der ved ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien modelberegninger, eller ansættes ejendomsværdien eller grundværdien på baggrund af en manuelt fastsat kvadratmeterpris, vil konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold alene skulle medregnes ved ansættelsen, hvis forholdene samlet set påvirker ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindst 5 pct.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

18. I § 16 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Ejendomsværdien ansættes inklusive moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusiv moms.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

19. I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Grundværdien ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusiv moms. Såfremt grunden eller dele heraf kan anvendes både til boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse, og eksklusiv moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. stk. 1.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

20. I § 17, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

”Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter også servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter § 42 i lov om planlægning.”

21. I § 18 indsættes som stk. 3 og 4:

”Stk. 3. I situationer, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien på baggrund af den faktiske anvendelse. Den mulige udnyttelse af grunden for ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde opgøres i henhold til det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse for de i 2. pkt. nævnte ejendomme kan dog ikke opgøres til mere, end hvad der følger af plangrundlaget eller anden offentlig regulering. For ejendomme beliggende i landzone opgøres udnyttelsen i forhold til den faktiske udnyttelse. I de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering ud over en generel angivelse tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien efter den specifikke anvendelse, hvis dette medfører en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter 1.-4. pkt.

Stk. 4. I situationer, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. stk. 3, 1. pkt., ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter.”

22. Efter § 19 indsættes:

”19 a. Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes uanset § 15, stk. 1, på baggrund af oplysninger om eller beregninger af den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme, opførelsesomkostninger og andre forhold, der vurderes at

have væsentlig betydning for grundværdien i området.”

23. I § 20, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

”Til brug for beregningen af udnyttelsen anvendes det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, stk. 1.”

24. I § 20 indsættes som stk. 4:

”Stk. 4. Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, hvis told- og skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen.”

25. Efter § 20 indsættes:

”§ 20 a. For ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde, hvor oplysninger om ejendommens anvendelse og udnyttelse ikke er registreret i Plandataregistret, eller registret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at vurdere ejendommen, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, jf. stk. 2.

Stk. 2. Er der for de i stk. 1 nævnte ejendomme i Plandataregistret registreret tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelse, men er der ikke registreret oplysninger om ejendommens udnyttelse, eller er oplysningerne i registret om ejendommens udnyttelse ikke tilstrækkelige, ansættes grundværdien efter den planlagte anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5.

Stk. 3. Er en grund ubebygget, og kan den mulige anvendelse og udnyttelse ikke fastslås ud fra Plandataregistreret, ansættes grundværdien på baggrund af anvendelse som enfamiliehus i byzone, sommerhus i områder udlagt til sommerhusområde og produktionsjord, jf. § 28, i landzone og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5. Findes der ikke oplysninger om, hvilken zone en grund er beliggende i, ansættes grundværdien for den ubebyggede grund efter værdien for produktionsjord, jf. § 28.

Stk. 4. Er en grund ubebygget, og er der i Plandataregistret registreret tilstrækkelige oplysninger om grundens anvendelse, men er der ikke registreret oplysninger om dens udnyttelse, eller er oplysningerne i registret om grundens udnyttelse ikke tilstrækkelige, ansættes grundværdien på baggrund af den mulige anvendelse i henhold til oplysningerne i registret og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5.”

26. § 21, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

27. I § 21 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

”Stk. 2. Findes der på moderejendommen ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, henholdsvis lejligheder til erhvervsanvendelse, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, ansættes moderejendommens grundværdi særskilt for henholdsvis lejlighederne til beboelse og lejlighederne til erhvervsanvendelse.

Stk. 3. Moderejendommens grundværdi fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen. For ejerlejligheder omfattet af stk. 2 fordeles

moderejendommens grundværdi for lejlighederne til beboelse på den del af lejlighederne i ejendommen, der kategoriseres som ejerbolig efter § 3, stk. 1, nr. 1, efter det tinglyste fordelingstal for den del af lejlighederne i ejendommen. Tilsvarende fordeles moderejendommens grundværdi for erhvervslejlighederne efter stk. 2 på den del af lejlighederne i ejendommen, der kategoriseres som erhverv efter § 3, stk. 1, nr. 5, efter det tinglyste fordelingstal for den del af lejlighederne i ejendommen.”

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 4-6.

28. Efter § 21 indsættes før overskriften før § 22:

”§ 21 a. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3.

Stk. 3. Foranlediger en ændring omfattet af stk. 1, at told- og skatteforvaltningen ændrer grundværdiansættelsen for en anden ejerbolig efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 3. pkt., eller stk. 4, 3 pkt., anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, jf. denne lovs § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.”

29. I § 22, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”ansættes til” til: ”udgør”.

30. I § 23, *stk. 2*, ændres ”Ansættelsen af fradrag” til: ”Fradrag”.

31. I § 26 ændres ”§ 16, stk. 2” til: ”§ 16, stk. 3”.

32. § 38, *stk. 1*, affattes således:

”Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau:

- 1) Når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-10.
- 2) Når der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter denne lovs § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt.
- 3) Når en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35 eller 36 skal foretages eller ændres.
- 4) Når en fordeling af ejendomsværdien efter § 37, stk. 1, er ændret, og hvor den arealmæssige fordeling tillige er ændret.
- 5) Når en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, etableres, ændres eller ophører.”

33. I § 40, stk. 1, nr. 4, indsættes efter ”etableres”: ”, ændres”.

34. § 45, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.
- 2) Ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 1.
- 3) Landbrugsejendomme eller skovejendomme beboet af ejeren, jf. § 30.
- 4) Ejendomme hvor boligdelen fordeles efter §§ 35-37.
- 5) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Sommerhuse og andre fritidshuse og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.
- 2) Sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund og sommerhusejerlejligheder på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 3 og 4.
- 3) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3.

Stk. 5. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

Stk. 6. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 5.

Stk. 7. Ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 6, anvendes det indeks, der anvendes for ejendommen på grunden, jf. § 4, stk. 1, nr. 5. Er der flere forskellige ejendoms kategorier som nævnt under § 4, stk. 1, nr. 5, beslutter told- og skatteforvaltningen ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter, hvilket indeks der anvendes.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

35. I § 55, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

”Ved en vurdering af fast ejendom kan told- og skatteforvaltningen lægge Plandataregistrets oplysninger til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.”

36. Efter § 58 indsættes i *kapitel 11*:

”§ 58 a. Told- og skatteforvaltningen kan foretage vurdering efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af denne lovs §§ 55 og 56.

§ 58 b. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

37. Efter § 63 indsættes i *kapitel 12*:

”§ **63 a.** Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

38. I § 64, *stk. 1*, ændres ”tilbagebetaling af” til: ”kompensation efter tilbagebetalingsordningen for”.

39. I § 64, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Afgørelsen kan omfatte én eller flere vurderinger eller omvurderinger.”

40. I § 64, *stk. 4, 1. pkt.*, ændres ”stk. 3” til: ”stk. 1-3”.

41. *Overskriften* før § 65 affattes således:

”Tilbageregning af aktuel vurdering”.

42. § 65 affattes således:

”§ **65.** Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, tilbageregnes for hver ejendom til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012 for ejendomme, der ikke har en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, hvor der er foretaget vurderinger eller omvurderinger af den pågældende ejendom.”

43. I § 66, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”Sammenligning” til: ”Tilbageregning”, og ”for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages” udgår, og i 2. *pkt.* ændres ”foretages sammenligningen” til: ”tilbageregnes”.

44. I § 66, *stk. 2*, ophæves.

45. § 67, *stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

”Ved tilbageregning efter § 65 anvendes reglerne i §§ 44-47.”

46. I § 67, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73” til: ”tilbageregningen og genberegningen af skatter, jf. § 73, og en eventuel kompensation, jf. § 74”.

47. I § 67, *stk. 3*, ændres ”sammenligningen” til: ”tilbageregning efter dette kapitel”.

48. I § 68, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1.

januar 2021,” til: ”den tilbageregneede ejendomsværdi henholdsvis grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og 2. *pkt.* ophæves.

49. I § 68, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021,” til: ”den tilbageregneede grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og 2. *pkt.* ophæves.

50. I § 69 og § 70, *stk. 2*, ændres ”sammenligningen med tidligere vurderinger” til: ”tilbageregningen til tidligere år”.

51. §§ 71 og 72 ophæves.

52. I § 73, *stk. 1*, affattes således:

”Tilbageregneede værdier efter §§ 65-70 anvendes i en genberegning af de skatter, der oprindeligt er beregnet efter vurderinger og omvurderinger i de år, der er sket tilbageregning til.”

53. I § 73, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter ”aktuelle år”: ”efter §§ 65-70”.

54. I § 73 indsættes som *stk. 4* og *5*:

”*Stk. 4.* Resultterer genberegningen efter *stk. 1-3* i en kompensation, jf. § 74 *stk. 1*, fastlåses kompensationen til tidspunktet for genberegningen.

Stk. 5. Klager en eller flere ejendomsejere over vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genberegnes kompensationen efter klagesagens afslutning.”

55. Overskriften før § 74 affattes således:

”*Udbetaling og bortfald af kompensation*”.

56. I § 74, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”kompensation” til: ”samlet kompensation”, og i 3. *pkt.* ændres ”Tilbagebetaling foretages” til: ”Kompensation udbetales”.

57. I § 74, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”Tilbagebetaling sker” til: ”Kompensation udbetales”, og efter ”beregneede skatter” indsættes: ”på tidspunktet for beregningen af resultatet af tilbageregningen m.v., jf. § 67, *stk. 2*”.

58. I § 75, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor” til: ”Krav på kompensation indtræder, når”, og i 2. *pkt.* ændres ”foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor” til: ”indtræder krav på kompensation dog, når”.

59. I § 75, *stk. 3*, ændres ”foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling” til: ”udbetales ikke kompensation i tilfælde, hvor udbetaling”.

60. I § 75, *stk. 4*, ændres ”Tilbagebetalinger” til: ”Kompensation”, og ”civilretligt i enhver henseende” ændres til: ”i henhold til § 52 i lov om leje og erhvervslejelovens § 12”.

61. I § 75 indsættes som *stk. 5* og *6*:

”*Stk. 5.* Kompensationsbeløbet udbetales senest 30 dage efter kravets indtræden.

Stk. 6. Krav på kompensation kan ikke overdrages, før kravet er indtrådt. Aftaler om sådanne overdragelser er ugyldige.”

62. I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, og *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”tilbagebetales” til: ”udbetales”, og i *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”tilbagebetaling” til: ”udbetaling”.

63. I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”forrentes med” til: ”tillægges”, ”tilbagebetalingen” til: ”udbetalingen”, og i *2. pkt.* ændres ”Renterne” til: ”Tillægget”, og efter ”indkomst” indsættes: ”, men behandles i øvrigt som en del af en samlet kompensation”.

64. § 76, *stk. 3*, affattes således:

”*Stk. 3.* Er en vurdering som nævnt i § 65, *stk. 1*, ikke påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. *1. pkt.* finder tilsvarende anvendelse for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v. Vurderinger som nævnt i *1. og 2. pkt.* kan ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genoptages eller ændres.”

65. I § 77, *stk. 1*, ændres ”foretages ikke tilbagebetaling” til: ”udbetales ikke kompensation”, og efter ”påklages” indsættes: ”, eller anmodes om genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020”.

66. I § 77, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”foretages tilbagebetaling på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne og eventuelle klagesager som nævnt i § 75, *stk. 1*, er endeligt afsluttet” til: ”omfattes vurderingerne ikke af tilbagebetalingsordningen, medmindre klagesagen trækkes tilbage inden udløbet af klagefristen”, og i *2. pkt.* ændres ”tilbagebetalingstidspunktet” til: ”udbetalingstidspunktet”.

67. Efter § 85 indsættes:

”§ 85 a. For ejendomme, der er omfattet af § 4, *stk. 1*, nr. 1-4 og 6-8, og som skal vurderes i lige år, jf. § 5, henses der ved ansættelsen pr. 1. januar 2020 efter § 18, *stk. 1*, kun til anvendelser til helårsbeboelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Er anvendelsen efter *1. pkt.* ikke mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter.”

68. § 89, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., ophæves.

§ 2

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

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

”Ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget for beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og denne lov.”

2. I § 4, nr. 6, 3. pkt., ændres ”den 1. oktober i det år, hvor” til: ”3 måneder efter, at”.

§ 3

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som ændret senest ved § 5 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel VI indsættes:

”Kap. VII. Særlige regler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022

§ 32. Ved fastsættelsen af det afgiftspligtige grundlag for grundskylden i 2021 for ejendomme, der er vurderet pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 5, finder stk. 2 anvendelse.

Stk. 2. For nye grunde som nævnt i § 1, stk. 2, hvor der er sket ændring af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold, og ejerlejligheder, hvor der er sket ændringer i fordelingstallet, og hvor told- og skatteforvaltningen i forbindelse med vurderingen pr. 1. oktober 2019 har foretaget en ansættelse efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og lov nr. 1729 af 27. december 2018, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, anvendes denne ansættelse efter reduktion for fritagelser for grundskyld ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2, for grundskylden i 2021. For ejendomme, hvor der foretages en ansættelse pr. 1. oktober 2019 og pr. 1. januar 2020 som nævnt i 1. pkt., anvendes ansættelsen pr. 1. januar 2020. Ved bortfald af fradrag for forbedringer anvendes grundværdien uden det tidligere fradrag for forbedringer ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Fradrag for forbedringer, som er givet med virkning for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, eller før, fratrækkes i ansættelsen efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017

og lov nr. 1729 af 27. december 2018, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Ved beregningen fremskrives ansættelsen for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi til skatteårets niveau, med reguleringsprocenten for de mellemliggende år, jf. § 1, stk. 3.

Stk. 3. Ved fastsættelsen af det afgiftspligtige grundlag for grundskylden i 2022 for ejendomme, der ikke er vurderet pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 5, men pr. 1. januar 2021 efter ejendomsvurderingslovens § 5, finder stk. 4 anvendelse.

Stk. 4. For nye grunde som nævnt i stk. 2, hvor der er sket ændring af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold, og ejerlejligheder, hvor der er sket ændringer i fordelingstallet, og hvor told- og skatteforvaltningen i forbindelse med vurderingen pr. 1. oktober 2020 har foretaget en ansættelse efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og lov nr. 1729 af 27. december 2018, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2021 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, anvendes denne ansættelse efter reduktion for fritagelser for grundskyld ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2, for grundskylden i 2022. For ejendomme, hvor der foretages en ansættelse pr. 1. oktober 2020 og pr. 1. januar 2021 som nævnt i 1. pkt., anvendes ansættelsen pr. 1. januar 2021. Ved bortfald af fradrag for forbedringer anvendes grundværdien uden det tidligere fradrag for forbedringer ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Fradrag for forbedringer, som er givet med virkning for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, eller før, fratrækkes i ansættelsen efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og lov nr. 1729 af 27. december 2018, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Ved beregningen fremskrives ansættelsen for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi til skatteårets niveau, med reguleringsprocenten for de mellemliggende år, jf. § 1, stk. 3.”

§ 4

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018, som ændret ved § 23 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, § 7 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 12 i lov nr. 1130 af 11. september 2018 og § 6 i lov nr. 1726 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

1. § 33, *stk. 7*, affattes således:

”*Stk. 7.* Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter stk. 3

tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag eller manglede. I så fald tillægges vurderingen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget.”

2. I § 33 a, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

3. I § 33 a, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3, eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

4. I § 33 a, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

§ 5

I lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Videreførelse af vurderingerne, ændring af vurderingsterminen, udskydelse af fremrykning af beskatningsgrundlaget m.v.) foretages følgende ændring:

1. § 3, nr. 2, ophæves.

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2020, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 28, og § 4 finder ikke anvendelse, hvis klage- eller retssagen vedrører en vurdering

foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

*Bemærkninger til lovforslaget
Almindelige bemærkninger*

Indholdsfortegnelse

- 1. Indledning*
 - 1.1. Lovforslagets formål og baggrund*
- 2. Lovforslagets indhold*
 - 2.1. Kategorisering og indeksering af ejendomme*
 - 2.1.1. Gældende ret*
 - 2.1.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.2. Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag*
 - 2.2.1. Gældende ret*
 - 2.2.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.3. Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering*
 - 2.3.1. Gældende ret*
 - 2.3.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.4. Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse*
 - 2.4.1. Gældende ret*
 - 2.4.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.5. Anvendelse af plandata fra Plandataregistret*
 - 2.5.1. Gældende ret*
 - 2.5.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.6. Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser*
 - 2.6.1. Gældende ret*
 - 2.6.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.7. Ejerboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv*
 - 2.7.1. Gældende ret*
 - 2.7.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.8. Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi*
 - 2.8.1. Gældende ret*
 - 2.8.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.9. Servitutter om byggeretter*
 - 2.9.1. Gældende ret*
 - 2.9.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.10. Grundresidualmetoden*
 - 2.10.1. Gældende ret*
 - 2.10.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.11. Fastsættelse og fordeling af grundværdien for lejligheder i etageejendomme*
 - 2.11.1. Gældende ret*
 - 2.11.2. Den foreslåede ordning*
 - 2.12. Justeringer af tilbagebetalingsordningen*

- 2.12.1. *Gældende ret*
- 2.12.2. *Den foreslåede ordning*
 - 2.12.2.1. *Samvurderede ejendomme*
 - 2.12.2.2. *Beregningsmetode ved genberegning af skatter*
 - 2.12.2.3. *Ingen genberegning efter beregning af kompensationstilbud*
 - 2.12.2.4. *Kompensation udbetales som et samlet beløb*
 - 2.12.2.5. *Kompensation for endnu ikke opkrævet grundskyld*
 - 2.12.2.6. *Klagesags afslutning medfører ny kompensationsberegning*
 - 2.12.2.7. *Accept af kompensation medfører fuld og endelig afregning*
 - 2.12.2.8. *Klage eller genoptagelsesansøgning afskærer kompensation*
- 2.13. *Afledt virkning af klage- og retssager*
 - 2.13.1. *Gældende ret*
 - 2.13.1.1. *Fastsættelse af grundværdien*
 - 2.13.1.2. *Genoptagelses- og revisionsreglerne*
 - 2.13.1.3. *Klage- og retssager*
 - 2.13.2. *Den foreslåede ordning*
 - 2.13.2.1. *Ejerboligen i den konkrete klage- eller retssag*
 - 2.13.2.2. *Klage- eller retssagens afledte virkning på andre ejerboliger*
 - 2.13.2.3. *Afgrænsning af revisionsadgangen i forhold til andre ejerboliger*
 - 2.13.2.4. *Eksempler*
- 2.14. *Overgangsregel for beregning af grundskyld*
 - 2.14.1. *Gældende ret*
 - 2.14.2. *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. *Miljømæssige konsekvenser*
- 7. *Forholdet til EU-retten*
- 8. *Hørte myndigheder og organisationer m.v.*
- 9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning

Den 18. november 2016 indgik den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem*. Forliget sikrer rammerne for udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem, så der kan foretages mere retvisende og ensartede ejendomsvurderinger, og tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger kan genoprettes.

Det nye ejendomsvurderingssystem testes i efteråret 2019 ved udsendelse af såkaldte vejledende vurderinger til udvalgte boligejere. De vejledende vurderinger har ingen skattemæssige konsekvenser for boligejerne, men giver mulighed for at få værdifuld feedback fra boligejerne, som kan bruges til at forbedre de ejerboligvurderinger, der udsendes fra 2. halvår 2020.

I forbindelse med udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem har det vist sig, at der er behov for en række tilpasninger af lovgivningen, der skal være med til at sikre mere retvisende, gennemskuelige og ensartede ejendomsvurderinger, samtidig med at det nye ejendomsvurderingssystem gøres enklere at administrere.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Som udmøntning af *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* indgået den 18. november 2016 af den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti er der indført en ny ejendomsvurderingslov ved lov nr. 654 af 8. juni 2017, der trådte i kraft den 1. januar 2018.

Ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev ejendomsvurderingsloven ændret, hvorefter der første gang skal foretages ejendomsvurderinger efter de nye regler pr. 1. januar 2020 af ejerboliger og pr. 1. januar 2021 af andre ejendomme.

Siden 2014 har udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem været i gang. De nye vurderingsmodeller er baseret på bedre data og er løbende blevet kvalitetssikret. Dette arbejde har afdækket et behov for en række tilpasninger af lovgivningen på vurderingsområdet, herunder i relation til vurderingen af etageejendomme, fortolkningen af grundens anvendelsesmuligheder ved ansættelse af grundværdier og justeringer af lovgivningen, der medvirker til et solidt administrationsgrundlag for de nye ejendomsvurderinger.

De foreslåede ændringer skal være med til at sikre et robust ejendomsvurderingssystem, og at administrationen klart afspejler lovgivningen vedrørende de nye ejendomsvurderinger.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

Ensartede vurderinger

- Justering af vurderingsnormen for grundværdien for etageejendomme.
- Håndtering af moms på ejendoms- og grundværdier.

Fortolkning af anvendelsesmuligheder ved grundværdiansættelse

- Fastsættelse af anvendelsesmuligheder for ejendomme, hvor dette ikke er klart angivet i plangrundlaget.
- Fordeling af grundværdien for etageejendomme med blandet benyttelse.
- Overgangsregel for ejerboliger i områder med blandet benyttelse.
- Præcisering af, at der skal tages hensyn til byggeretsservitutter, der er kommunalt påtegnet efter planloven.

Solidt administrationsgrundlag

- Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og afgørelse om ejendomsvurderingen.
- Bagatelgrænse for manuelle tillæg og nedslag.
- Justeringer vedrørende tilbagebetalingsordningen.
- Afgrænsning af den afledte virkning af klage- og retssager i forbindelse med ansættelsen af efterfølgende grundværdier.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Kategorisering og indeksering af ejendomme

2.1.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens § 3 beslutter vurderingsmyndigheden som led i vurderingen, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, jf. § 3, nr. 1, jf. § 4, en landbrugsejendom, jf. § 3, nr. 2, en skovejendom jf. § 3, nr. 3, eller en erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, nr. 1-3, jf. nr. 4.

Beslutningen træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2. Når en beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

De ejendomme, der ikke kategoriseres som enten ejerbolig, landbrugsejendom eller skovejendom omfattes af kategorien ”erhvervsejendomme eller anden ejendom”, jf. ejendomsvurderingsloven § 3, stk. 1, nr. 4.

Kategorien ”erhvervsejendom eller anden ejendom” omfatter ikke alene ejendomme, hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed. Kategorien omfatter også beboelsesejendomme, som ikke er ejerboliger, således som begrebet ”ejerbolig” er defineret i ejendomsvurderingslovens § 4. F.eks. vil en boligblok med lejelejligheder være omfattet af kategorien ”erhvervsejendom eller anden ejendom” i medfør af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, selv om der ikke drives erhvervsmæssig virksomhed fra ejendommen.

Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, omfatter også visse grunde, herunder nogle grunde

beliggende under kolonihavehuse. I andre tilfælde vil sådanne grunde skulle kategoriseres som ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 6 og 7.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke skal vurderes. Dog skal grunde under kolonihavehuse vurderes. Dette gælder tilsvarende, hvor grunden er beliggende i et kolonihaveområde, hvor der endnu ikke er opført et hus på grunden.

I tilfælde, hvor der er opført kolonihavehuse, kan indretningen heraf i visse tilfælde være bestemmende for kategoriseringen af grunden under kolonihavehusene. En kategorisering af kolonihavegrundene vil således efter gældende regler bl.a. afhænge af karakteren af bygningerne på grunden.

Konsekvensen af den forskellige kategorisering er bl.a., at kolonihavegrunde vurderes i forskellige vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, ligesom grundene vurderes efter forskellige indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45. Hertil kommer, at visse kolonihavegrunde skal vurderes som ejerboliger, idet der ikke foreligger sammenlignelige handelspriser.

Ejendomsvurderingslovens § 4 regulerer, hvilke ejendomme der skal kategoriseres som ejerboliger efter ejendomsvurderingsloven. Ejerboligmassen opdeles i en række underkategorier, herunder ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse m.v. Det er en forudsætning, at underkategorisering gennemføres på grundlag af registrerede data for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, at grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af henholdsvis ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, kategoriseres som ejerboliger. I bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, fremgår det, at de ubebyggede grunde tillige skal være udstykkede.

I ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, er der bl.a. fastsat regler for anvendelsen af indeks efter § 45, stk. 1, for tilbageberegninger af en række af de forskellige kategorier af ejendomme m.v., der vurderes efter ejendomsvurderingsloven.

2.1.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, at tydeliggøre, at underkategorisering vil skulle ske på baggrund af de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, medmindre de må anses for åbenbart urigtige. I tilfælde, hvor der ikke foreligger registreringer, foreslås det, at underkategoriseringen vil ske på baggrund af ejendommens samlede karakter.

Det foreslås endvidere, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, at der indsættes et nyt nr. 4 i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, der vil omfatte grunde beliggende i kolonihaver omfattet af § 2 i lov om kolonihaver. Herved vil kolonihavegrunde kunne kategoriseres ensartet, og at de vil

kunne vurderes i samme vurderingsår.

Med den foreslåede affattelse af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil kolonihavegrunde ikke længere være omfattet af ejerboligbegrebet i ejendomsvurderingslovens § 4. De grunde i kolonihaveområder, der før var omfattet af § 4, vil dermed skulle kategoriseres efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Derudover foreslås det, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, at såfremt en ubebygget grund skal kategoriseres som en ejerbolig, vil det være et kriterium, at grunden er udstykket til helårsbebyggelse, sommerhus eller andre fritidshuse. Efter den foreslåede ændring skal udstykkede og endnu ubebyggede parcelhusgrunde m.v. vurderes i samme år som de fleste ejerboliger, mens ikke-udstykkede områder skal vurderes i samme år som erhvervsjendomme m.v.

Endeligt foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 34, at det i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, for alle ejerboligkategorier præciseres, hvilke indeks efter § 45, stk. 1, der vil skulle anvendes.

2.2. Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag

2.2.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15 skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika (vurderingsnormen).

Vurderingsnormen er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden overordnet skal finde frem til ved vurderingen.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf.

Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.2.2, vil der altid være et spænd, inden for hvilket en værdiansættelse af en ejendom kan bevæge sig uden at blive forkert.

Niveauet for dette spænd er fastlagt, så det er realistisk i forhold til, hvad der er muligt at opnå i forhold til de anvendte vurderingsmetoder. For nogle ejendomstyper kan usikkerheden være højere, men det forventes, at hovedparten af landets ejendomme med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på plus/minus 20 pct.

De modeller, der udvikles til brug for vurderingsarbejdet, er statistisk forankret, hvorfor resultatet af en modelberegning i visse tilfælde vil skulle efterprøves.

Efterprøvelse af modelberegningen i særlige situationer har til formål at sikre, at vurderingen ligger inden for den opstillede vurderingsnorm. At der er behov for en efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er ikke i sig selv ensbetydende med, at modelberegningen ikke er retvisende, og udfaldet kan være, at der ikke er grundlag for at ændre resultatet af modelberegningen.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5.2.1, om metoden for vurdering af ejerboliger, fremgår det alene, at der for en række ejendomme vil mangle data, eller at data vil være utilstrækkelige. Sådanne ejendomme vil blive udsøgt i beregningsmodellen og vil skulle undergives en manuel vurderingsprocedure. Den manuelle vurdering kan f.eks. udløse et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegne vurdering. Det samme kan gælde for f.eks. atypiske ejendomme, hvor vurderingen ikke kan anses for retvisende.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5.2.6, fremgår endvidere, at for at forhold ved en ejendom kan føre til en ændring af resultatet af modelberegningen og dermed af vurderingen, må der være tale om forhold, som ikke er anset for signifikante i modelberegningen, eller som på grund af manglende data slet ikke indgår i beregningen, men som alligevel må anses for at være af betydning ved værdiansættelsen. Hvis et bestemt forhold allerede er medtaget i modelberegningen, skal dette forhold ikke give anledning til korrektioner, medmindre modellens vægtning af forholdet i den helt konkrete situation ikke er retvisende, og det påvirker modellens samlede resultat sammenholdt med den forventelige handelsværdi for ejendommen.

Det er ikke nærmere præciseret i ejendomsvurderingsloven eller bemærkningerne hertil, hvorledes tillæg og nedslag konkret skal håndteres.

2.2.2. Den foreslåede ordning

Det har ikke været hensigten, at alle ikke-observerede ejendomsspecifikke eller handelsbetingede forhold, der ikke er taget højde for i modelberegningen, skal reguleres ved tillæg eller nedslag, men derimod at tillæg og nedslag alene skal finde anvendelse, hvis de har en vis betydning for ejendomsvurderingen.

Det foreslås derfor, at der indsættes en bagatelgrænse på 5 pct. for, hvornår der vil skulle gives manuelle tillæg og nedslag for særlige faktiske forhold. Det foreslås, at den samme grænse vil skulle finde anvendelse, hvis vurderingen er fastsat på baggrund af en manuelt fastsat kvadratmeterpris.

Efter forslaget vil der således ikke skulle gives manuelle tillæg og nedslag for konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold, hvis forholdene samlet set vil påvirke ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindre end 5 pct. Formålet er, at indkomne oplysninger, der alene vil kunne medføre en ændring af vurderingen ved tillæg eller nedslag under denne grænse, ikke skal give anledning til ændring af ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen i forhold til det modelberegne resultat i form af tillæg eller nedslag.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der i resultatet af modelberegningen enten direkte eller indirekte vil være taget højde for de fleste forhold ved ejendommen, og at ændringer, der samlet set påvirker ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindre end 5 pct.,

forventeligt vil ligge inden for den usikkerhed, der altid vil være forbundet med vurderingen.

2.3. Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering

2.3.1. Gældende ret

Vurderingen af ejerboliger foretages med udgangspunkt i konstaterede priser i fri handel for sammenlignelige ejendomme og den pågældende ejendom selv. I grundlaget for vurderingen indgår samtidig de oplysninger, der er registreret om grundareal og bygningsareal, og de oplysninger, der er registreret i offentlige registre og hos offentlige myndigheder om ejendommens karakteristika, som er af væsentlig betydning på vurderingstidspunktet.

Vurderingerne sker på baggrund af det registrerede datagrundlag, jf. ejendomsvurderingslovens kapitel 11, og baseres således på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder. Skatteforvaltningen kan således efter ejendomsvurderingslovens §§ 55 og 56 bl.a. indhente data og føre registre over oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer, at vurderingsmyndigheden skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet, men ikke at vurderingsmyndigheden af egen drift skal gøre sig bekendt med enhver oplysning om alle landets ejendomme.

I ejendomsvurderingsloven er det således afgrænset, hvilke forhold vurderingsmyndigheden er forpligtet til at undersøge af egen drift, før der træffes afgørelse om en vurdering.

Vurderingerne for ejerboliger skal foretages på baggrund af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, når dette er aktuelt. Vurderingsmyndigheden har hermed en pligt til af egen drift at undersøge, hvad der er solgt af sammenlignelige ejendomme og til hvilke priser.

Dernæst skal oplysninger om grundareal, bygningsareal og øvrige oplysninger om ejendommens karakteristika såsom beliggenhed m.v., som findes i offentlige registre eller hos offentlige myndigheder, indgå i vurderingen. Vurderingsmyndigheden skal af egen drift undersøge disse forhold.

Endeligt skal der tages hensyn til øvrige forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejerbolig. Vurderingsarbejdet er tilrettelagt sådan, at ejendomsejerne selv kan påberåbe sig konkrete forhold af væsentlig betydning for vurderingen af en ejendom, i det omfang vurderingsmyndigheden ikke har kendskab til dem.

Vurderingsmyndigheden vil således være forpligtet til at tage stilling til betydningen af konkrete forhold vedrørende en fast ejendom, som en ejendomsejer påberåber sig som værdipåvirkende.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5, er det skitseret, hvilke vurderingsmetoder der forventes anvendt ved

vurderingen af ejerboliger i 2020, og principperne herfor. Det fremgår endvidere, at metoderne forventes videreudviklet frem mod vurderingen i 2020.

Udgangspunktet for vurderingerne af ejerboliger er modelberegninger. Dette skyldes, at der skal foretages en vurdering af alle landets ca. 1,7 mio. ejerboliger, hvilket kræver redskaber til at gennemføre vurderingerne effektivt gennem masseadministration. Samtidigt vurderes det, at modelberegninger af ejerboliger generelt giver den højeste træfsikkerhed.

Videre fremgår det, at modelberegningerne vil være forskellige efter typen af ejerbolig, men de overordnede principper vil være de samme for alle ejerboliger. Der vil være modeller for parcel- og rækkehuse, for sommerhuse og for ejerlejligheder.

Derudover fremgår det, at vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika, samt at metoden løbende vil blive forbedret, hvilket kan indebære, at metoden på sigt kan afvige helt eller delvist fra den ovenfor skitserede metode.

For en række ejendommers vedkommende vil der mangle data, eller data vil være utilstrækkelige. Sådanne ejendomme vil blive frasorteret helt eller delvist i beregningsmodellen og vil skulle undergives en manuel vurderingsprocedure. Den manuelle vurdering kan f.eks. resultere i et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegnete vurdering. Det samme gælder for ejendomme, som er meget atypiske, eller som af andre årsager ikke kan modelberegnes. For det første kan særlige forhold vedrørende en ejendom i sig selv bevirke, at en efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er nødvendig. For det andet kan der være tale om ejendomme, som på grund af deres karakter og fremtræden afviger fra de omkringliggende ejendomme i en sådan grad, at en sammenligning ikke giver mening eller slet ikke er mulig.

Endvidere fremgår det, at det næppe lader sig gøre udtømmende at opregne samtlige tilfælde, hvor resultatet af en modelberegning vil skulle efterprøves. Opgaven for vurderingsmyndigheden er at finde frem til en vurdering, der lever op til den vurderingsnorm, der er opstillet. Efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er et redskab, som vurderingsmyndigheden i fornødent omfang kan tage i anvendelse i den forbindelse.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 3.2.2, er det antaget, at der vil være behov for manuel kontrol og vurdering af forventeligt ca. 350.000 ejendomme. I forbindelse med besvarelsen af et udvalgsspørgsmål (svar på L 211 – spørgsmål nr. 5 af 16. maj 2017) er det desuden oplyst, at vurderingsopgaven kan være vanskeligere, hvis der er tale om særlige atypiske ejendomme, hvilket også afspejler sig i lavere træfsikkerhed i de rene modelberegninger, samt at der i disse tilfælde derfor også var lagt op til, at ca. 350.000 ejendomme udtages til en manuel kontrol med henblik på, at alle ejendomme kan få en retvisende vurdering.

2.3.2. Den foreslåede ordning

I visse tilfælde kan en manuel gennemgang ikke forventes at tilvejebringe et mere kvalificeret oplysningsgrundlag, der kan forbedre vurderingen. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis der ikke findes bedre data end de data, der er anvendt ved modelberegningerne. Er en ejendom f.eks. beliggende i et område, hvor der kun er handlet få sammenlignelige ejendomme, vil en efterprøvelse af modelberegningen skulle foretages ved en gennemgang af det samme sparsomme datagrundlag eventuelt suppleret med tilgængeligt billedmateriale og i helt særlige situationer en besigtigelse.

Det foreslås på denne baggrund, at vurderingsmyndigheden vil kunne udsende deklaration for ejendomme og efterfølgende træffe afgørelse om vurderingen, uden at de pågældende ejendomme undergives manuel sagsbehandling, når en efterprøvelse af modelberegningerne ikke vil kunne løfte kvaliteten af modelberegningerne nævneværdigt. I disse tilfælde skal der efter forslaget kunne foretages deklaration og træffes afgørelse i henhold til det oplysningsgrundlag, modelberegningen er foretaget på.

Ejeren vil i forbindelse med deklarationen blive gjort opmærksom på, hvilket oplysningsgrundlag modelberegningen er foretaget på, hvorefter ejeren vil kunne bidrage til, at oplysningerne om den pågældende ejendom kvalificeres yderligere.

Overordnet vil vurderingerne efter det nye ejendomsvurderingssystem skulle foretages ud fra de data, der er til rådighed for vurderingsmyndighedens modelberegning, herunder salgsstatistikker.

Da vurderingsmetoden er statistisk baseret, vil der lokalt vil kunne være områder med en lavere træfsikkerhed i et eller flere år, da kvaliteten og mængden af data ikke er ens alle steder i landet.

2.4. Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse

2.4.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, ansættes grundværdien på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

Som en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, fremgår det af § 20, at såfremt en grund lovligt anvendes og udnyttes til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdiansættelse end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Værdiansættelsen efter ejendomsvurderingslovens § 20 skal ske ved, at de registrerede oplysninger anvendes på samme måde, som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var tilladt i medfør af plangrundlaget.

Grundværdiansættelse af en grund ud fra den lovlige faktiske anvendelse og udnyttelse vil som udgangspunkt ske ud fra de registrerede oplysninger om den faktiske anvendelse og udnyttelse, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret. I praksis medfører dette, at faktisk anvendelse og udnyttelse vil blive defineret og vurderet på grundlag af den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, og bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registreret i Bygnings- og Boligregistret, dvs. på samme måde, som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var lovlig i medfør af plangrundlaget.

Hvor der ikke er overensstemmelse mellem den faktiske – men lovlige – anvendelse og/eller udnyttelse af en grund og det, der er fastlagt i plangrundlaget, skal der tages stilling til, om den planlagte bebyggelsesmulighed eller en bebyggelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden er den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse.

2.4.2. Den foreslåede ordning

Af hensyn til at opnå retvisende vurderinger af komplekse grunde, der består af flere dele, herunder f.eks. ejendomme, der er beliggende på tværs af en zonegrænse, vil det være nødvendigt at opdele disse vurderingsejendomme. F.eks. vil det kunne gælde for ejendomme, hvor en del af ejendommen ligger i landzone, mens den resterende del ligger i byzone. Tilsvarende vil gøre sig gældende for ejendomme, der er berørt af forskellige plangrundlag.

Den gældende formulering af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20 begrænser muligheden for at kombinere anvendelsen af §§ 18 og 20 ved vurderingen af én vurderingsejendom, idet den gældende formulering indebærer, at der skal ansættes en grundværdi for hele vurderingsejendommen enten i medfør af §§ 18 eller 20.

På den baggrund foreslås det, at der ved vurderingen skal kunne henses til en kombination af de enkelte deles mulige anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, og faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, og at der i forbindelse med ansættelsen af vurderingen vil kunne indgå en kombination heraf.

Dette vil navnlig gøre sig gældende i de situationer, der er omfattet af bygningsreglementets § 454, stk. 3, jf. bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017, der regulerer, hvilke arealer der ikke medregnes til grundens størrelse ved opgørelsen af bl.a. bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets § 453.

Det foreslås desuden præciseret, at der til brug for beregningen af udnyttelsen vil skulle anvendes det seneste bygningsreglement. Dvs. det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Baggrunden herfor er, at beregningsreglerne i bygningsreglementets § 455 ændres løbende, hvilket

systemmæssigt vil være vanskeligt at håndtere. Endvidere vil det være uhensigtsmæssigt at operere med beregningsregler fra flere forskellige bygningsreglementer, idet det potentielt kan give forskellige resultater ved beregningen af udnyttelsen i henhold til ejendomsvurderingslovens § 20 for ensartede ejendomme, og sagsbehandlingen vanskeliggøres, når beregningen skal berigtiges.

Desuden fremgår det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 98, at det ifølge en kendelse fra Naturklagenævnet (kendelse nr. 493, juni 2009) er bygningsreglementet i den udformning, det har på tidspunktet for vedtagelsen af en lokalplan, der skal lægges til grund for beregningerne af bebyggelsesprocenter, hvilket kan give anledning til tvivl.

På den baggrund foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, indsættes et nyt 2. pkt., hvoraf det vil fremgå, at det er det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, der vil skulle finde anvendelse.

2.5. Anvendelse af plandata fra Plandataregistret

2.5.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og grundværdi ved vurderingen af en fast ejendom.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, skal der ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås ifølge bemærkningerne til § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 97, den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1. Begrebet ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering” skal ifølge bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.4.3.1, fortolkes bredt og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglementer.

For at forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår i ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er der som led i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem oprettet et nyt Plandataregister. Oplysningerne i Plandataregistret er offentligt tilgængelige.

Med hjemmel i planlovens § 54 b, stk. 4-8, er der udstedt bekendtgørelse nr. 1191 af 24. september 2018 om det digitale planregister Plandata.dk, hvorefter kommunalbestyrelserne skal foretage registrering og opdatering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for den enkelte grund, dvs. på (del)jordstykkenniveau.

Registreringer i Plandataregistret har karakter af faktisk forvaltningsvirksomhed, da det fortsat vil være lokalplaner, kommuneplaner og landzonetilladelser, som har retsvirkning over for grundejere og kommuner. Hvis en ejer eller bruger af et areal mener, at registreringen er fejlbehæftet, og kommunen er enig heri, vil der kunne ske en ændring i de registrerede oplysninger ved en simpel berigtigelse, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, afsnit 2.11.3.5.

Det er kommunernes opgave at kontrollere oplysninger om de (del)jordstykker, der udtages til kontrol, og sikre at disse oplysninger i Plandataregistret er retvisende i forhold til de oplysninger, der skal indberettes, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, 4. pkt., og vejledning om bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk.

Ejendomsejeren kan herudover henvende sig til Skatteforvaltningen, hvis ejeren, f.eks. i forbindelse med deklarationen, bliver opmærksom på, at der er oplysninger, der stammer fra Plandataregistret, der efter ejerens vurdering ikke er korrekte. Skatteforvaltningen vil i forlængelse af henvendelsen fra ejendomsejeren i fornødent omfang rette henvendelse til den pågældende kommune om indsigelser vedrørende registrerede oplysninger. Kommunen vil i den forbindelse få mulighed for at forholde til indsigelserne.

En indsigelse mod rigtigheden af oplysninger i Plandataregistret vil også kunne danne grundlag for en anmodning om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, jf. bemærkninger til § 1, nr. 24, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, s. 63 f.

Skatteforvaltningen kan efter en konkret vurdering rette henvendelse til kommunalbestyrelsen for at få kontrolleret, om nærmere angivne oplysninger, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk, efter kommunens vurdering er registreret korrekt i Plandataregistret, herunder om de registrerede oplysninger er retvisende i forhold til planens bestemmelser på (del)jordstykkenniveau, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, 1. pkt.

Der er fastsat en frist for kommunalbestyrelsen til at afgive udtalelse på 10 dage efter modtagelsen af henvendelsen, som på grund af særlige forhold kan forlænges, hvis kommunalbestyrelsen oplyser herom og meddeler, hvornår udtalelse forventes afgivet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, 2. og 3. pkt. Oplysninger, der efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke er registreret korrekt, skal korrigeres senest 10 dage efter, at kommunalbestyrelsen har afgivet udtalelse eller i øvrigt er blevet bekendt med, at oplysningerne ikke er registreret korrekt, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, 1. og 2. pkt. Hvis oplysninger på grund af særlige forhold ikke kan korrigeres inden 10 dage, kan kommunalbestyrelsen inden for fristen oplyse herom og meddele, hvornår korrigeringen forventes gennemført, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, 3. pkt.

I Plandataregistret vil der ikke altid ud fra plangrundlaget være tilstrækkelige oplysninger om den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der kan anvendes ved ansættelsen af grundværdien, hvilket bl.a. skyldes, at der er metodefrihed og dermed ikke er fastsat formkrav til, hvordan kommunerne udarbejder deres lokalplaner.

Dette betyder, at oplysninger i Plandataregistret om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der er fastsat i lokalplanerne m.v., ikke altid er direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. I de situationer, hvor plangrundlaget eksempelvis er fastsat bredt, medfører det, at inddragelsen af plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdien i høj grad beror på fortolkning af det gældende plangrundlag.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.13.2.1, fremgår det, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Dette medfører, at oplysningerne som udgangspunkt skal lægges til grund ved vurderingen af grundens værdi. Hvis det konstateres, at en oplysning ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen dog tage stilling til dette forhold, og hvis en oplysning er åbenbart urigtig, kan den ikke lægges til grund. Dette gælder også oplysninger fra Plandataregistret.

Samtidig fremgår det af bemærkningerne til ændringerne i planlovgivningen, jf. lov nr. 668 af 8. juni 2017, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, s. 44, at kommunerne løbende skal opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret og som led i deres faktiske forvaltningsvirksomhed foretage en vejledende fortolkning og registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne. Endvidere fremgår det, at kommunernes registreringer i Plandataregistret alene vil have en vejledende karakter, som er uden selvstændig retsvirkning for borgerne.

2.5.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås præciseret, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne er åbenbart urigtige, samt at Skatteforvaltningen ikke vil være forpligtet til at foretage en konkret efterprøvelse af Plandataregistrets oplysninger til brug for ansættelsen af grundværdien.

Forslaget omfatter både tilfælde, hvor ejendomsejeren ved en konkret dokumenteret henvendelse gør Skatteforvaltningen opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning, og tilfælde, hvor Skatteforvaltningen selv bliver opmærksom på, at der foreligger en oplysning, der må anses for åbenbart urigtig.

Den foreslåede præcisering af vurderingsmyndighedens undersøgelsespligt har til formål at sikre, at vurderings- og klagemyndighedens kvalitetssikring af kommunalt indberettet plandata vil følge

samme regler som data fra øvrige offentlige registre såsom Bygnings- og Boligregistret og Tinglysningsregistret.

Det foreslås endvidere, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler for, hvorledes grundværdien skal ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om ejendomme og ubebyggede grundes anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

I forslaget til ejendomsvurderingslovens nye § 20 a foreslås det eksempelvis, at for ejendomme beliggende i byzone eller sommerhusområde, hvor Plandataregistreret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om ejendommens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at vurdere ejendommen efter §§ 18-19 a, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som ud fra den faktiske anvendelse er mulig i henhold til bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet.

Herved sikres det, at der fortsat vil foreligge et vurderingsgrundlag i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder oplysninger, eller hvor oplysninger i Plandataregistret ikke kan anvendes til at fastsætte anvendelsesmulighederne eller mulighederne for den maksimale udnyttelse af en ejendom, fordi mulighederne vil kunne variere. Et eksempel herpå kan være tilfælde, hvor etagearealet vil afhænge af bygningens størrelse.

Den foreslåede ændring vil således skulle omfatte tilfælde, hvor hverken anvendelses- eller udnyttelsesmulighederne er tilstrækkeligt oplyst, og tilfælde, hvor anvendelsesmuligheden vil kunne udledes af Plandataregistret, men hvor udnyttelsesmuligheden ikke vil kunne udledes af registeret og omvendt.

2.6. Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser

2.6.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17 forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af § 17, at der ved ansættelsen af grundværdien tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A L 211

som fremsat, s. 97, følger det, at der ved ”anvendelse” af en ejendom forstås den type af byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved ”udnyttelse” af en grund forstås den mængde byggeri, som er opført, eller kan opføres, på grunden.

Af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, følger det, at såfremt det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste værdi.

Bestemmelser i kommuneplaner og særligt i lokalplaner er styrende for, hvorledes ejere kan anvende og udnytte en ejendom. I plangrundlaget anvendes plankoder, som udtrykker, hvad en ejendom kan anvendes til.

Plankoderne er bl.a. opdelt i:

- Generelle
- Specifikke
- Generelle planområder med udspecificeret specifik anvendelse
- Områder, som ikke har et plangrundlag angivet.

I mange lokalplaner er der fastsat en relativt bred anvendelse. Det vil sige, at der i lokalplaner i forhold til, hvad ejendomme kan anvendes og udnyttes til, er anvendt generelle plananvendelseskoder. Den tilladte anvendelse kan f.eks. være fastsat til ”Boligformål” (ved brug af plankode 1100). Begrebet boligformål anvendes, når et plangrundlag ikke udpeger specifikke boligtyper, der passer under de øvrige specifikke anvendelseskategorier relateret til boligområde. En direkte fortolkning af denne brede kategorisering medfører, at bl.a. parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder er tilladte.

Ud fra plangrundlaget vil det derfor være uklart, hvilke anvendelsesmuligheder der er for grunden.

Et enfamiliehus i et område, som efter plangrundlaget er udlagt til boligformål (og hvor der således ikke specifikt er taget stilling til anvendelsen), og hvor bebyggelsesprocenten ikke er udnyttet fuldt ud, vil få foretaget tre forskellige beregninger:

- En beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse med udgangspunkt i det faktisk opførte enfamiliehus
- En beregning af grundværdien efter planlagt anvendelse med et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse med en etageejendom.

Den højeste af de tre beregninger vil umiddelbart være den bedste økonomiske anvendelse og skal således anvendes i ansættelsen af grundværdien, jf. bl.a. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

Såfremt grunden under enfamiliehuset herved vurderes ud fra planlagt anvendelse som en

etageejendom, vil vurderingen typisk blive væsentligt højere end efter den faktiske anvendelse som enfamiliehus, uanset at kommunen ikke specifikt i plangrundlaget har taget stilling til, om ejeren må og kan opføre en etageejendom på grunden – og evt. heller ikke vil tillade alternativ anvendelse.

Baggrunden for, at kommunerne anvender generelle plananvendelseskoder kan være, at de ikke vil udelukke forskelligartet udvikling af en by, eller at lokalplanen er af ældre dato, hvorfor anvendelse ikke er præcist angivet. Det gælder eksempelvis for en stor del af hovedstadsområdet.

Hertil kommer, at nogle lokalplaner ud over den generelle angivelse af, hvad en grund kan anvendes til, tillige indeholder en specifik angivelse af, hvad ejendomme kan anvendes til. Den specifikke anvendelse kan f.eks. være, at der på ejendomme må opføres parcelhuse, rækkehuse eller etagebeboelse. Den specifikke anvendelse vil også være angivet med plananvendelseskoder.

Kommunerne registrerer, hvilke plankoder planer eller underliggende delområder og/eller byggefelter har. Denne registrering videreføres til Skatteforvaltningens modeller til brug for beregning af grundværdi.

2.6.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 18, stk. 3, som skal regulere, hvorledes grundværdien ansættes i de situationer, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering alene vil indeholde en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes.

I forhold til ”anvendelsen” af en grund foreslås det, at i de situationer, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering vil indeholde en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, vil grundværdien skulle ansættes på baggrund af den faktiske anvendelse.

For ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde foreslås det, at udnyttelsen af grunden vil skulle opgøres i henhold til det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. I tilknytning hertil foreslås det, at grundens udnyttelse dog ikke vil kunne opgøres til mere, end hvad der følger af plangrundlaget eller anden offentlig regulering.

For ejendomme beliggende i landzone foreslås det, at udnyttelsen vil skulle opgøres i forhold til den faktiske udnyttelse.

Endvidere foreslås det, at i de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering ud over en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, tillige indeholder en specifik angivelse heraf, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse.

I de situationer, hvor den faktiske anvendelse af en grund ikke vil være mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens nye § 18, stk. 3, 1. pkt., foreslås det,

at grundværdien vil skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter.

2.7. Ejerboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv

2.7.1. Gældende ret

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Ved grundværdi forstås efter lovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A L 211 som fremsat, s. 97, følger det, at der ved ”anvendelse” af en ejendom forstås den type byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved ”udnyttelse” af en grund forstås den mængde byggeri, som er opført eller som kan opføres, på grunden.

For de ejerboliger, som skal vurderes i 2020, skal grundværdien ansættes ud fra den faktiske anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, og den planlagte anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19.

Af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, følger, at såfremt det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste værdi.

Den faktiske anvendelse tager udgangspunkt i, hvad der faktisk er bygget på grunden, mens den planlagte anvendelse tager udgangspunkt i, hvad plangrundlaget tillader at bygge på grunden. Tillader plangrundlaget flere anvendelser, vil der være flere beregninger i forhold til den planlagte anvendelse.

For de ejerboliger, der er placeret i områder, hvor plangrundlaget tillader flere anvendelsesmuligheder som f.eks. boliganvendelse og erhvervsanvendelse, skal vurderingsforslaget for den planlagte anvendelse af grunden omfatte alle de mulige anvendelser.

På tidspunktet for udsendelse af de første ejendomsvurderinger i 2020 efter det nye

ejendomsvurderingssystem vil erhvervsmodellerne endnu ikke være færdigudviklet.

Det betyder, at det for ejerboliger, hvor plangrundlaget tillader både bolig- og erhvervsanvendelse, ikke vil være muligt at beregne den planlagte anvendelse i forhold til den tilladte erhvervsanvendelse ifølge plangrundlaget.

2.7.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en overgangsbestemmelse, således at der ved ansættelse af grundværdien pr. 1. januar 2020 af ejerboliger som eksempelvis parcel-, række- og sommerhuse med ren ejerboliganvendelse kun vil skulle henses til bolig- og sommerhusformål.

For ejendomme, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, og som skal vurderes i lige år, jf. § 5, vil der dermed kun skulle henses til anvendelser til boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse ved ansættelse af grundværdien pr. 1. januar 2020.

Endvidere foreslås det, at såfremt anvendelse til boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse ikke vil være mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, vil grundværdien skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 68.

2.8. Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi

2.8.1. Gældende ret

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt., at den forventelige kontantværdi for en ejendom i fri handel ansættes i den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ved vurderingen af en ejendom, jf. dog §§ 28-33. Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter en generel vurderingsnorm, der gælder ved ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien for både ejerboliger og erhvervsejendomme.

Hverken ejendomsvurderingslovens § 15 eller bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 94 ff., tager stilling til, i hvilket omfang en eventuel moms indeholdt i ejendommens værdi skal indgå i vurderingen af ejendommens ”forventelige kontantværdi”.

Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt., er med visse justeringer en videreførelse af den generelle vurderingsnorm i § 6 i den tidligere gældende vurderingslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer. Efter den tidligere gældende vurderingslovs § 6, 1. pkt., skulle vurderingen af en ejendom foretages på grundlag af ”værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant”.

Af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 1955-56, tillæg B, sp. 774, fremgår, at der fortsat, som efter vurderingsnormen indeholdt i ejendomsskyldsloven fra 1922, skulle vurderes

”på grundlag af den pris, der må antages at kunne opnås ved salg til en fornuftig køber”. Ved indførelsen af den tidligere gældende vurderingslov (lov nr. 179 af 23. juni 1956) var merværdiafgift på salg af varer og ydelser endnu ikke indført. Ved indførelsen af merværdiafgiften i 1967 blev levering af fast ejendom undtaget.

Regler om momspligt af levering af nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde blev indført ved lov nr. 520 af 12. juni 2009 med virkning fra den 1. januar 2011 i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra a og b.

Der skete ikke i den forbindelse ændringer af vurderingsnormen i den tidligere gældende vurderingslovs § 6, 1. pkt. Skatteforvaltningen har i Vurderingsvejledningen 2011-1 og senest ved Den Juridiske Vejledning 2017-2 fastslået, at en grunds ”værdi i handel og vandel” fastsættes inklusive moms, såfremt grunden er handlet med moms, uanset køberens momsmæssige stilling. Den Juridiske Vejledning og Vurderingsvejledningen har ikke behandlet moms i forhold til andre ejendomstyper.

Landsskatteretten har imidlertid ved afgørelser af 19. december 2017 (SKM2017.730.LSR) og 25. juni 2018 (SKM2018.441.LSR) fundet, at der ved vurderingen efter § 6 i den tidligere gældende vurderingslov af værdien af en byggegrund, som var handlet med moms, skulle lægges vægt på, om køberen havde fradragsret for momsen, idet værdien skulle ansættes eksklusiv moms, hvis køberen havde fradragsret for momsen, og inklusive moms, hvis dette ikke var tilfældet.

Den førstnævnte afgørelse angik en ejendom med gamle bygninger, som var blevet handlet med moms som et nedrivningssalg, hvorfor ejendommen blev betragtet som en momspligtig byggegrund i momsmæssig henseende. Grunden skulle af køberen, som var erhvervsdrivende, anvendes til udstykning af sokkelgrunde til opførelse af butikker og restauranter m.v. i et center- og erhvervsområde. Den sidstnævnte afgørelse angik en ubebygget parcelhusgrund, som var blevet solgt med moms til en privat køber.

Retstilstanden efter den tidligere gældende vurderingslov er dermed ikke entydig, hvilket der ikke er ændret ved i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven. På den baggrund er der behov for at klarlægge, i hvilket omfang en eventuel moms indeholdt i ejendommens værdi skal indgå i vurderingen af ejendommens forventelige kontantværdi.

2.8.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, at ejendomsværdien skal ansættes inklusive moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusiv moms.

Det foreslås endvidere, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, at grundværdien skal ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end

beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusive moms. Såfremt grunden eller dele heraf kan anvendes både til boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse og eksklusive moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse.

De foreslåedes ændringer i ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, og § 17, stk. 2, vil skabe rammen for det resultat, som vil skulle nås ved vurderingen af en ejendom, og som er udtrykt i ejendomsvurderingslovens § 15 som den pågældende ejendoms ”forventelige kontantværdi”.

Forslaget har til formål at skulle skabe en overensstemmelse mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper. Den endelige ejer af en ejendom, der anvender ejendommen til beboelse, vil ikke have fradragsret for momsen af udgifterne til opførelsen/købet af ejendommen. Ejendomsværdien af beboelsesejendommen vil tilsvarende skulle ansættes inklusive moms.

Det konkrete ejerforhold vil således ikke være afgørende for ansættelsen med moms. Det er forholdet til den forventede slutbruger af ejendommen (til beboelse), der vil være afgørende, idet det er denne, der vil fastlægge niveauet for en markedspris.

Der er tale om en generel regulering, der dermed ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling i moms- og vurderingsmæssig henseende, idet der i vurderingsmæssig forstand ikke tages stilling til det faktiske ejerforhold i forhold til en ejendom. Dette skyldes, at ejerforholdene vil kunne variere for ensartede ejendomme, men en markedsværdi må anses for at være drevet af de forhold, som den mest almindelige slutbruger af ejendommen har.

Nogle ejendomsejere vil alt andet lige blive begunstiget af en lavere vurdering, fordi ejendomsværdien og grundværdien vil skulle ansættes eksklusive moms, selv om ejeren er en momsfritaget virksomhed, som derfor ikke har fradragsret for moms efter momslovens almindelige regler. Omvendt vil andre ejere kunne få en højere vurdering, fordi ejendomsværdien og grundværdien vil skulle ansættes inklusive moms, selv om ejeren selv har haft fradragsret for momsen ved købet af ejendommen.

2.9. Servitutter om byggeretter

2.9.1. Gældende ret

Grundværdien skal som udgangspunkt ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Såfremt forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering med gyldighed for et nærmere afgrænset område er udformet sådan, at den højst tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastsat, ansættes grundværdien på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse.

Ifølge ejendomsvurderingsloven skal der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer.

Af § 42, stk. 1, i lov om planlægning (herefter planloven), følger det, at en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Det er efter gældende ret uklart, om servitutter om byggeretter af den type, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42, skal betragtes som offentligretlig regulering, hvilket har betydning for, om der ved ansættelse af grundværdien skal tages højde for disse servitutter.

2.9.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, der bliver stk. 3, præciseres, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i §§ 18 og 19 også omfatter servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42.

Servitutter om byggeretter, der vil være omfattet, er servitutter, der udvider eller begrænser anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom i forhold til en eller flere andre ejendomme inden for det, plangrundlaget tillader.

Behovet for at fastslå, at der er tale om offentligretlig regulering, der vil skulle tages højde for ved ansættelse af grundværdien, gør sig særligt gældende i forhold til større byudviklingsområder, hvor anvendelsen og/eller udnyttelsen for ejendomme i lokalplanen ikke vil være konkret fastlagt i forhold til de enkelte ejendomme, og hvor salg af byggeretter vil ske løbende. Endvidere vil der være tale om områder, hvor det kan vare mange år, inden området vil være fuldt udbygget i henhold til lokalplanen.

Forslaget vil ikke ændre ved, at Skatteforvaltningen ved ansættelse af grundværdien kun vil skulle tage hensyn til privatretlige servitutter, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3.

2.10. Grundresidualmetoden

2.10.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Ved grundværdi forstås efter § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og

udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33.

For ejerlejligheder fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, at der ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal. Af bestemmelsen følger det endvidere, at ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi fordeles i udgangspunktet på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal nå frem til ved vurderingen.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 15, at udgangspunktet om en ”forventelig kontantværdi i fri handel” indebærer, at der altid vil være et spænd, inden for hvilket en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. Afvigelsen fra en konstateret handelspris vil kunne være i såvel opadgående som nedadgående retning.

Ejendomsvurderingsloven indebærer, at den generelle vurderingsnorm efter § 15 vil gælde for alle ejendomme, der skal vurderes, bortset fra produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 28-33.

Vurderingsmyndigheden har efter gældende ret en udstrakt grad af metodefrihed og kan vælge de metoder og tilgange, der bedst sikrer et resultat, der falder inden for vurderingsnormen. Som udgangspunkt vurderes ejerboliger efter modelberegninger. Modelberegningerne vil være forskellige efter typen af ejerboliger, men de overordnede principper for ejerboliger vil være de samme for alle ejerboliger. Der er modeller for parcel- og rækkehuse, for sommerhuse og for ejerlejligheder.

Vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignede ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika.

Ejerlejligheder adskiller sig fra andre ejerboliger på den måde, at en ejerlejlighed ikke har sit eget selvstændige grundstykke. Grundværdien for en ejerlejlighed ansættes i stedet ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom.

Udgangspunktet for vurderingen af grunde udlagt til bl.a. etageboligbebyggelse er grundresidualmetoden. Efter denne metode findes residualen mellem en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og byggepriserne for den nyopførte bebyggelse.

Metoden fungerer på den måde, at der beregnes en markedspris/salgpris for ejendommen, som om

den havde været bebygget til den bedste økonomiske anvendelse. Denne bebyggelse er ikke nødvendigvis identisk med den faktiske ejendom eller det maksimalt tilladte.

En gennemgang af en række faktiske salg af grunde sammenholdt med de resultater, der på nuværende tidspunkt opnås ved grundresidualmetoden, viser, at metoden for visse områder generelt giver resultater, der ligger væsentligt over eller under de konstaterede handelspriser. Efter vurderingsnormen skal vurderingen som nævnt ovenfor ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel.

2.10.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, hvorved hovedelementerne i grundresidualmetoden lovfæstes, således at resultaterne af metoden vil udgøre en justeret vurderingsnorm ved ansættelse af grundværdien for etageboligbebyggelse.

Baggrunden for forslaget er, at der vil kunne vise sig betydelige forskelle mellem vurderingsresultaterne efter grundresidualmetoden og handelspriser på de faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse.

Bygherren ved nybyggeri af bl.a. ejerlejligheder vil sjældent være den kommende ejer af en lejlighed i en etageejendom til beboelse, men oftest en developer/investor. Bygherren køber en byggegrund af kommunen eller en ejendom til nedrivning, hvor der kan opføres en ejendom med typisk flere ejerlejligheder. Disse handler sker ofte i områder, hvor der ingen bebyggelse er i dag, og der går ofte lang tid, fra grunden er handlet, til en ejerlejlighed kan bebos. I denne periode er der typisk stor udvikling i områdets samlede karakter. Derudover er der forskel på, hvor mange omkostninger en developer/investor påtager sig i form af f.eks. nedrivningsomkostninger, oprensning af forurening, etablering af infrastruktur som veje og regnvandsafledning. Udfordringen vil således være at sammenligne disse handelspriser med grundprisen i områder, der er bebyggede.

Grundresidualmetoden finder ideelt set slutbrugerens værdifastsættelse af grunden, idet en skønnet bygningsværdi (som nyopført) trækkes fra en skønnet ejendomsværdi (som nyopført).

Grundværdiansættelsen må samtidig i vid udstrækning forventes at svare til grundprisen for ubebyggede grunde i områder, der er fuldt bebygget/byudviklet.

Det vil således ikke være investors værdifastsættelse af en ubebygget grund i et byudviklingsråde, der vil være sigtet i den foreslåede vurderingsnorm, men derimod slutbrugerens værdiansættelse af grunden, når slutbrugeren har taget sin bolig i brug, så grundens værdi vil afspejle værdien af ejendommens beliggenhed. Grundresidualmetoden vil således heller ikke have til formål at finde investors oprindelige købspris.

Det foreslås derfor, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 19 a, hvoraf det vil følge, at grundværdien for grunde, der kan anvendes eller faktisk anvendes til etageboligbebyggelse, jf. §§ 18 og 20, uanset ejendomsvurderingslovens § 15,

stk. 1, vil skulle ansættes på baggrund af oplysninger om eller beregninger af den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme, opførelsesomkostninger og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

Bestemmelsen vil skulle finde anvendelse, når en grund er udlagt til etageboligbebyggelse, hvorved forstås boligbebyggelse i to etager eller derover og med vandret lejlighedsskel.

Forslaget vil sikre, at ansættelserne i højere grad vil afspejle grundenes egentlige værdi for slutbrugeren. Denne værdi vil skulle opgøres efter grundresidualmetoden, der derved vil udgøre en justeret norm for disse ejendomme.

Der vil være områder, hvor værdien af en ejerlejlighed er lavere end opførelsesomkostningerne. I sådanne områder vil grundresidualmetoden kunne medføre meget lave eller negative grundværdiansættelser. Det vil særligt være i områder, hvor en fuld udnyttelse af grunden ikke vil kunne afspejles i den efterfølgende slutbrugers værdiansættelse af lejligheden. Hvis det f.eks. koster 1.500.000 kr. at opføre en ejerlejlighed, men ejerlejligheder kun kan sælges for 1.000.000 kr., vil grundværdien for sådanne ejerlejligheder efter grundresidualmetoden blive negativ. Det kan derfor blive aktuelt i visse tilfælde at fravige grundresidualmetoden.

2.11. Fastsættelse og fordeling af grundværdien for lejligheder i etageejendomme

2.11.1. Gældende ret

Efter gældende ret fastsættes grundværdien for ejerlejligheder ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom.

Ejerlejligheder skal som udgangspunkt vurderes i lige år på samme måde som andre ejerboliger. Derfor er det nødvendigt også at vurdere grunde under ejendomme opdelt i ejerlejligheder i lige år, således at der kan ansættes såvel en grundværdi som en ejendomsværdi for de enkelte ejerlejligheder pr. 1. januar i vurderingsåret, uanset om dele af moderejendommen kan anvendes til andre formål end beboelse.

Efter gældende ret fastsættes der i den forbindelse en samlet grundværdi for hele moderejendommen. Kan dele af moderejendommen alene anvendes til erhverv, fastsættes der en samlet grundværdi opgjort ud fra delvis erhverv og delvis beboelse. Herefter fordeles den samlede grundværdi ud på de enkelte lejligheder (både erhverv- og beboelseslejlighederne). Det sker med udgangspunkt i de tinglyste fordelingstal.

Hvor der enten ikke er tinglyst fordelingstal, eller hvor de tinglyste fordelingstal ikke er korrekte, videreføres allerede eksisterende fordelingstal i den gamle vurderingsordning til den nye vurderingsordning. Det vil dog være en forudsætning, at der ikke efterfølgende er tinglyst andre fordelingstal, uanset om disse rammer de 100 pct., eller de ikke gør.

Hvis der ikke er fastsat fordelingstal som nævnt ovenfor, fastsættes fordelingstallene efter gældende

ret af vurderingsmyndigheden på grundlag af de enkelte lejligheds areal. Herved skal forstås tinglyst areal eller areal registreret i Bygnings- og Boligregistret.

2.11.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at reglerne om ansættelse og fordeling af grundværdier under etageejendomme til beboelse ændres. Med den foreslåede ændring vil grundværdien for moderejendomme blive fastsat i to tempi. For ejerlejligheder til helårsbeboelse og sommerhuslejligheder vil grundværdien for moderejendommen ansættes i lige år med udgangspunkt i den forholdsmæssige del af grunden, der vil kunne anvendes til beboelse. Herefter vil den ansatte grundværdi skulle fordeles på de enkelte beboelseslejligheder efter det registrerede boligareal i Bygnings- og Boligregistret.

For lejligheder til erhvervsanvendelse vil der skulle ansættes en særskilt grundværdi i ulige år for den del af moderejendommen, der vil kunne anvendes til erhverv. Herefter vil den ansatte grundværdi skulle fordeles på de enkelte erhvervslejligheder efter det registrerede erhvervsareal i Bygnings- og Boligregistret.

På den måde sikres det, at ejerlejligheder vurderes ensartet, uanset om der i moderejendommen også findes erhvervslejligheder, ligesom det sikres, at erhvervslejligheder vurderes ensartet, uanset om der i moderejendommen findes beboelseslejligheder.

Den foreslåede ændring vil ikke betyde, at der ikke vil skulle foretages en bedømmelse af bedste økonomiske anvendelse, men alene at beboelses- og sommerhuslejligheder vil skulle vurderes i lige år, mens erhvervslejligheder vil skulle vurderes i ulige år. Hvis f.eks. en ejerlejlighed efter plangrundlaget også vil kunne anvendes til erhverv, vil det være op til Skatteforvaltningen at afgøre, om bedste økonomiske anvendelse i forhold til grundværdien vil være beboelse eller erhverv. Finder Skatteforvaltningen, at erhverv vil være bedste økonomiske anvendelse, vil ejerlejligheden fortsat skulle vurderes i lige år som beboelse, mens grundværdien vil skulle ansættes ud fra en erhvervsvurdering.

2.12. Justeringer af tilbagebetalingsordningen

2.12.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 skal der etableres en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem skal tilbydes kompensation til boligejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle ejendomsvurderingssystem fra 2011 og frem, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 65-77, jf. § 64.

Tilbagebetalingsordningen indebærer således, at ejendomsejere kan få kompensation for eventuelt for meget betalt ejendomsskat, uden at der skal klages over de hidtidige vurderinger, jf. § 74, stk. 1.

Accepteres kompensation efter tilbagebetalingsordningen, og udbetales der kompensation på dette grundlag, vil der for den enkelte boligejer være tale om en fuld og endelig afregning af de krav, som

er opstået, eller som måtte opstå, vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører, jf. 76, stk. 3.

Tilbagebetalingsordningen fungerer på den måde, at de nye vurderinger for ejerboliger pr. 1. januar 2020 og andre ejendomme pr. 1. januar 2021 for hver enkelt ejendom sammenlignes med de vurderinger og omvurderinger, der efter gældende lovgivning er foretaget af den pågældende ejendom fra den 1. oktober 2011 og indtil de nye ejendomsvurderinger, jf. § 65.

Der vil ved sammenligningen med de tidligere vurderinger skulle ses bort fra ændringer af ejendommen, som bevirker, at vurderingerne alligevel ikke er sammenlignelige.

Tilbud om kompensation meddeles ejendommens ejer samtidig med de nye vurderinger eller snarest derefter, jf. § 67, stk. 2. Samtidig skal der gives meddelelse til tidligere ejere, som vil kunne få tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Udbetaling af kompensation skal ske til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de skatter, der opkræves på grundlag af den ejendomsvurdering, kompensationen vedrører, jf. § 74, stk. 2.

Udbetaling af kompensationen foretages efter 3 måneder, svarende til udløbet af fristen for at klage over den nye ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 75. Hvis den nye vurdering påklages, udsættes udbetalingstidspunktet til det tidspunkt, hvor klagesagen er afgjort, da der ikke før dette tidspunkt vil være et endeligt grundlag for sammenligning af vurderinger og eventuel kompensation.

Kompensation sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører, jf. § 76, stk. 3. Det medfører, at en eventuel senere ændring af en vurdering, for hvilken der er modtaget kompensation efter tilbagebetalingsordningen, ikke vil føre til yderligere afregning af de deraf opgjorte ejendomsskatter.

De vurderinger, der i perioden efter 2011/2012 blev foretaget i form af videreførelse af tidligere vurderinger, kan påklages inden for den tidsfrist, der vil gælde for klager over de første nye vurderinger. Hvis ejendommens ejer eller en anden klageberettiget, f.eks. en tidligere ejer, klager over en eller flere af de videreførte vurderinger, vil denne vurdering ikke længere være omfattet af tilbagebetalingsordningen, jf. § 77, stk. 1.

Dette skyldes, at ejeren (og eventuelt andre klageberettigede) ved klagesagsbehandlingen får en fuldstændig realitetsprøvelse af de gældende vurderinger. Der er herefter ikke grund til at antage, at de pågældende vurderinger ikke skulle være retvisende. Disse vurderinger omfattes derfor ikke af tilbagebetalingsordningen.

Er der klaget over en eller flere omvurderinger på en ejendom, skal kompensationen først udbetales,

når klagesagen er endeligt afsluttet. Der kan i denne situation hverken udbetales kompensation til den nuværende ejer eller til eventuelle tidligere ejere, før klagesagen er endeligt afsluttet, jf. § 77, stk. 2.

Kompensationsbeløb under 200 kr. pr. ejendom udbetales ikke, jf. § 76, stk. 2. Kompensation, der kommer til udbetaling, jf. § 74, stk. 1, forrentes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensation er udregnet for, til og med det år, hvor udbetalingen sker, jf. § 76, stk. 1. Renterne medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Kompensationsbeløb skal i enhver henseende behandles civilretligt som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af. Det betyder, at kompensationen for hvert af de år, den vedrører, skal opdeles i henholdsvis kompensation for grundskyld og ejendomsværdiskat med henblik på korrekt dækning og håndtering af transporter og udlæg. En konsekvens heraf er, at der i praksis ikke kan foretages automatisk modregning med krav på kompensation. Endvidere betyder det, beløbsmodtagerne kan komme til at modtage mange modregningsmeddelelser frem for kun en. En anden konsekvens er, at årsopgørelserne for de pågældende år skal genoptages og nye årsopgørelser udsendes.

Samtidig er udlejere efter lejelovgivningen forpligtede til at tilbagebetale for meget opkrævet leje svarende til for meget betalte skatter, som har været indregnet i lejen.

2.12.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens kapitel 13 om tilbagebetalingsordningen foretages en række ændringer og præciseringer for at sikre, at tilbagebetalingsordningen vil fungere efter hensigten, samtidig med at lovgivningen vil afspejle systemunderstøttelsen af tilbagebetalingsordningen.

2.12.2.1. Samvurderede ejendomme

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 51, at ejendomsvurderingslovens §§ 71 og 72 ophæves. Efter forslaget vil ejendomme, der har været samvurderet i hele perioden mellem 2011 til 2020, skulle have beregnet én kompensation, mens der for perioden 2011 til 2019 for ejendomme, der har været samvurderet, men ikke længere er samvurderet, og ejendomme, hvor samvurdering er etableret, vil skulle tildeles kompensation for den samvurderede ejendom henholdsvis den ene af ejendommene, der eksisterede, før samvurderingen blev etableret.

Ejeren vil ifølge forslaget ikke få tilbud om kompensation for øvrige ejendomme, som det videreførte ejendomsnummer er ført sammen med, for perioden før samvurderingen etableredes, da disse ejendomme hverken vil kunne identificeres automatisk i det nye eller det tidligere ejendomsvurderingssystem som følge af utilstrækkeligt datagrundlag. Der vil dog i visse tilfælde kunne ske en identificering af ejendommene ved, at de omhandlede ejendomme bliver udtaget til beregningskontrol som følge af uoverensstemmelse mellem kompensationsbeløbets størrelse og ejendommens forhold.

I tilfælde hvor ejeren ikke vil modtage et kompensationstilbud, der afspejler, at ejendomme har været eller bliver samvurderet, vil ejeren kunne klage over vurderingerne og opnå en realitetsprøvelse af de pågældende vurderinger af alle omfattede ejendomme.

2.12.2.2. Beregningsmetode ved genberegning af skatter

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 52, at ændre reglerne vedrørende beregning af kompensation i ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, så ejere, der er opkrævet for meget i ejendomsskat, vil få beregnet en kompensation, der systemmæssigt vil kunne foretages automatisk på den mest valide måde.

Efter forslaget vil der skulle foretages en beregning af kompensation for alle ejendomme omfattet af tilbagebetalingsordningen, så det ikke – som hidtil – er nødvendigt først at foretage en sammenligning mellem de videreførte og de nye vurderinger for at fremfinde ejendomme, der får en lavere ejendomsværdiansættelse og grundværdiansættelse efter de nye vurderinger, før der beregnes en eventuel kompensation.

2.12.2.3. Ingen genberegning efter beregning af kompensationstilbud

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 54, at tilbud om kompensation ikke vil skulle genberegnes, hvis der sker ændringer efter tidspunktet for beregningen af kompensationen, så det vil blive tydeligt for ejeren, at kompensation tilbydes frem til en fastlagt skæringsdato.

Kompensationstilbuddet vil således skulle omfatte den opkrævede ejendomsværdiskat på tidspunktet for beregningen af kompensationstilbud, og hvis der efterfølgende sker ændringer i ejendomsværdiskatten, f.eks. på baggrund af at ejeren retter oplysninger om, at ejendommen har været ubeboet, eller ændrer indkomstoplysninger på årsopgørelsen til brug for pensionistnedslag, vil der ikke skulle ske genberegning af kompensationstilbuddet.

I de tilfælde, hvor en eller flere ejere klager over den nye vurdering pr. 1. januar 2020 henholdsvis 2021, vil der skulle ske en genberegning af kompensationen ved afslutning af klagesagen med alle de ændringer, som foretages i den oprindelige ejendomsværdiskat på årsopgørelser tilbage til 2011, også i tilfælde, hvor klageren ikke får medhold.

2.12.2.4. Kompensation udbetales som et samlet beløb

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 56, at kompensationer ikke vil skulle behandles civilretligt som de oprindeligt beregnede skatter, som de er beregnet på grundlag af, men i stedet som en samlet kompensation, der har stiftelsesdato, når klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller 1. januar 2021 er udløbet eller ved endelig afslutning af eventuel klagebehandling. Herved vil meget omfattende systemmæssige konsekvenser og ændringer kunne undgås, og det sikres, at der vil kunne ske modregning efter lov om inddrivelse af gæld til det offentlige på samme måde som ved andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen. Samtidig foreslås en række konsekvensændringer af ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

2.12.2.5. Kompensation for endnu ikke opkrævet grundskyld

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 58, at det præciseres, at kompensation efter tilbagebetalingsordningen til ejendomsejere, der modtager en vurdering pr. 1. januar 2020 henholdsvis 2021, altid vil skulle ske til den registrerede ejer og eventuelle tidligere ejere af ejendommen på tidspunktet for beregning af kompensationstilbuddet.

Da kompensationen vil omfatte hele året, vil der kunne opstå tilfælde, hvor der i forbindelse med ejerskifte udsendes en eller flere grundskyldsopkrævninger til en ny ejer af ejendommen, men hvor tilbud om kompensation vil være sendt til den tidligere ejer. Dette vil eksempelvis kunne ske, når kommuner opkræver sidste grundskyldsrate sent i kalenderåret, og en ny ejer overtager ejendommen, efter der er udbetalt kompensation.

Da det ikke på forhånd vil være muligt for Skatteforvaltningen at vide, hvem der hæfter for den fulde grundskyld for året, vil det være op til den nye ejer, der betaler den del af grundskylden for hvilken, der er ydet kompensation til den tidligere ejer, at få forholdsmæssig del i kompensationen ved refusionsopgørelsen i forbindelse med ejendomshandlen eller på lignende måde mellem parterne.

2.12.2.6. Klagesags afslutning medfører ny kompensationsberegning

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 54, at genberegning af kompensationstilbud vil skulle foretages, når der er truffet endelig afgørelse i en eventuel klagesag over vurderingerne pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020. Herved vil det sikres, at kompensationen ikke vil skulle udbetales på grundlag af en vurdering, der senere ændres på baggrund af en klagesag. Kompensationen vil med andre ord først endeligt skulle beregnes, når den vurdering, der danner grundlag for kompensationsberegningen, er endelig, da en ændret vurdering vil kunne have konsekvenser for størrelsen på kompensationen.

2.12.2.7. Accept af kompensation medfører fuld og endelig afregning

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 64, at hvis en vurdering omfattet af tilbagebetalingsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke påklages, og der ikke anmodes om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 eller 3, inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger henholdsvis pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. Det foreslås, at tilsvarende vil skulle gøre sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Den nugældende bestemmelse kan give anledning til tvivl om, hvornår kompensation sker til fuld og endelig afregning i relation til en ejendomsvurdering. Det foreslås derfor at præcisere, at fuld og endelig afregning ikke vil være betinget af, at tilbagebetalingsordningen konkret vil resultere i en egentlig kompensation. Dvs. at manglende klage eller anmodning om genoptagelse også vil anses som en accept af, at der er sket fuld og endelig afregning i alle henseender, jf. ovenfor, uanset at

tilbud om kompensation vil være beregnet til 0 kr.

Forslaget har endvidere til formål at præcisere, at kompensation vil ske til fuld og endelig afregning omfattende ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå på baggrund af vurderingerne, og at fuld og endelig afregning vil gælde i alle henseender. Dette vil indebære, at der vil ske fuld og endelig afregning både i relation til vurderingsår, for hvilke der vil blive betalt kompensation, og i relation til den fremadrettede beskatning, der vil have sit udgangspunkt i disse vurderingsår.

2.12.2.8. Klage eller genoptagelsesansøgning afskærer kompensation

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 66, at ejere også vil skulle modtage kompensationstilbud efter tilbagebetalingsordningen for vurderingsår, der er påklaget, eller hvor der verserer en genoptagelsessag, samtidig med at det oplyses, at der ikke udbetales kompensation parallelt med den verserende klage- eller genoptagelsessag.

Udsendelse af kompensationstilbud også for vurderingsår, der er påklaget, eller hvor der verserer en genoptagelsessag, vil bidrage til, at modtageren af kompensationstilbud vil kunne træffe et oplyst valg om enten at fastholde klage- eller genoptagelsessagen eller acceptere kompensationstilbuddet. Dette skal ses i sammenhæng med, at hensigten med tilbagebetalingsordningen er at sikre boligejere en hurtig og smidig kompensation efter tilbagebetalingsordningen og samtidig imødegå en lang sagsbehandlingstid i klagesystemet.

Hvis der verserer en klage- eller genoptagelsessag på tidspunktet for modtagelsen af kompensationstilbuddet, kan ejeren vælge inden udløb af klagefristen på 3 måneder fra modtagelsen af kompensationstilbuddet, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, at tilbagekalde klagen eller anmodningen om genoptagelse, hvorefter der vil skulle udbetales kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Vælger ejeren derimod at fastholde klage- eller genoptagelsessagen, vil det medføre, at kompensationstilbuddet bortfalder vedrørende vurderingsår omfattet af den konkrete klage- eller genoptagelsessag.

2.13. Afledt virkning af klage- og retssager

2.13.1. Gældende ret

2.13.1.1. Fastsættelse af grundværdien

Ved en vurdering af en ejendom ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2. De nærmere regler for ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier er fastsat i ejendomsvurderingslovens §§ 16-21.

Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom, dvs. med det grundareal og de bygninger og beplantninger m.v., der på vurderingstidspunktet findes på ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1.

Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, jf. dog §§ 28-33.

Til brug for beregning af grundværdier for ejerboliger i form af enfamiliehuse, sommerhuse og andre fritidshuse og ubebyggede grunde til disse anvendelsesformål, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. nr. 1 eller 3, er der i det nye ejendomsvurderingssystem udviklet en forbedret statistisk metode – en såkaldt ”grundværdikurve”. Grundværdikurven er en statistisk model, der fastlægger værdien af grunden ud fra det lokale prisniveau for sammenlignelige ejendomme, da det ikke er muligt at vurdere grundværdier direkte på baggrund af registrerede grundsalgspriser i nærområdet. Det skyldes, at der kun omsættes et forholdsvist begrænset antal ubebyggede grunde hvert år, og at udbuddet af ubebyggede grunde ikke er geografisk repræsentativt for den samlede ejendomsmasse.

Grundværdikurven er baseret på den statistiske sammenhæng mellem grundværdier og standardiserede ejendomsværdier. Grundværdikurvens formål er, at grunde med samme beliggenhed og karakteristika vurderes ens, uanset om der er forskelle i grundenes bebyggelse. Samtidig skal grundværdikurven sikre, at to grunde med forskellige beliggenhedskarakteristika, men med ens bebyggelse, får forskellige grundvurderinger.

Grundlaget for den statistiske model er det lokale prisniveau, som findes ved at omregne konstaterede handelspriser, så de er ensartede.

2.13.1.2. Genoptagelses- og revisionsreglerne

Skatteforvaltningens muligheder for at foretage eller ændre en vurdering af fast ejendom er reguleret i skatteforvaltningslovens kapitel 12. Herefter kan Skatteforvaltningen, hvis klageren er enig, genoptage nyere vurderinger af en konkret ejendom på baggrund af en klage- eller retssag om vurderingen af den pågældende ejendom, jf. skatteforvaltningslovens § 34. Endvidere kan Skatteforvaltningen genoptage eller varsle ændring af en vurdering (eller en del af en vurdering) efter reglerne om ordinær og ekstraordinær genoptagelse og revision af vurdering af fast ejendom. Derudover kan Skatteforvaltningen berigtige tastefejl m.v.

Med lov nr. 688 af 8. juni 2017 blev klagemyndighedernes adgang til at ændre vurderingsansættelser begrænset. Samtidig blev grænsen for ekstraordinær genoptagelse af en ansættelse af en vurdering harmoniseret med grænsen for klagemyndighedernes muligheder for at ændre en påklaget vurdering. Skatteforvaltningen vil således kun kunne anvende reglerne om ekstraordinær genoptagelse til at ændre en ansættelse, f.eks. en grundværdiansættelse, hvis der er grundlag for at ændre ansættelsen med mere end 20 pct.

Anvendelsen af genoptagelses- og revisionsreglerne følger et hierarki. Kun i de situationer, hvor en ændring af en vurdering ikke vil kunne foretages efter reglerne om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse, vil Skatteforvaltningen kunne beslutte at tage vurderingen eller en del af denne op til

revision efter revisionsbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a. Et eksempel, hvor genoptagelsesreglerne ikke kan anvendes, og der derfor er mulighed for revision, er i forhold til beløbsmæssige vurderingsskøn, der er foretaget på et korrekt grundlag, dvs. et grundlag som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3.

Revisionsadgangen giver Skatteforvaltningen mulighed for af egen drift at foretage ændring af en allerede foretaget ejendomsvurdering. Der kan ske revision på baggrund af faktiske eller retlige forhold.

Revisionsadgangen er en kompetence, som er tillagt Skatteforvaltningen. Ejendomsejeren har ikke retskrav på at få behandlet og ændret en vurdering, der ikke kan ændres ved genoptagelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33. Revisionen har bagudrettet virkning, hvis ændringen består i en nedsættelse af vurderingen. I andre tilfælde tillægges revisioner, der foretages efter udløbet af fristen for ordinær revision, fremadrettet virkning, medmindre alle klageberettigede, der ville kunne blive berørt af bagudrettet virkning, accepterer, at revisionen har bagudrettet virkning.

Med lov nr. 688 af 8. juni 2017 skete der en udvidelse af Skatteforvaltningens revisionsadgang. Udvidelsen har baggrund i et konstateret behov for, at Skatteforvaltningen kan korrigere vurderinger, herunder dele af vurderinger, uanset om den fejlagtige vurdering eller fejlagtige del af en vurdering beror på faktiske eller retlige forhold. Dette gælder også i situationer, hvor behovet for ændringer alene er begrundet i en ændret opfattelse vedrørende rene beløbsmæssige vurderingsskøn, som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

2.13.1.3. Klage- og retssager

Skatteforvaltningslovens regler om klagebehandling for vurderingssager blev ændret væsentligt ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, som er en følgelov til ejendomsvurderingsloven, således at ved klage over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven kan de enkelte ansættelser af ejendomsværdi og grundværdi alene ændres, hvis der er grundlag for at ændre den konkrete ansættelse med mere end 20 pct.

Det er en forudsætning for, at klagemyndigheden kan ændre ejendomsværdiansættelsen, at der er grundlag for at ændre denne med mere end 20 pct., uanset om der samtidig er grundlag for at ændre grundværdiansættelsen med mere end 20 pct. Det er på samme måde en forudsætning for, at klagemyndigheden kan og skal ændre grundværdiansættelsen, at der er grundlag for at ændre denne med mere end 20 pct.

Den med lov nr. 688 af 8. juni 2017 gennemførte ændring vedrører alene klagemyndighedernes muligheder for at foretage ændringer af de elementer i en ejendomsvurdering, der er kvalificeret som separate ansættelser. Baggrunden herfor er den nye vurderingsnorm, som har et indbygget spænd på 20 pct. Selv om reglerne alene er bindende for klagemyndighedernes prøvelse, er det formodningen, at bestemmelserne, der afgrænser klagemyndighedernes adgang til at tilsidesætte Skatteforvaltningen, vil have en afsmittende effekt på domstolene, således at domstolene vil være

utilbøjelige til at ændre vurderingsmæssige skøn, der ligger inden for den fastlagte skønsmargin.

I tilfælde, hvor en klageinstans (vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten) eller en domstol ændrer en ejendoms- eller grundværdiansættelse, skal Skatteforvaltningen endvidere overveje, om resultatet udelukkende har betydning for den pågældende ejendom, eller om klage- eller retssagen vedrører forhold, der har betydning for andre ejendomme. Skatteforvaltningen skal således undersøge, om resultatet af en klage- eller retssag har afsmittende effekt, så der skal ske revision og efterfølgende manuel vurdering af øvrige ejendomme, hvor forholdene er sammenlignelige.

Det er vanskeligt at afgøre, hvor sammenligneligheden ophører. I det hidtidige vurderingssystem har landet været opdelt i grundværdiområder, og Skatteforvaltningen har som udgangspunkt inddraget ejendomme beliggende i det samme grundværdiområde ved vurderingen af, hvilke ejendomme der skal inddrages i revisionen. Med de nye vurderingsmetoder og modeller i det nye ejendomsvurderingssystem vil landet ikke længere være opdelt i grundværdiområder.

2.13.2. Den foreslåede ordning

2.13.2.1. Ejerboligen i den konkrete klage- eller retssag

I de tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol ændrer en grundværdiansættelse for en ejerbolig, uden at ændringen er foranlediget af en fejl i det objektive grundlag for vurderingen, vil der være behov for en klar fastsættelse af, hvor længe den grundværdi, klageinstansen eller domstolen har fastsat, vil skulle anvendes.

Det foreslås, at den ændrede grundværdiansættelse anvendes ved vurderingen for året, der klages over, og de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Det foreslås, at dette dog ikke skal gælde, hvis der i perioden foretages en omvurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 6, og hvis det eller de forhold, som vil have dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, i øvrigt vil bestå og fortsat vil være af betydning for værdiansættelsen.

Forslaget om at fastholde resultatet af en klage- eller retssag i 6 år, når grundværdiansættelsen i en vurdering underkendes, uagtet at vurderingen vil være foretaget på korrekt grundlag, har til formål at sikre, at ejeren vil kunne forudse grundværdiansættelsen for de førstkommende vurderinger, og at det på forhånd vil være gennemsigtigt og forståeligt for ejeren, hvordan resultatet af en sådan klage- eller retssag vil indgå i de kommende vurderinger.

Den foreslåede videreførelsesperiode på 6 år skal ses i lyset af, at metoden til estimering af ejendomsværdien vil ske med udgangspunkt i handelspriser fra de sidste 6 år, hvilket vil indebære, at datagrundlaget til fastlæggelse af grundværdikurven så at sige ”nulstilles” efter 6 år.

Perioden på 6 år er således fastsat ud fra en samlet vurdering af hensynet til, at resultatet af en klage vil skulle indgå ved vurderingen for efterfølgende år, hensynet til borgernes retssikkerhed og

hensynet til, at tilbagevenden til den statistiske vurderingsmetode efter nogle år forventeligt vil sikre mere ensartede og retvisende vurderinger, idet prisniveauet på boligmarkedet vil kunne have ændret sig betydeligt efter 6 år.

Forslaget om, at det skal være en forudsætning for videreførelsen af den grundværdi, der er fastsat af klageinstansen eller en domstol, at der ikke i den nævnte periode skal foretages en omvurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 6, skal sikre, at der foretages en ny grundværdiansættelse, hvis der i 6-års-perioden sker ændringer, som er af en sådan karakter, at der vil foreligge et grundlag for en omvurdering af ejendommen, f.eks. udstykning eller tilkøb af et areal med mindst 25 m².

Forslaget om, at det endvidere skal være en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen, skal tilsvarende ses i lyset af, at fremtidige grundværdiansættelser i så fald vil skulle foretages på baggrund af de ændrede forudsætninger. Det vil som udgangspunkt være op til boligejeren, at komme med oplysninger i forbindelse med deklarationsprocessen for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tage stilling til, om forholdet kan begrunde, at der ved fremtidige grundværdiansættelser af ejendommen, der vil skulle foretages med udgangspunkt i grundværdikurven, vil skulle tildeles tillæg eller nedslag på grund af det nævnte forhold.

Det foreslås, at den ændrede grundværdiansættelse, der vil være fastsat af en klageinstans eller domstol, indekseres efter prisindekset for ejendomssalg jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47. Med indekseringen vil de to efterfølgende almindelige vurderinger følge prisudviklingen i det område, hvor ejerboligen er beliggende.

Uanset de foreslåede regler om, at vurderingsmyndigheden under de fastsatte forudsætninger vil være forpligtet til at videreføre den grundværdiansættelse, der er ansat af en klageinstans eller domstol, i de følgende 2 vurderingsterminer, vil ejeren kunne klage over den første vurdering, der foretages ved en videreførelse af den grundværdi, der er ansat af klagemyndigheden eller domstolen. Ejeren vil derimod ikke kunne klage over selve indekseringen, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

2.13.2.2. Klage- eller retssagens afledte virkning på andre ejerboliger

Det foreslås, at der fastsættes udtrykkelige regler om afgrænsning af Skatteforvaltningens adgang og pligt til at ændre vurderinger af andre ejerboliger som følge af, at grundværdiansættelsen for en eller flere ejerboliger er ændret af en klageinstans eller domstolene.

Med forslaget foreslås det således at afgrænse, i hvilket omfang Skatteforvaltningen som følge af resultatet af en konkret klage- eller retssag skal ændre vurderingen af andre ejerboliger ved revision. Det foreslås samtidig udtrykkeligt fastsat, hvor længe denne afsmittende effekt af en konkret klage- eller retssag skal være gældende for andre ejerboliger.

Der foreslås indsat en ny bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, tilsvarende den foreslåede bestemmelse vedrørende den klage- eller domstolsbehandlede grundværdiansættelse, der vil skulle sikre, at der ved revision på baggrund af resultatet af en klage- eller retssag om ændring af grundværdiansættelsen for en ejerbolig lægges den derved ansatte grundværdi til grund ved vurderingen i de to efterfølgende almindelige vurderinger, dvs. i op til 6 år. Vurderingen vil skulle indekseres efter et prisindeks for ejendomssalg.

I de tilfælde, hvor der i 6-års-perioden sker ændringer vedrørende grunden, som er af en sådan karakter, at der foreligger en omvurderingsgrund, f.eks. udstykning eller tilkøb af areal på mindst 25 m², og der dermed skal foretages en ny vurdering af grunden, vil resultatet af klagen ikke længere skulle indgå som grundlag for vurderingen. Det vil endvidere være en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen. I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage eller retssagen, består og efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag.

Det foreslås således, at grundvurderinger af andre ejerboliger, der vil skulle ændres på baggrund af en konkret afgørelse i en klage- eller retssag, tilsvarende vil skulle være bindende i 6 år og tilsvarende tillagt prisudviklingen på boligmarkedet, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47.

Det foreslås ligeledes, at det vil skulle være en forudsætning for videreførelsen af ændringer, der er afledt af en klage- eller retssag, at der ikke i den nævnte 6 års periode skal foretages omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, og at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen. I sidstnævnte henseende vil det som udgangspunkt være op til boligejeren at komme med oplysninger i forbindelse med deklarationsprocessen for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, består og efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag, jf. afsnit 2.13.2.1.

2.13.2.3. Afgrænsning af revisionsadgangen i forhold til andre ejerboliger

Det foreslås udtrykkeligt at afgrænse, hvornår Skatteforvaltningen vil have adgang eller være forpligtet til at foretage revision med efterfølgende manuel vurdering af andre ejendomme som følge af resultatet af en konkret vurderingssag.

Det vil kunne forekomme, at en konkret klage- eller retssag har betydning for andre ejerboliger i stor afstand til den konkrete ejerbolig. I det nye vurderingssystem vil der imidlertid ikke længere være grundværdiområder, og det vil derfor ikke være muligt at normere revisionsadgangen ud fra et generelt afstandsmål.

Der er derfor behov for at fastslå, at en klage- eller retssag, der ændrer grundværdiansættelsen for en ejerbolig, ikke automatisk vil skulle medføre, at Skatteforvaltningen skal foretage revision af samtlige landets ejendomme eller af alle ejendomme i umiddelbar nærhed af den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi.

Efter ejendomsvurderingslovens § 24 foretages vurderingen af ejerboliger på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv. Desuden inddrages øvrige markedsfaktorer af væsentlig relevans for vurderingen. Der vil blive taget hensyn til historiske handelspriser, som vil blive fremskrevet til aktuelt niveau, både for så vidt angår den ejendom, som skal vurderes, som for de ejendomme, som den vurderede ejendom skal sammenlignes med. Referenceejendommene skal ikke ligge i en på forhånd bestemt afstand i forhold til den ejendom, der skal vurderes. Sammenligneligheden skyldes i stedet ejendommenes ensartede præg.

På samme måde vil det med den foreslåede afgrænsning af revisionsadgangen skulle være en betingelse for, at en klage- eller retssag, der ændrer grundværdiansættelsen for en ejerbolig, vil kunne tillægges betydning for grundværdiansættelsen for andre ejerboliger, at der er tale om ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold. Andre ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold, vil kunne være ejerboliger, som ligger i samme geografiske nærområde som den grundværdi, der er klage- eller domstolsbehandlet. Sådanne andre ejerboliger vil dog også kunne være ejerboliger, som ligger langt væk fra den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi, da også sådanne ejendomme vil kunne være påvirket af samme sammenlignelige forhold.

På denne baggrund foreslås det at afgrænse den afsmittende effekt af resultatet af en klage- eller retssag til de tilfælde, hvor en ændring vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Det skal ses i lyset af, at grundværdiansættelser kun vil kunne ændres ved klage, hvis der er grundlag for at ændre værdiansættelsen mere end 20 pct., jf. skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2. Herved vil boligejere, som har klaget inden for den fastsatte frist, og som alene vil kunne opnå en ændring, hvis denne er på mere end 20 pct., ikke blive dårligere stillet end boligejere, som ikke har klaget. Samtidig sikres boligejerne en højere grad af forudberegnelighed, sammenlignelighed og gennemsigtighed i grundværdiansættelserne på tværs af landet.

2.13.2.4. Eksempler

De foreslåede ændringer kan illustreres med følgende eksempler:

(a) Tilfælde med afledt virkning for andre ejendomme

Eksempel 1

Grundværdiansættelsen for en konkret ejerbolig i 1. række ud til en sø ændres ved en klagesag. Ændringen vil for den konkrete ejerbolig blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for prisniveauet for andre ejendomme i 1. række ud til søen, herunder for ejendomme på den anden side af søen. Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den klagebehandlede ejendom, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct. Ændringen af grundværdiansættelsen for de øvrige ejendomme vil – tilsvarende grundværdiansættelsen for den klagebehandlede ejendom – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

Eksempel 2

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig i et område med ensartede parceller ændres ved en retssag. Ændringen vil for den konkrete ejendom blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for prisniveauet for de øvrige ensartede parceller i området. Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den domstolsbehandlede grundværdi, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct. Ændringen af grundværdiansættelsen for de øvrige ejendomme vil – tilsvarende grundværdiansættelsen for den domstolsbehandlede grundværdi – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

Eksempel 3

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig i et prestigefyldt kvarter, ændres ved en klagesag med henvisning til et lokalt nedrivningssalg én vej væk. Ændringen vil for den konkrete ejendom blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for prisniveauet for de øvrige ejendomme i kvarteret, hvorimod afgørelsen ikke konkret vurderes at have betydning for prisniveauet i andre kvarterer i byen. Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den klagebehandlede ejendom, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct. Ændringen vil – tilsvarende den ejendom retssagen omhandlede – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

(b) Tilfælde uden afledt virkning for andre ejendomme

Eksempel

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig i København ændres ved en klagesag på grund af forurening på grunden. Vurderingsmyndigheden vurderer, at afgørelsen ikke er udtryk for en underkendelse af det generelle prisniveau (vurderingsskønnet) og derfor ikke har betydning for andre ejendomme. Ejendomsvurderingen opretholdes i 6 år, hvorefter der tildeles nedslag, så længe forholdene er uændrede.

I dette eksempel beror resultatet af den konkrete klagesag på konkrete forhold for den konkrete ejendom (ejendomsspecifikke forhold), og resultatet har derfor ikke betydning for andre ejendomme og vil derfor ikke give anledning til revision.

2.14. Overgangsregel for beregning af grundskyld

2.14.1. Gældende ret

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Siden skatteåret 2003 har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Der skal således foretages en sammenligning mellem en aktuel ansættelse og en fremskreven værdi af basisårets ansættelse, og grunden skal derfor, som den aktuelt ser ud, være sammenlignelig med grunden, som den så ud i basisåret.

Det er derfor nødvendigt at omberegne grundskatteloftet i tilfælde, hvor grundens areal ændres, hvor grunden ændrer anvendelse eller planforhold, eller hvor der opstår en ny ejendom.

Efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, sker dette ved, at der foretages en yderligere ansættelse af grundværdien i forbindelse med vurderingen i det år, hvor ændringerne er foretaget, som fremreguleres med reguleringsprocenterne mellem basisåret og beskatningsåret i stedet for at bruge den afgiftspligtige grundværdi fra året før skatteåret.

Beregningsgrundlaget for grundskylden blev ved § 2, nr. 1, i lov nr. 61 af 16. januar 2017 fremrykket, hvorefter den aktuelle grundværdi fremadrettet udgøres af grundværdien fra det forudgående år, i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskydning. Tilsvarende blev fremrykningen for andre ejendomme udskudt til 2022.

Fremrykningen medfører, at ejendomsvurderingen i 2019 for ejerboliger ikke anvendes ved fastsættelsen af grundskylden, da den pågældende vurdering hverken danner grundlag for den aktuelle grundværdiansættelse i 2020 eller 2021. Er der sket en ændring af ejendommen i denne forbindelse, vil der med de gældende regler ikke ske en tilpasning af beregningen af grundskatteloftet med den konsekvens, at der ikke længere foretages en sammenligning af ensartede vurderinger. F.eks. kan den aktuelle vurdering være fastsat på baggrund af et grundareal på 2.000 m², mens grundskatteloftet er beregnet på baggrund af en vurdering på 1.000 m². Tilsvarende gør sig gældende for andre ejendomme, blot med et års forskydning.

2.14.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 3, at der indsættes en overgangsregel i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter der ved den første grundskyldsberegning efter fremrykningen både vil skulle tages højde for ændringer i forbindelse med ejendomsvurderingen for året før og to år før skatteåret.

Hermed sikres det, at også ændringer i det vurderingsår, som ikke anvendes til fastsættelse af den afgiftspligtige grundværdi, vil blive medtaget i grundskatteloftet, hvorved det sikres, at den aktuelle grundværdi og grundskatteloftsværdien vil være fastsat på baggrund af sammenlignelige vurderinger.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget sikres, at de kommende vurderinger udarbejdes i overensstemmelse med det, der var forudsat med ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017).

De foreslåede regler vurderes således ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for det offentlige.

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

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

De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke at være relevante for lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget indeholder ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 11. oktober til den 31. oktober 2019 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Bygningsstyrelsen, Brancheforeningen for Husstandsvindmøller, Business Danmark, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Danmarks Vindmølleforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, Investering Danmark, Justitia, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale og Anlægsfonden, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Naturstyrelsen, Parcelhusejernes Landsorganisation, SEGES, Skatteankestyrelsen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Tinglysningsretten, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vindmølleindustrien, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældre Sagen.

9. 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.	Ingen.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Ingen.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser	Ingen.	Ingen.

for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Miljømæssige 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/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ejendomsvurderingsloven indeholder i § 2 en definition af, hvad der i vurderingsmæssig henseende anses for at være fast ejendom og dermed, hvilke enheder der skal vurderes.

Af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, følger, at der ved ”fast ejendom” forstås samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (herefter udstykningsloven), med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.

Definitionen af fast ejendom i ejendomsvurderingsloven tager udgangspunkt i bestemmelser i udstykningsloven.

Af udstykningslovens § 2, stk. 1, følger det, at der ved en samlet fast ejendom forstås ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

I udstykningslovens § 2, stk. 2, er det bestemt, at hvis der til et matrikelnummer hører en andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom. Ved en fælleslod forstås i udstykningsloven et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom.

Om forståelsen af begrebet ”fælleslod” i forhold til bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, følger det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, lovforslag nr. L 211 som fremsat, s. 73, at eventuel andel i fælleslod ligeledes udgør en del af den samlede faste ejendom. I bemærkningerne er det ikke nærmere uddybet, hvorledes en fælleslod skal betragtes i forhold til begrebet ”samlede faste ejendomme”.

Fælleslodder er efter den tidligere gældende vurderingslov ifølge praksis blevet vurderet som selvstændige faste ejendomme.

Der findes ca. 500 fælleslodder ifølge oplysninger indhentet fra systemet Matriklen. Nye fælleslodder kan ikke oprettes, jf. udstykningslovens § 15. Fælleslodder udgøres typisk af skovlodder og englodder.

En fælleslod er ejet af flere ejere, der ejer hver sin ideelle andel. Mindst én af de ideelle andele af fælleslodden er i medfør af udstykningsloven registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom. De øvrige andele af en fælleslod er imidlertid ikke nødvendigvis ejet af ejere, der ejer fast ejendom, som disse andele af fælleslodden er knyttet til.

Med henblik på at skabe klarhed i forhold til, hvorledes en fælleslod skal betragtes i forhold til begrebet ”fast ejendom” i ejendomsvurderingslovens § 2, og sikre, at fælleslodder kan vurderes efter ejendomsvurderingsloven, foreslås ejendomsvurderingslovens § 2 præciseret.

I forhold til forståelsen af begrebet ”fast ejendom” i ejendomsvurderingsloven foreslås det, at udgangspunktet i § 2, stk. 1, nr. 1, om, at begrebet ”fast ejendom” i vurderingsmæssig henseende skal forstås ud fra udstykningslovens bestemmelser, fraviges, for så vidt angår fælleslodder. Der foreslås derfor indsat en henvisning i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, hvorved der henvises til en ny bestemmelse, der foreslås indsat i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, hvortil der henvises.

Til nr. 2

Der er i forhold til fælleslodder behov for præcisering af, hvad der i vurderingsmæssig henseende forstås ved begrebet ”fast ejendom”, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, og hermed, hvorledes fælleslodder skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven.

Som beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at udgangspunktet i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, om, at begrebet ”fast ejendom” i vurderingsmæssig henseende skal forstås ud fra udstykningslovens bestemmelser, fraviges, for så vidt angår fælleslodder.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, indsættes et nyt stykke, hvorefter fælleslodder, jf. udstykningslovens § 2, stk. 2, og § 3, vil skulle anses som selvstændige faste ejendomme. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1, hvor gældende ret i forhold til begrebet ”fast ejendom”, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, er nærmere beskrevet.

Efter forslaget vil en fælleslod skulle vurderes som en samlet fast ejendom med et antal ejere af ideelle andele svarende til andre samlede faste ejendomme med flere ejere.

Fælleslodder vil blive kategoriseret efter de samme regler som andre selvstændige vurderingsejendomme ud fra ejendommens samlede karakter. Det forventes, at en overvejende del af fælleslodderne vil blive henført til kategorierne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4, som enten landbrug, skovbrug eller erhverv og øvrige ejendomme.

Til nr. 3

Efter ejendomsvurderingslovens § 3 beslutter vurderingsmyndigheden som led i vurderingen, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, jf. § 4, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, nr. 1-3.

Beslutningen træffes, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

I de tilfælde, hvor der er opført kolonihavehuse, kan indretningen heraf i visse tilfælde være bestemmende for kategoriseringen af grunden under kolonihavehusene. En kategorisering af kolonihavegrundene vil således efter gældende regler afhænge af bl.a. karakteren af bygningerne på grunden. Eksempelvis kan det blive afgørende, om der på grunden er beliggende henholdsvis to eller tre kolonihavehuse, hvor der er installeret køkkenfaciliteter.

Dette skyldes, at antallet af kolonihavehuse på grunden, der indeholder en boligenhed, kan være afgørende for kategoriseringen, idet en ejerbolig højst kan indeholde to boligenheder, jf. § 4, stk. 1. Boligenhedsbegrebet i ejendomsvurderingsloven svarer til det lejlighedsbegreb, som blev anvendt i den tidligere gældende vurderingslov. Antallet af boligenheder efter ejendomsvurderingsloven opgøres derfor som udgangspunkt på baggrund af antallet af egentlige beboelseslejligheder (boligenhed med eget køkken).

Konsekvensen af den forskellige kategorisering er bl.a., at kolonihavegrunde skal vurderes i forskellige vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, ligesom grundene skal vurderes efter forskellige indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45.

Dette er hverken hensigtsmæssigt eller tilsigtet. Hertil kommer, at det ikke er hensigtsmæssigt, at visse kolonihavegrunde skal vurderes som ejerboliger, idet der ikke foreligger sammenlignelige handelspriser.

For at sikre, at kolonihavegrundene kategoriseres ensartet og vurderes i samme vurderingsår, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, ændres, således at nr. 4 vil skulle omfatte grunde beliggende i kolonihaver omfattet af § 2 i lov om kolonihaver.

Forslaget indebærer, at kolonihavegrundene ikke længere vil være omfattet af ejerboligbegrebet i ejendomsvurderingslovens § 4. De grunde i kolonihaver, der før var omfattet af § 4, vil dermed

skulle kategoriseres i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Til nr. 4

I ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, henvises til stk. 1, nr. 1-3, da Skatteforvaltningen ved beslutning om, hvilken kategori en ejendom skal henføre til, skal påse, at en ejendom ikke falder ind i en kategori efter nr. 1-3, før den placeres i nr. 4 som en erhvervsejendom eller anden ejendom.

Det foreslås, på baggrund af den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 3, at henvisningen til nr. 1-3 ændres, så bestemmelsen vil afspejle, at der indsættes en ny ejendomskategori i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 3.

Til nr. 5

Skatteforvaltningen skal efter ejendomsvurderingslovens § 3 som led i vurderingen beslutte, om en ejendom skal betragtes som en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af de tre førstnævnte kategorier. Formålet med kategoriseringen er ifølge bemærkningerne til § 3, jf. Folketingstidende 2016-2017, A, L 211 som fremsat, s. 74, at sikre, at ensartede/sammenlignelige ejendomme vurderes sammen og i samme år.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, at grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af henholdsvis ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, kategoriseres som ejerboliger.

Kategoriseringen af ubebyggede grunde som ejerboliger indebærer, at de ubebyggede grunde omfattet af § 4, nr. 7, skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5. Kategoriseringen har også betydning i forhold til indekseringen ved tilbageregning, jf. lovens § 45.

I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, fremgår det, at de ubebyggede grunde tillige skal være udstykket til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse for at blive kategoriseret som ejerboliger. Et stort grundareal, som (endnu) ikke er udstykket i parcelhuse m.v., er således ikke omfattet af bestemmelsen, uanset at grundarealet i en lokalplan eller anden forskrift måtte være udlagt til et sådant formål.

Endvidere følger det af bemærkningerne til § 4, nr. 7, at bestemmelsen ikke omfatter grunde udlagt til opførelse af beboelsesejendomme med mere end to boligheder, herunder ejerlejlighedsbyggeri. Dette skyldes, at vurderingsmyndigheden ikke nødvendigvis på forhånd ved, om der på et grundareal, der er udlagt til opførelse af sådanne beboelsesejendomme, vil blive opført ejerlejligheder eller andet boligbyggeri.

Kategorien erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af

ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-3, afgrænses negativt som en del af den samlede ejendomsmasse, som hverken er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Kategorien i § 3, stk. 1, nr. 4, omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 76, erhvervsejendomme i bred forstand og vil derfor komme til at udgøre en meget forskelligartet gruppe af ejendomme. Endvidere omfatter kategorien i § 3, stk. 1, nr. 4, også ejendomme, hvorfra der ikke drives erhvervsmæssig virksomhed.

Det foreslås, at definitionen af ”ejerbolig” præciseres i forhold til ubebyggede grunde. Hensigten med ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ved lovens tilblivelse var, at bestemmelsen skulle omfatte typiske ubebyggede parcel- og sommerhusgrunde, hvilket den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 5, vil tydeliggøre.

På den baggrund foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 5, at ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ophæves, og at der i stedet indsættes to nye bestemmelser om ubebyggede grunde. Ifølge forslaget vil ubebyggede grunde, som er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1, skulle defineres som ejerboliger. Det samme vil ifølge forslaget skulle gælde for ubebyggede grunde, som er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

Efter forslaget vil en ubebygget grund blive omfattet af en af følgende kategorier:

- 1) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse, hvilket vil sige ejendomme der er udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Denne gruppe af grunde vil blive kategoriseret som ejerboliger, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7.
- 2) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Denne gruppe af grunde vil blive kategoriseret som ejerboliger, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 8.
- 3) Ubebyggede grunde til landbrugsejendom, som vil blive kategoriseret efter forslaget til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2.
- 4) Ubebyggede grunde til skovejendom, som vil blive kategoriseret efter forslaget til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3.
- 5) Ubebyggede grunde, som ikke er omfattet af en af de ovenstående ejendomstyper. Denne restgruppe af grunde vil herefter blive omfattet af kategorien i lovens § 3, nr. 4, som bl.a. omfatter anden ejendom.

Ubebyggede grunde, som vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8, vil i følge forslaget skulle vurderes i lige år, mens andre ubebyggede grunde vil skulle vurderes i ulige år

For at en ubebygget grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7,

skal hele den ubebyggede grund:

- ligge indenfor byzone,
- have en grundstørrelse, som er mindre end 1.400 m² og
- være udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

For at en ubebygget grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 8, skal hele den ubebyggede grund:

- ligge i et sommerhusområde,
- have en grundstørrelse, som er mindre end 2.400 m² og
- være udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse.

Forslaget indebærer således, at hele vurderingsejendommen vil skulle ligge indenfor samme zone eller område. Er en ejendom beliggende i to zoner, vil den ubebyggede grund ikke kunne omfattes af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 eller 8. Hvis den ubebyggede grund ligger i flere zoner/områder, er det mere usikkert, hvordan grunden kan anvendes og udnyttes.

Endvidere indebærer forslaget, at grundstørrelsen vil skulle være mindre end 1.400 m² for, at den ubebyggede grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, mens grundstørrelsen skal være mindre end 2.400 m² for, at den ubebyggede grunde vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 8.

Er den ubebyggede grund til helårsbeboelse på 1.400 m² eller derover, vil den ubebyggede grund således blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, ligesom den ubebyggede grund til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, der er på 2.400 m² eller derover, vil blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 4. Dette er dog under forudsætning af, at de ubebyggede grunde ikke vil henhøre under § 3, nr. 2 eller 3.

De foreslåede grundstørrelser svarer til det dobbelte af mindstegrundstørrelserne i henhold til bygningsreglementet, jf. § 173. Baggrunden for de foreslåede grundstørrelser er, at ejeren som udgangspunkt ikke vil have krav på, at grunden kan udstykkes i to (eller flere) selvstændige ejendomme, hvilket begrænser sandsynligheden for, at grunden vil blive anvendt til andet end netop ejerbolig.

Betingelsen, om at hele den ubebyggede grund vil skulle være udlagt til helårsbeboelse som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, betyder, at grunden ifølge plangrundlaget, dvs. f.eks. en lokalplan eller anden offentlig forskrift, skal kunne anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, f.eks. som parcelhus eller rækkehus.

Betingelsen om, at hele grunden vil skulle være udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, betyder, at grunden ifølge plangrundlaget skal kunne anvendes til sommerhuse og fritidsboliger.

For så vidt angår ubebyggede grunde, skal begrebet ”ubebygget” i udgangspunktet forstås i

overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende vurderingslov i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien.

Ved administrationen af bestemmelsen efter ejendomsvurderingsloven vil afgrænsningen af, hvad der udgør småbygninger, i udgangspunktet følge definitionen heraf i Bygnings- og Boligregistret.

Småbygninger udgør dermed – ud over havehuse og skure – tillige garager, carporte og tilsvarende bygninger. Det har i praksis vist sig vanskeligt at estimere værdien af disse småbygninger. Derfor vil kravet om, at bygningen ikke må repræsentere en værdi på mere end 10 pct. af grundværdien, fra hidtidig praksis ikke blive videreført. Der kan dog være undtagelsestilfælde, hvor eksempelvis en garage har en sådan størrelse og udformning, at det ikke længere vil være retvisende at anse grunden for ubebygget. Tilsvarende gælder, hvis der er tale om eksempelvis mere end to garager, hvorved grunden mister karakteren af en ejerboliggrund.

Forslaget om ændret kategorisering af ubebyggede grunde har betydning i forhold til indekseringen ved tilbageregning, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, idet et antal ejendomme, der hidtil var omfattet af § 4, nr. 7, skifter kategori, hvorefter de vil blive omfattet af et andet indeks, jf. § 45.

Som følge af forslaget i § 1, nr. 5, foreslås det ligeledes, at reglerne om indeksering justeres. Der henvises til forslaget § 1, nr. 34, og bemærkningerne hertil.

Til nr. 6

Efter ejendomsvurderingslovens § 3 beslutter vurderingsmyndigheden som led i vurderingen, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, jf. § 4, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, nr. 1-3.

Ejendomsvurderingslovens § 4 regulerer, hvilke ejendomme der skal kategoriseres som ejerboliger efter ejendomsvurderingsloven. Bestemmelsen opdeler endvidere ejerboligmassen i en række underkategorier. Opdelingen i underkategorier har bl.a. betydning for, hvilket indeks der anvendes ved tilbageregninger efter lovens kapitel 9, jf. § 45, stk. 2.

Behovet for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven tilsiger, at det skal være muligt at systemunderstøtte underkategoriseringen. Det er derfor nødvendigt, at underkategoriseringen kan gennemføres på grundlag af registrerede data.

Det afgørende for underkategoriseringen er en ejendoms lovlige anvendelse, og der er i Bygnings- og Boligregistret oplysninger om anvendelsen af registrerede enheder og bygninger.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 4 indsættes et stk. 2, der i 1. pkt. vil

fastlægge, at beslutning om ejendommens anvendelse, jf. stk. 1, nr. 1-5, vil skulle træffes ud fra de oplysninger, der fremgår i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger er åbenbart urigtige.

Det foreslås endvidere i 2. *pkt.*, at i de tilfælde, hvor der ikke foreligger registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, vil der skulle træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af ejendommens samlede karakter.

Herved bliver det klart, at underkategoriseringen foretages på baggrund af de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, hvilket samtidig vil bevirke, at grundlaget for kategoriseringen bliver gennemskuelig for ejerne.

Formålet med at foretage kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 4 med udgangspunkt i de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, er endvidere at effektivisere vurderingsmyndighedens mulighed for at gennemføre masseadministration. Dette vil – som det klare udgangspunkt – ske ved at lade underkategoriseringen basere sig på, hvad der fremgår af Bygnings- og Boligregistret.

Oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret vil dog ikke skulle lægges til grund for underkategoriseringen, hvis disse oplysninger er åbenbart urigtige. Dette er ligeledes i overensstemmelse med øvrige tilfælde, hvor vurderingerne er baseret på oplysninger, der er registreret af eller hos andre offentlige myndigheder, jf. bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.13.2.1.

Som et eksempel på, hvad der i praksis vil anses for åbenbart urigtigt, er tilfældet, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen af en ejendom er ”fritliggende enfamiliehus (parcelhus)” – kode 120, men hvor ejeren af ejendommen i forbindelse med deklarationsproceduren fremlægger dokumentation for, at der er tale om en boligblok med lejligheder. I dette tilfælde vil ejendommens registrering i Bygnings- og Boligregistret være åbenbart urigtig, og vurderingsmyndigheden vil ikke skulle lægge oplysningerne til grund ved kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 4.

Det bemærkes, at kategoriseringen – uanset den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4 – i visse tilfælde vil kunne medføre forskellige resultater.

Eksempelvis foreslås det, at to sammenlignelige parcelhuse beliggende i samme kvarter, som begge har flere lovlige anvendelsesmuligheder, men hvor der foreligger forskellige registreringer i Bygnings- og Boligregistret, vil skulle kategoriseres forskelligt. I tilfælde, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen er ”fritliggende enfamiliehus (parcelhus)” – kode 120 – vil ejendommen som udgangspunkt skulle kategoriseres som en helårsbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1. I tilfælde, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen er ”sommerhus” – kode 510 – vil ejendommen som udgangspunkt skulle

kategoriseres som et sommerhus, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 3.

Det vil derfor også i de tilfælde, hvor der er flere lovlige anvendelsesmuligheder, være registreringerne i Bygnings- og Boligregistret, der skal være afgørende for underkategoriseringen. Dette på trods af, at forskellen i kategoriseringen i visse tilfælde vil kunne medføre en forskel i vurderingen af de respektive ejendomme. I de tilfælde, hvor kommunen har taget fejl i forbindelse med registreringen af ejendommens anvendelse, vil det også være kommunens registrering, der lægges til grund for kategoriseringen, medmindre denne er ”åbenbart urigtig”. Det er dermed kun i de tilfælde, hvor den registrerede anvendelse er ”åbenbart urigtig”, at underkategoriseringen vil skulle ske på grundlag af en samlet vurdering af den lovlige anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 2, 2. pkt., vil skulle regulere de situationer, hvor der ikke foreligger en registrering på hverken ejendommens bygning eller enhed. Vurderingsmyndigheden vil derfor ikke have mulighed for at basere kategoriseringen på en registrering i Bygnings- og Boligregistret. I dette tilfælde vil vurderingsmyndigheden skulle træffe beslutning om underkategorisering på baggrund af foreliggende oplysninger om ejendommens samlede karakter.

Vurderingsmyndigheden vil i forbindelse hermed kunne inddrage oplysninger om bl.a. ejendommens plangrundlag, skråfotos og ortofotos. Vurderingsmyndighedens undersøgelsespligt i disse tilfælde, hvor der ikke vil foreligge en registrering på hverken ejendommens bygning eller enhed, vil dog typisk kunne foretages ved opslag i autoritative registre, som f.eks. Plandataregistret.

I andre tilfælde vil der foreligge oplysninger i Bygnings- og Boligregistret, der imidlertid ikke er forenelige. Som ét eksempel herpå er den situation, hvor der på en ejendom er flere bygninger med forskellige registreringer i Bygnings- og Boligregistret. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvor der på en ejendom er to bygninger, hvor den ene bygnings registrerede anvendelse er ”fritliggende enfamiliehus (parcelhus)” – kode 120, og hvor den anden bygnings registrerede anvendelse er ”sommerhus” – kode 510.

I disse tilfælde vil de registrerede oplysninger ikke give svar på, hvordan ejendommen vil skulle kategoriseres. Også i det tilfælde vil kategoriseringen skulle basere sig på vurderingsmyndighedens vurdering af ejendommens samlede karakter og ejendommens anvendelsesmuligheder.

I relation til flexboliger fremgår det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 4, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, at helårsboliger, som lovligt kan anvendes som sommerhuse/fritidshuse – de såkaldte flexboliger – i vurderingsmæssig henseende betragtes som sommerhuse/fritidshuse.

Med den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4, vil kategoriseringen af de såkaldte flexboliger fremover også skulle følge registreringerne i Bygnings- og Boligregistret.

Kategoriseringen af de såkaldte flexboliger vil dermed skulle følge lovforslagets udgangspunkt og skulle foretages på baggrund af de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret

vedrørende enheds- eller bygningsregistreringen.

Den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4 indebærer desuden, at kategoriseringen af ejendomme, hvor der i Bygnings- og Boligregistret ud over den registrerede anvendelse tillige fremgår en registrering af dispensation eller ret til helårsbeboelse i feltet ”lovlig anvendelse”, alene vil skulle lægges vægt på den registrerede anvendelse.

Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejendom beliggende i et sommerhusområde lovligt må anvendes som helårsbolig efter planlovens § 40, stk. 1. I dette tilfælde vil ejendommens registrerede anvendelse f.eks. være ”sommerhus” – kode 510, og der vil desuden foreligge en registrering i feltet ”lovlig anvendelse”, hvoraf det fremgår, at ejendommen kan anvendes som en helårsbolig. I dette tilfælde vil kategoriseringen med hjemmel i den foreslåede § 4, stk. 2, skulle foretages alene på baggrund af den registrerede anvendelse, og vurderingsmyndigheden vil herefter skulle kategorisere ejendommen som et sommerhus, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 3.

Med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 2, vil det alene være i forbindelse med kategoriseringen efter § 4, stk. 1, nr. 1-5, at vurderingsmyndigheden skal lægge vægt på de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret.

For så vidt angår ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 6 (grunde hvorpå der alene er opført bygninger på fremmed grund) og nr. 7 (ubebyggede grunde), vil der ikke fremgå oplysninger om dennes anvendelse i Bygnings- og Boligregistret for så vidt angår selve grunden. Der foreslås ikke nogen ændring i kategoriseringen af disse ubebyggede grunde. Vurderingsmyndigheden vil således ved kategoriseringen af grunde efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 6 og 7, fortsat være berettiget til at lægge vægt på oplysninger vedrørende grundens plangrundlag på vurderingstidspunktet.

Den foreslåede ændring indebærer heller ikke en ændring i kategoriseringen af ejendommens type efter lovens § 2 eller af kategoriseringen efter § 3.

For så vidt angår ubebyggede grunde vil ”ubebygget” i udgangspunktet skulle forstås i overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende vurderingslov i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien.

Afgrænsningen af, hvad der udgør småbygninger, vil i udgangspunktet skulle følge definitionen heraf i Bygnings- og Boligregistret. Småbygninger vil dermed – ud over havehuse og skure – udgøre garager, carporte og tilsvarende bygninger. Det har i praksis vist sig vanskeligt at estimere værdien af disse småbygninger. Derfor vil kravet fra hidtidig praksis om, at bygningen ikke må repræsentere en værdi på mere end 10 pct. af grundværdien, ikke blive videreført. Der kan dog være

undtagelsestilfælde, hvor eksempelvis en garage vil have en sådan størrelse og udformning, at det ikke længere vil være retvisende at anse grunden for ubebygget. Tilsvarende vil gælde, hvis der er tale om eksempelvis mere end to garager, hvorved grunden vil miste karakteren af en ejerboliggrund.

Den omtalte praksis indebærer ikke en ændring af, hvad der eksempelvis forstås ved ”ubebygget stand” efter ejendomsvurderingslovens § 17, jf. bemærkningerne til bestemmelsen og de almindelige bemærkninger, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.4.3.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der skal foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år.

Som hovedregel vurderes ejerboliger i lige år, jf. § 5, stk. 2, 1. pkt. Har ejerboligen et grundareal på 2 ha eller mere, eller er der på ejendommen registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år, jf. § 5, stk. 2, 2. pkt. Efter § 5, stk. 2, 3. pkt., vurderes andre ejendomme end ejerboliger i ulige år, dvs. landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsejendomme og øvrige ejendomme.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 79, fremgår det, at det forhold, at der på en ejendom er registreret et erhvervsareal (og ejendommen derfor vurderes i ulige år), ikke i sig selv indebærer, at ejendommen betragtes som en erhvervsejendom.

Det forhold, at der kan opføres produktionsvindmøller, eller at der er opført sådanne vindmøller på en ejendom, herunder en samnoteret ejendom, er ikke ensbetydende med, at ejendommen skal vurderes i ulige år på lige fod med eksempelvis erhvervsejendomme. Ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, indebærer således, at en ejendom, der er samnoteret med en vindmølleparcel, hvorpå der er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller, skal vurderes i lige år, hvis grundarealet er under 2 ha, og betingelserne for at kategorisere ejendommen som ejerbolig i øvrigt er opfyldt.

Ejerboliger, hvorpå der er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller, hvad enten der er tale om samnoterede ejendomme eller ej, og hvis primære formål ikke er energiforsyning til selve ejendommen, vurderes overordnet set at have et delvist erhvervsmæssigt præg.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., udvides til også at omfatte ejendomme, hvorpå der kan opføres eller er opført en eller flere produktionsvindmøller, således at disse ejendomme vil skulle vurderes i ulige år sammen med andre delvist erhvervsmæssigt anvendte ejendomme, herunder bl.a. ejerboliger med registrerede erhvervsarealer.

Som ”produktionsvindmøller” anses vindmøller, som kan opføres eller primært er opført med henblik på at videresælge den producerede strøm, hvilket vil sige, at anlægget eller det planlagte

anlæg har en kapacitet, der giver grundlag for at bedømme, om det erhvervsmæssige omfang påvirker en forventelig handelspris for den samlede ejendom. Ejendomme, der har en husstandsvindmølle, hvis primære formål er energiforsyning af selve ejendommen, vil derimod ikke være omfattet.

Det vil bero på et skøn fra Skatteforvaltningen, hvornår en vindmølle har tilstrækkelig kapacitet til, at produktionen af strøm vil påvirke den forventede handelspris.

Til nr. 8

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, at omvurdering skal ske for ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.

Betegnelsen for den type af afgørelser, hvorved kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til nedrivning af en ejendom, er ændret. Terminologien i § 6, stk. 1, nr. 5, foreslås derfor ændret, således den korrekte terminologi følger af bestemmelsen. Den foreslåede ændring har ikke indholdsmæssig betydning.

Som følge heraf foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, justeres således, at omvurdering vil skulle ske af ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning, om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse herom.

Til nr. 9

I ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, § 29, stk. 2, 2. pkt., og § 40, stk. 1, nr. 4, henvises til § 2, stk. 2, der vil blive stk. 3 med den foreslåede ændring i forslagets § 1, nr. 2.

Det foreslås derfor, at der i bestemmelserne vil blive henvist til § 2, stk. 3.

Til nr. 10

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.

Af ejendomsvurderingslovens § 35 følger, at der skal ske en fordeling af ejendomsværdien, når en ejendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål. Fordelinger efter § 35 foretages ud fra en værdimæssig fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen af en ejendom, således at det bliver muligt at ejendomsværdibeskatte ejeren af den del af ejendomsværdien, der falder på boligdelen.

Den rent arealmæssige fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen kan ændres, ligesom den værdimæssige fordeling mellem boligdel og erhvervsdel kan ændres, selvom den arealmæssige fordeling er uændret.

Formålet med § 6, stk. 1, er ifølge bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 79 ff., at f.eks. opdeling af en ejendom eller ændring af en ejendoms grundareal indebærer, at der skal foretages omvurdering af ejendommen.

Det har ikke været hensigten med ejendomsvurderingsloven, at der skal foretages omvurdering i de tilfælde, hvor der alene er sket en værdimæssig ændring i forhold til fordelingen mellem boligdelen og erhvervsdelen.

Det foreslås derfor tydeliggjort i § 6, stk. 1, nr. 11, at der alene vil skulle ske omvurdering i de tilfælde, hvor fordeling efter § 35 skal ændres, og hvor den arealmæssige fordeling tillige er ændret. Ændringer af en fordeling af værdimæssig karakter vil herefter ikke medføre, at der skal foretages omvurdering.

Til nr. 11

Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Vurderingen foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på dette tidspunkt, jf. § 5, stk. 3.

Det kan forekomme, at der sker ændringer af ejendommene på et hvilket som helst tidspunkt af året og således også efter vurderingstidspunktet. Nye ejendomme kan opstå, f.eks. ved nyudstykning eller ved opdeling af en eksisterende boligejendom i ejerlejligheder, eller der kan ske ændringer af allerede eksisterende ejendomme. Der kan f.eks. opføres et parcelhus på en hidtil ubebygget grund, eller en ejendoms grundareal kan ændres.

Da ændringer som nævnt kan ske på et vilkårligt tidspunkt af året, vil der i princippet kunne gå op til to år minus én dag, før ændringen vil kunne give udslag i en retvisende vurdering og dermed i et retvisende beskatningsgrundlag. Dette tages der hensyn til ved, at der i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, er opregnet en række tilfælde, hvor der skal foretages omvurdering, hvis en eller flere af de nævnte begivenheder indtræffer i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering. Omvurderingerne sikrer, at vurderingerne er så opdaterede som muligt i forhold til ejendommens aktuelle stand.

Omvurdering foretages pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 12, at der skal foretages omvurdering af ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort. Begrundelsen for dette er, at det ellers vil være muligt at skaffe sig et grundskatteloft, som alene modsvarer værdien af den ”rå” jord, dvs. den bare mark uden den værdistigning, som byggemodningsarbejdet har tilført grunden.

Det fremgår ikke entydigt af § 6, stk. 1, nr. 12, hvornår ”byggemodningsarbejder” er en omvurderingsgrund. Bestemmelsen kan forstås således, at de enkelte byggemodningsarbejder

isoleret set også medfører en omvurdering.

I medfør af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 9, foretages der ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter lovens § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. lovens § 42, efter de indeks, der fastsættes efter lovens §§ 44-48, jf. dog § 40, stk. 2, når byggemodninger er færdiggjort. Ifølge § 40, stk. 1, nr. 9, foretages der således tilbageregning af grundværdien, når ”byggemodningsarbejder” er færdiggjort.

Det foreslås, at det præciseres i § 6, stk. 1, nr. 12, at der vil skulle foretages omvurdering, når den samlede byggemodning er gennemført. Der vil således ikke skulle foretages omvurdering, når enkelte byggemodningsarbejder er udført på en grund, f.eks. efter etablering af kloakforhold, hvis dette ikke udgør det samlede omfang af byggemodningen for grunden eller området, der er udlagt til byggemodning.

Det foreslås endvidere, at § 40, stk. 1, nr. 9, ændres som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 6, stk. 1, nr. 12, således, at der først vil skulle foretages tilbageregning af grundværdien, når den samlede byggemodning er gennemført.

Kommunalbestyrelsen vil skulle indberette de fornødne oplysninger til Skatteforvaltningen, når byggemodning af en ejendom er konstateret færdiggjort. I medfør af ejendomsvurderingslovens § 56, stk. 2, forventes der i efteråret 2019 udstedt en bekendtgørelse om offentlige myndigheder og institutioners pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet.

Ved byggemodning forstås etablering af den fornødne infrastruktur i form af veje, kloak- og vandledninger, el- og varmeforsyning m.m. Byggemodning er således afhængig af, at det pågældende område ved den fysiske planlægning er bestemt til en bymæssig udvikling.

Byggemodning anses for færdiggjort, når der for en ejendom er etableret infrastruktur til bebyggelse som bestemt i plangrundlaget.

Forslaget i § 1, nr. 11, skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 12

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der skal foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret. Endvidere følger det af § 5, stk. 2, at ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, opregner, hvilke begivenheder der giver anledning til omvurdering i året efter en almindelig vurdering.

Bestemmelsen i § 6, stk. 1, regulerer omvurdering af ejendomme, når der indtræffer en af de i bestemmelsen opregnede begivenheder i det første år efter en almindelig vurdering og dermed i det mellemliggende år. Såfremt en af de opregnede begivenheder indtræffer i det andet år efter en almindelig vurdering, vil denne ændring indgå ved den kommende almindelige vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 6 regulerer dermed, hvorvidt der skal ske omvurdering i året efter en almindelig vurdering, uanset om der er tale om en almindelig vurdering i et lige år eller en almindelig vurdering i et ulige år. I § 6, stk. 2, er det i forhold til nogle af de begivenheder, der er opregnet i § 6, stk. 1, bestemt, at der alligevel ikke skal foretages en omvurdering.

I § 6, stk. 3, er det angivet, hvornår begivenhederne som opregnet i bestemmelsens nr. 6, 8 og 9, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning. Af bestemmelsen følger det, at der skal foretages en omvurdering på grund af ændringen i det mellemliggende år, hvis de pågældende begivenheder medfører en ændring af ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 indebærer således, at der skal foretages omvurdering i de mellemliggende år, dvs. i ulige år for de fleste ejerboliger og i lige år for andre ejendomme, hvis der inden for et år efter seneste almindelig vurdering indtræffer en eller flere af de begivenheder, der er opregnet i § 6, stk. 1.

Når en af de i § 6, stk. 1, nr. 1-12, nævnte begivenheder indtræffer i det andet år efter en almindelig vurdering (omvurderingsåret), vil der ikke være grundlag for at foretage en omvurdering af ejendommen, idet en sådan begivenhed vil indgå ved den førstkomende almindelige vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, indebærer, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

En ændret anvendelse af en ejendom, der indtræffer i vurderingsåret efter tidspunktet for vurderingsterminen, herunder ændringer der medfører, at en ejendom ændrer juridisk kategori, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 3 og 4, omfattes af reglerne i ejendomsvurderingslovens § 6.

En ejerbolig, der skifter anvendelse i vurderingsåret efter tidspunktet for vurderingsterminen efter den almindelige vurdering, men fortsat skal vurderes i lige år, vil dermed skulle omvurderes ved den kommende vurdering, hvis ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen vil blive ændret med mere end 20 pct. I det tilfælde, at ændringen ikke er væsentlig, jf. § 6, stk. 3, foretages der ingen omvurdering.

Det er imidlertid utilsigtet i forhold til § 6, stk. 1, nr. 6, hvis en ejendom ændrer kategori i det andet år efter en almindelig vurdering, og ejendommen herefter skal vurderes i ulige år i stedet for i lige

år eller omvendt. Her vil ejendommen kun skulle omvurderes ved den kommende almindelige vurdering, såfremt den ændrede anvendelse medfører en ændring af ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mere end 20 pct., jf. § 6, stk. 3.

Hvis der ikke sker en ændring med mere end 20 pct., vil den seneste almindelige vurdering skulle videreføres til næste almindelige vurdering for den pågældende juridiske kategori. Når der ikke er hjemmel til at foretage en omvurdering, vil ejendommen have en (den samme) almindelig(e) vurdering i 3 år, før det er muligt at vurdere ejendommen i henhold til den nye kategori.

Dette forhold er således utilsigtet og harmonerer ikke med ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, der fastslår, at der foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år.

På den baggrund foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, indsættes et nyt 2. pkt., hvoraf det vil følge, at hvis en ejendom ændrer kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, vil ejendommen enten skulle vurderes eller omvurderes ved den førstkommende vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke vil blive anset for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, at der foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret (vurderingsterminen). Der vil imidlertid kunne ske ændringer af ejendomme på et hvilket som helst tidspunkt af året og således også umiddelbart efter vurderingsterminen. Det indebærer, at der i princippet vil kunne gå op til to år minus én dag, før ændringen vil kunne give sig udslag i en retvisende vurdering og dermed et retvisende beskatningsgrundlag. Reglerne om omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6 sikrer imidlertid, at alle ejendomme vurderes i så aktuel en stand som muligt.

Ejendomsvurderingslovens § 6 indeholder en opregning af, i hvilke tilfælde der skal foretages omvurdering, hvis en eller flere af de nævnte begivenheder indtræffer i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering. Af § 6, stk. 1, nr. 9, følger det, at der skal ske omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering (vurderingsterminen) af ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.

I ejendomsvurderingslovens § 7 er der fastsat regler for, hvornår de begivenheder, der giver anledning til omvurdering efter § 6, anses for at være indtruffet. Baggrunden for reglerne i § 7 er, at i den fremtidige vurderingsordning, som vil være mere automatiseret end den gældende, vil det være af større betydning end hidtil at kunne fastslå, hvornår en bestemt begivenhed er indtruffet. Formålet med reglerne er at undgå tvivlsspørgsmål om, hvorvidt betingelserne for omvurdering er til stede, jf. bemærkningerne til § 7, jf. Folketingstidende, 2016-17, A, lovforslag nr. L 211 som fremsat, s. 84.

For de begivenheder, som er omfattet af bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 9, er det i § 7, stk. 3, 2. pkt., bestemt, at begivenheder, som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor Skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom. Baggrunden for bestemmelsen i § 7, stk. 3, 2. pkt., er, at Skatteforvaltningen ikke automatisk vil få oplysninger om alle de hændelser, der er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9.

Bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 3, 2. pkt., indebærer, at i det tilfælde, hvor en begivenhed finder sted i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering, men Skatteforvaltningen først får kendskab til begivenheden efter vurderingsterminen for omvurdering, jf. § 6, stk. 1, vil skaden ikke kunne betragtes som en omvurderingsgrund i det år, hvor skaden er sket, selvom Skatteforvaltningen modtager dokumentation for, at skaden er sket før vurderingsterminen.

Som nævnt ovenfor vil Skatteforvaltningen ikke automatisk modtage oplysninger om alle de begivenheder, der er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9, herunder tidspunktet for, hvornår en ejendom har lidt væsentlig skade som følge af en begivenhed som f.eks. brand eller oversvømmelse.

Med hjemmel i ejendomsvurderingsloven forventes der udstedt en bekendtgørelse, hvorefter Stormrådet skal indberette oplysninger til Skatteforvaltningen om ejendomme, der i året forud for vurderingsterminen har fået tilkendt erstatning fra Stormrådet på grund af oversvømmelse.

Endvidere vil en ejer efter vurderingsterminen over for Skatteforvaltningen kunne fremlægge oplysninger, som dokumenterer, at en begivenhed i form af f.eks. brand, har fundet sted i året forud for vurderingsterminen.

Oplysninger om, at en skade på en ejendom er sket før vurderingsterminen, men som Skatteforvaltningen modtager efter vurderingsterminen, vil således ikke under henvisning til de gældende regler kunne føre til, at den pågældende begivenhed betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden er sket, hvilket imidlertid ikke har været tilsigtet, i lyset af at alle ejendomme skal vurderes i så aktuel en stand som muligt. For de begivenheder, som er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9, gør der sig yderligere det gældende, at en skade som følge af en af de pågældende begivenheder vil kunne tidsfæstes.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 3, indsættes et nyt 3. pkt., om, at i det omfang Skatteforvaltningen efter vurderingsterminen modtager dokumentation for, at en begivenhed som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, har fundet sted i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering og således inden vurderingsterminen, da anses den pågældende begivenhed for indtruffet på det tidspunkt, da hændelsen fandt sted. Begivenheden vil således kunne betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden fandt sted. Den foreslåede ændring vil ikke indebære, at Skatteforvaltningen af egen drift vil skulle søge oplysninger om begivenheder, der vil kunne medføre omvurdering.

Lider en ejendom skade på grund af en begivenhed som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 9, før vurderingsterminen, og reetableres ejendommen inden vurderingsterminen, hvilket Skatteforvaltningen modtager dokumentation for efter vurderingsterminen, vil begivenheden ikke skulle betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden fandt sted.

Til nr. 14

I ejendomsvurderingslovens § 7 er der fastsat regler for, hvornår de begivenheder, der giver anledning til omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, anses for indtruffet. Baggrunden for reglerne i § 7 er, at i den fremtidige vurderingsordning, som vil være mere automatiseret end den gældende, vil det være af større betydning end hidtil at kunne fastslå, hvornår en bestemt begivenhed er indtruffet.

Af ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 4, 2. pkt., følger det, at begivenheder, som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 41, stk. 2, 2. pkt., at begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

Det foreslås, at § 7, *stk. 4, 2. pkt.*, ændres, således at begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, vil skulle anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningen konstateres færdiggjort. Den foreslåede ændring er således en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 8 om ændring af § 6, stk. 1, nr. 12.

Det foreslås at § 41, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres, således at det vil være på tidspunktet for færdiggørelse af den samlede byggemodning, at begivenheden, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 9, vil skulle anses for indtruffet. Den foreslåede ændring er således en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 8 om ændring af § 40, stk. 1, nr. 9.

Forslaget i § 1, nr. 14, skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 11.

Til nr. 15

I ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, og § 34, stk. 1, henvises til § 3, stk. 1, nr. 4, der vil blive nr. 5 med den foreslåede ændring i forslagets § 1, nr. 3.

Det foreslås derfor, at der i bestemmelserne henvises til § 3, stk. 1, nr. 5.

De foreslåede ændringer er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 3.

Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 1. pkt., ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 10 og 12. Efter ejendomsvurderingslovens § 10 ansættes der ingen ejendomsværdi for en række nærmere angivne

ejendomme. Ejendomsvurderingslovens § 12 indeholder nærmere regler for vurderingen af offentligt ejede ejendomme, dvs. ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne. Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien betegnes efter ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 2. pkt., som forskelsværdien. Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 3. pkt., ansættes der for bygninger på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 3, alene en ejendomsværdi.

De nærmere regler for ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier er fastsat i ejendomsvurderingslovens §§ 16-21. Ejendomsværdien og grundværdien er separate ansættelser, der foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag.

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., indgår endvidere fordelinger som nævnt i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37 og ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Bestemmelsen betyder hermed, at fordelinger af ansatte værdier efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37 også er en del af vurderingen.

Det samme gælder de ansættelser og fordelinger, der foretages ifølge anden lovgivning. Et eksempel herpå er de ansættelser og fordelinger, som Skatteforvaltningen efter § 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat foretager til brug for opkrævning af dækningsafgift. Disse fordelinger foretages ikke ifølge ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat.

Ejendomsvurderingslovens § 15 stk. 2, 4. pkt., kan give anledning til den forståelse, at vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, udelukkende består af ansættelser for dele af vurderinger i form af fordelinger, således at vurderingerne ikke kan rumme andre dele af vurderinger end fordelinger. Dette har ikke været tilsigtet.

Det foreslås derfor at præcisere, at der i vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan være indeholdt videreførte ansættelser og dele af vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov.

Desuden foreslås det at præcisere, at vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan indeholde andre dele af vurderinger end fordelinger. Baggrunden er, at sontringen mellem ansættelser og ”dele” af vurderinger, der har betydning i flere sammenhænge, ændres ved overgangen til ejendomsvurderingsloven, da de genberegninger af tidligere skatteloftsansættelser, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, ikke vil være at anse som selvstændige ansættelser. Dette har betydning i forhold til f.eks. ejendomsvurderingslovens § 49, hvorefter alle ansættelser afrundes til nærmeste 1.000 kr., og i forhold til reglerne i skatteforvaltningsloven om ændring af vurderinger ved genoptagelse eller klage.

Ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien foretages i vid udstrækning på grundlag af en række underliggende elementer. I ejendomsværdien indgår således en række elementer, der ikke er

selvstændige ansættelser. Der kan i ansættelsen af både ejendoms- og grundværdien endvidere være taget højde for skønnede tillæg eller nedslag. Disse tillæg eller nedslag udgør ikke ansættelser.

Underliggende værdiansættelser og andre dele af vurderingen afrundes ikke efter ejendomsvurderingslovens § 49, hvis de indgår som en del af værdiansættelsen af ejendommen eller grunden. Det er kun den ansatte værdi af ejendommen og den ansatte værdi af grunden, der skal omfattes af ejendomsvurderingslovens § 49.

De vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan også indeholde andre dele end værdiansættelsen af ejendommen og grunden og eventuelle underliggende værdiansættelser. I vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven kan eksempelvis indgå eventuelle grundforbedringsfradrag, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, og som ydes indtil udløb. Der kan også indgå omberegnete ejendoms- og grundværdier, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, og eventuelle andre dele, der er nødvendige efter ejendomsvurderingsloven eller andre regler, som ikke er selvstændige ansættelser.

Affattelsen af ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 vedrørende grundforbedringsfradrag kan imidlertid give indtryk af, at disse videreførte fradrag skal anses som ansættelser i ejendomsvurderingsloven. Dette har ikke været tilsigtet. I lovforslagets § 1, nr. 29 og 30, foreslås derfor ændringer af ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23. Der henvises til bemærkningerne til disse forslag.

De vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, indeholder endvidere andre dele af vurderinger, f.eks. fordelinger efter ejendomsvurderingsloven eller anden lovgivning. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, og bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 95. Genberegninger af omberegnete ejendoms- og grundværdier, der foretages efter ejendomsvurderingslovens kapitel 9 "Fremskrivning og tilbageregning af vurderinger", er også eksempler på andre dele af vurderinger, der ikke er at anse som ansættelser, og som derfor ikke skal afrundes. Dette gælder, uanset at de yderligere ansættelser, der blev foretaget efter reglerne i vurderingsloven, blev anset som selvstændige ansættelser.

Ejendomsvurderingslovens kapitel 9 tager højde for, at de fremskrivninger og tilbageregninger, der skal foretages, ikke er at anse som ansættelser. Det fremgår således af de pågældende regler, at disse genberegninger "foretages", ikke "ansættes". Fremskrivninger og tilbageregninger skal derfor efter forslaget anses som dele af vurderingerne.

En ændring af en oprindelig yderligere ansættelse, der er foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov, vil med den foreslåede ændring uændret skulle anses som en ændring af en selvstændig ansættelse, der kun kan foretages eller ændres, hvis forudsætningerne herfor er opfyldt. En genberegning, der foretages efter reglerne i ejendomsvurderingslovens kapitel 9, vil derimod ikke være en selvstændig ansættelse. En ændring af en genberegning forudsætter således ikke, at ændringen er på mere end 20 pct., uanset at ændringen sker ved ekstraordinær genoptagelse.

Til nr. 17

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15 skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Det er ikke nærmere præciseret i ejendomsvurderingsloven eller bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, hvorledes tillæg og nedslag konkret skal håndteres. Det har ikke været hensigten, at alle ikke-observerede ejendomsspecifikke eller handelsbetingede forhold, som der ikke er taget højde for i modelberegningen, vil skulle reguleres ved tillæg eller nedslag, men derimod at tillæg og nedslag alene skal finde anvendelse, hvis de har en vis betydning for kontantværdien af ejendommen i fri handel.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 15, indsættes et nyt stk. 3 med en bagatelgrænse på 5 pct. for, hvornår der vil skulle gives manuelle tillæg og nedslag for forhold, så der i lovgivningen præcist normeres en nedre grænse herfor. Efter forslaget vil der således ikke skulle gives manuelle tillæg og nedslag for konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold, hvis forholdene samlet set vil påvirke ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindre end 5 pct. i forhold til modelberegningens resultat.

Det foreslås, at bagatelgrænsen tilsvarende skal gælde i den situation, hvor vurderingen ansættes på baggrund af en manuelt fastsat kvadratmeterpris. Her vil bagatelgrænsen også skulle finde anvendelse ved tillæg og nedslag i forhold til denne manuelt fastsatte kvadratmeterpris, der sættes i stedet for modelberegningen. Derimod vil bagatelgrænsen ikke skulle gælde i den situation, hvor ejendomsværdien eller grundværdien ansættes på baggrund af et friere vurderingsfagligt skøn, hvilket f.eks. vil kunne være tilfældet i en situation, hvor der ikke findes sammenlignelige salg. I disse situationer vil der ikke som sådan skulle anvendes tillæg eller nedslag.

Bagatelgrænsen vil desuden ikke skulle finde anvendelse i de situationer, hvor modelberegningen er foretaget på baggrund af fejlbehæftede data, som der efterfølgende korrigeres for ved tillæg eller nedslag, da der ikke her vil være tale om særlige faktiske forhold.

Vurderingsmyndigheden vil skulle foretage en samlet vurdering på tværs af samtlige forhold, der anses at kunne give anledning til tillæg og/eller nedslag. Hvis det skønnes, at forholdene samlet set vil påvirke ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindst 5 pct., vil vurderingsmyndigheden skulle inddrage disse ved vurderingen.

Er der både forhold ved ejendommen, som påvirker ejendomsværdiansættelsen og/eller grundværdiansættelsen i opadgående retning og forhold, der påvirker ejendomsværdiansættelsen og/eller grundværdiansættelsen i nedadgående retning, vil det skulle være forskelsværdien mellem tillæg og nedslag, der er afgørende for, om forholdene samlet set påvirker værdien med mindst 5 pct., og dermed om der vil skulle tildeles tillæg og nedslag.

Til nr. 18

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet, jf. ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1.

Ansættelsen af ejendomsværdien for et parcelhus foretages bl.a. på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, jf. ejendomsvurderingslovens § 24. Disse priser vil dermed indgå i ansættelsen inklusive moms fra momspligtige salg og inklusive en moms, som måtte være ”aflejret” i ejendommens værdi ved en tidligere omsætning af ejendommen. For så vidt angår ansættelsen af ejendomsværdien for etageejendomme til beboelse, opgøres denne også inklusive moms, idet der ikke kan afløftes moms af udleje til beboelse. Således er en udvikler momspligtig i forhold til det beløb, ejendommen eventuelt sælges videre for til en udlejer.

Ejendomsværdien ansættes også inklusive moms for en momsregistreret ejer af en ejendom, som måtte have erhvervet ejendommen med fradragsret for en moms af købesummen med henblik på momspligtigt videresalg af ejendommen til beboelsesformål. Der vil dermed i sådanne tilfælde ikke være parallelitet mellem momsfradrag og ansættelsen af ejendomsværdien.

Såfremt ejendommen udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. en kontor- eller fabriksejendom, ansættes værdien af ejendommen eksklusiv moms. Det er ikke afgørende, om køberen/ejeren af ejendommen er en momspligtig erhvervsdrivende (f.eks. en detailhandelsvirksomhed eller en advokat- eller revisionsvirksomhed) eller en momsfritaget erhvervsdrivende (f.eks. en bank eller forsikringssekskab), eller om køberen/ejeren af ejendommen i øvrigt er momsfritaget (f.eks. en fagforening).

Hvis der er tale om en ”blandet” ejendom, som både anvendes til beboelsesformål og andre formål end beboelse, opgøres værdien af de dele af ejendommen, der kan henføres til beboelsesanvendelsen, inklusive moms, mens værdien af de dele af ejendommen, der kan henføres til anden anvendelse end beboelse, opgøres eksklusiv moms. Anvendelsen af en ejendoms enkelte dele bestemmes ud fra delenes beskrivelse i Bygnings- og Boligregistret som nærmere beskrevet nedenfor.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, indsættes en ny bestemmelse, hvorefter ejendomsværdien i udgangspunktet vil skulle ansættes inklusive moms.

Endvidere foreslås det, at såfremt ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til andre formål end beboelse, vil værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele skulle indgå i ansættelsen eksklusiv moms.

I de tilfælde, hvor dele af en ejendom anvendes til andre formål end beboelse, vil det afgørende i forhold til ansættelse af ejendomsværdi eksklusiv moms være, at der er tale om ”selvstændige”

dele af ejendommen, som anvendes til andre formål end beboelse.

Anvendes en del af en beboelsesejendom til f.eks. kontor (i erhvervsøjemed), vil det således være en betingelse, at kontoret udgør en selvstændig del af ejendommen i forhold til, om vurderingen af ejendomsværdien for denne del af ejendommen vil skulle opgøres eksklusive moms.

Hvorvidt der er tale om en selvstændig del af ejendommen, vil skulle bestemmes ud fra, om den pågældende del af ejendommen er registreret som en selvstændig enhed i Bygnings- og Boligregistret. Enheder til beboelse vil bl.a. omfatte sommerhusanvendelse, anvendelse til kollegier og beboelse i døgninstitutioner.

Er det registreret i Bygnings- og Boligregistret, at en del af en ejendom faktisk anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. butiksanvendelse, vil ejendomsværdien skulle opgøres for den del eksklusive moms, forudsat at der er tale om en selvstændig enhed.

Anvendes et værelse i et parcelhus f.eks. til kontor, men er parcelhuset i sin helhed registreret til beboelse i Bygnings- og Boligregistret, vil ejendomsværdien skulle ansættes for ejendommen i sin helhed inklusive moms.

De opgørelser, der vil skulle foretages i forhold til ejendomme, som både anvendes til beboelsesformål og andre formål end beboelse, er ikke selvstændige ansættelser. De enkelte dele vil indgå som elementer ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Efter den foreslåede bestemmelse, vil beboelsesejendomme, f.eks. et parcelhus, et rækkehus, en ejerlejlighed, en etageboligejendom med lejligheder til udlejning, eller sommerhuse, ferieejerlejligheder og ejendomme med ferielejligheder, herunder disse typer boliger på fremmed grund, skulle ansættes inklusive moms. Dette vil der blive taget højde for i de modelberegninger, der vil blive anvendt ved ansættelsen af ejendomsværdien.

De foreslåede bestemmelser vil skulle skabe en overensstemmelse mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og vurderingsnormen for ejendomme. Den endelige ejer af en ejendom, der anvender en ejendom til beboelse, vil ikke have fradragsret for momsen af udgifterne til opførelsen/købet af ejendommen. Ejendomsværdien af beboelsesejendommen vil skulle ansættes tilsvarende inklusive moms.

Der er dog tale om en generel regulering, der dermed ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling i momsmæssig og vurderingsmæssig henseende. Nogle ejendomsejere vil alt andet lige kunne blive begunstiget af en lavere vurdering, fordi ejendomsværdien ansættes eksklusive moms, selv om ejeren er en momsfrataget virksomhed, f.eks. en bank eller et forsikringsselskab, som derfor ikke har fradragsret for moms efter momslovens almindelige regler.

Omvendt vil ejere af ejendomme til beboelse kunne blive belastet af en højere vurdering, fordi

ejendomsværdien her ansættes inklusive moms, uanset at ejerne har haft fradragsret for momsen ved købet af ejendommen, som eksemplet med en virksomhed, der videresælger den nyopførte beboelsesejendom samlet til en anden virksomhed.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 19, og de dertil hørende bemærkninger, for så vidt angår moms ved ansættelse af grundværdien.

Til nr. 19

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17.

Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 18. I de tilfælde, hvor det er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende, jf. § 17, for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi, jf. § 18, stk. 2.

Af § 29, stk. 1, 1. pkt., følger det, at hvis der på en landbrugsejendom eller en skovejendom findes arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt. I § 30, stk. 3, er der fastsat regler for ansættelsen af grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme. Af § 30, stk. 3, 1. pkt., følger det, at grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord. I § 30, stk. 1, 2. pkt., er det bestemt, at for andre boliger som nævnt i § 30, stk. 1, som eksempelvis boliger beboet af ejere på skovejendomme, ansættes grundværdien efter §§ 17-20.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 17 indsættes en ny bestemmelse som stk. 2, hvorefter grundværdien vil skulle ansættes inklusive moms. Endvidere foreslås det, at såfremt grunden eller dele heraf udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, vil værdien af grunden eller af disse dele skulle ansættes eksklusivt moms. Hvis grunden eller dele heraf både kan anvendes til beboelse og andre formål, foreslås det, at det afgørende for, om grundværdien vil skulle ansættes inklusivt eller eksklusivt moms, skal være, om bedste økonomiske anvendelse skønnes at være beboelse eller andre formål.

Grundværdiansættelsen vil således skulle ansættes inklusivt moms, når grunden ifølge plangrundlaget må anvendes til opførelse af bl.a. helårsbeboelse, herunder parcel- og rækkehuse, etagebebyggelse med ejerlejligheder m.v., og sommerhuse og sommerhuslejligheder.

Tillader plangrundlaget opførelse af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, vil

grundværdien dermed skulle ansættes inklusive moms. Dette vil herudover gælde for plangrundlag, der tillader opførelse af andre ejendomme til beboelse, herunder ejendomme med mere end to boligheder, f.eks. etageboliger til udlejning.

Såfremt grunden ifølge plangrundlaget udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. til kontor eller industri, vil værdien af ejendommen skulle ansættes eksklusive moms.

Tillader plangrundlaget både beboelse og anden anvendelse end beboelse, vil der skulle beregnes en værdi for disse to muligheder hver for sig. Dette vil der blive taget højde for i de modelberegninger, der bliver anvendt til ansættelsen af grundværdien. Grundværdien under en etagebeboelsesejendom vil således skulle beregnes inklusive moms.

Den foreslåede ændring vil, sammen med forslaget i § 1, nr. 18, medføre, at det ikke vil være udelukket, at en ejendom vil få grundværdien ansat inklusive moms, mens ejendomsværdien vil skulle fastsættes eksklusive moms. Hvis f.eks. en erhvervsejendom er placeret i et område, hvor der efter plangrundlaget både må opføres beboelse og erhverv, og hvor det skønnes, at bedste økonomiske anvendelse af grunden er beboelse, vil grundværdien blive ansat inklusive moms, mens ejendomsværdien vil skulle ansættes eksklusive moms.

Baggrunden er, at det afgørende for, om ejendomsværdien skal ansættes inklusive eller eksklusive moms, vil være den faktiske anvendelse af ejendommen, mens det afgørende for, om grundværdien skal ansættes eksklusive eller inklusive moms, vil være, hvad der skønnes at være bedste økonomiske anvendelse af ejendommen i ubebygget stand.

Efter den foreslåede bestemmelse vil grundværdien også skulle ansættes inklusive moms for en ejer af grunden, f.eks. en byggevirksomhed eller et ejendomsudviklingsselskab, som måtte have erhvervet grunden med momsfradragets ret med henblik på opførelse og momspligtigt videresalg af et etageboligbyggeri med ejerlejligheder eller et parcelhus. Der vil dermed i sådanne tilfælde ikke være parallelitet mellem retten til momsfradrag og ansættelsen af grundværdien.

I visse tilfælde kan en grund være gennemskåret af planforhold, hvorved der på grunden både kan opføres beboelsesejendomme såvel som erhvervsejendomme, der ikke kan anvendes til beboelse. I disse situationer vil grundværdien skulle opgøres inklusive moms for den del af grunden, der kan anvendes til opførelse af beboelsesejendomme, mens grundværdien for den del af grunden, som kan anvendes til andre formål, vil skulle opgøres uden moms. Summen af disse opgørelser vil udgøre ansættelsen af grundværdien. Det betyder, at opgørelsen af delene uden videre vil skulle lægges til grund ved ansættelsen af ejendommens samlede grundværdi. Det skal fremhæves, at de enkelte dele, som indgår i summen af opgørelserne, ikke vil udgøre selvstændige ansættelser. Delene vil indgå som elementer ved ansættelsen af grundværdien.

Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, vil grundværdien skulle ansættes på samme

måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette vil medføre en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1.

Opgørelsen af grundværdien i henhold til § 20 vil skulle foretages på samme måde i relation til moms. Opgørelsen efter bestemmelsen vil derfor skulle foretages inklusive moms, hvis der er tale om, at ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til bolig. Er der tale om, at ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til andet end boligformål, vil opgørelsen skulle foretages eksklusive moms. Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 18.

Forslaget i § 1, nr. 19, har, ligesom lovforslagets § 1, nr. 18, til formål at skabe overensstemmelse mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper. Der vil dog også i forhold til ansættelse af grundværdien være tale om en generel regulering, der dermed ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 18.

Ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 30, stk. 3, 2. pkt., indeholder en henvisning til bl.a. § 17 om grundværdi. Efter forslaget i § 1, nr. 19, foreslås det, at bestemmelsen om moms ved ansættelse af grundværdi vil skulle finde tilsvarende anvendelse for de ansættelser, som skal ske efter henholdsvis ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 30, stk. 3, 2. pkt.

Til nr. 20

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3, skal der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer.

Af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, følger det, at der ved ansættelse af grundværdien tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Det fremgår således ikke klart af ejendomsvurderingsloven, om servitutter om byggeretter af den type, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42, skal betragtes som offentligretlig regulering, hvilket har betydning for, om der ved ansættelse af grundværdien skal tages højde for disse servitutter. I bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, er der heller ikke taget stilling hertil.

Det foreslås derfor præciseret, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i lovens § 17, stk. 3, 2. pkt., også vil omfatte servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42.

Byggeretsservitutter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42, vil således skulle betragtes som offentligretlig regulering, og Skatteforvaltningen vil derfor ved ansættelsen af

grundværdien skulle inddrage disse byggeretsservitutter, bl.a. til brug for beregningen af den mulige udnyttelse i områder, hvor omfangsbestemmelsen er angivet for området som helhed, jf. ejendomsvurderingslovens § 19.

Som beskrevet ovenfor i de almindelige bemærkninger afsnit 2.9.1. omfatter servitutter om byggeretter, servitutter, der udvider eller begrænser anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom i forhold til, hvad plangrundlaget tillader.

Servitutter om byggeretter kan have forskelligt indhold. I en byggeretsservitut kan det f.eks. være bestemt, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen stedse skal respektere, at bebyggelse af ejendommen ud over de etagekvadratmeter, der er opført ved deklarationens tinglysning, kræver forudgående, skriftlig godkendelse. I tilknytning hertil kan det være bestemt, at dette forbud mod yderligere bebyggelse af ejendommen gælder enhver form for yderligere bebyggelse eller anden udvidelse af ejendommens etageareal.

Et andet eksempel på en byggeretsservitut kan være, at det i servitutten er bestemt, at ejendommen ikke må bebygges med mere end 21.000 etagekvadratmeter opgjort i henhold til bygningsreglementet, svarende til den byggeret, som køber har erhvervet i forbindelse med købet af ejendommen. I tilknytning hertil kan det være bestemt, at ejendommen skal anvendes til opførelse af boligbyggeri, og at køber og efterfølgende ejere af ejendommen samt parceller udstykket herfra ikke må ændre den aftalte anvendelse af ejendommen uden samtykke.

Til nr. 21

Nogle ejerboliger er beliggende i områder, hvor plangrundlaget kun fastsætter en relativt bred plananvendelse for ejendommene. I plangrundlaget (typisk lokalplaner) kan der alene være registreret en generel plananvendelseskode for boligformål evt. kombineret med en specifik plananvendelseskode.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres, på grunden. Ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, jf. bemærkningerne til § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 97.

Ansættelse af grundværdier efter ejendomsvurderingsloven tager afsæt i værdien af grunden i ubebygget stand og under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt bedst muligt økonomisk, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2. Grundværdiansættelsen foretages på grundlag af de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der eksisterer i henhold til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Er eksempelvis et parcelhus eller rækkehus beliggende i et område, som efter plangrundlaget er udlagt til boligformål, vil der for grunden efter den nuværende model blive foretaget en beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse med udgangspunkt i det faktisk opførte enfamiliehus, efter planlagt anvendelse som et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte og ved

planlagt anvendelse som en etageejendom.

Den højeste af de tre beregninger vil umiddelbart være den bedste økonomiske anvendelse og således blive anvendt ved ansættelsen af grundværdien, jf. bl.a. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2. Vurderes grunden under eksempelvis parcelhuset ud fra planlagt anvendelse som en etageejendom, vil vurderingen typisk blive væsentligt højere end efter den faktiske anvendelse som enfamiliehus, uanset at kommunen ikke specifikt i plangrundlaget har taget stilling til, om ejeren må og kan opføre en etageejendom på grunden – og evt. heller ikke vil tillade alternativ anvendelse.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 18, hvoraf det vil følge, at i de situationer, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, vil grundværdien skulle ansættes på baggrund af den faktiske anvendelse.

Endvidere foreslås det, at udnyttelsen af grunden for ejendomme beliggende i byzone og i sommerhusområder vil skulle opgøres i henhold til det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse vil dog ikke kunne opgøres til mere, end hvad der følger af plangrundlaget eller anden offentlig regulering.

For ejendomme beliggende i landzone foreslås det, at udnyttelsen vil skulle opgøres i forhold til den faktiske udnyttelse.

I de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering herudover indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter den ovennævnte.

Endeligt foreslås det i tilknytning til ovenstående, at i de situationer, hvor den faktiske anvendelse af en grund ikke vil være mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. den foreslåede § 18, stk. 3, 1. pkt. i ejendomsvurderingsloven, vil grundværdien skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter.

Til nr. 22

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33.

Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris. Ved vurderingen skal der ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. lovens § 15, stk. 2. Ved grundværdi forstås efter lovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. For ejerlejligheder bestemmer

ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, at der ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal.

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås ifølge bemærkningerne til § 15, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 94, den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal nå frem til ved vurderingen.

Som nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.10.1, hvortil der henvises, var det ved ejendomsvurderingslovens tilblivelse hensigten at anvende grundresidualmetoden i de fleste tilfælde ved ansættelse af grundværdier for moderejendomme under ejerlejligheder.

En gennemgang af en række faktiske salg af grunde til etageboligbebyggelse, sammenholdt med de resultater, der på nuværende tidspunkt opnås ved grundresidualmetoden, har imidlertid vist, som det også er beskrevet i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.10.1, at metoden for visse områder generelt giver resultater, der afviger væsentligt fra de konstaterede handelspriser.

Det foreslås i § 1, nr. 22, at der indsættes en ny bestemmelse, hvoraf det vil følge, at grundværdien for grunde, der kan anvendes eller faktisk anvendes til etageboligbebyggelse, jf. §§ 18 og 20, uanset § 15, stk. 1, vil skulle ansættes på baggrund af oplysninger om eller beregninger af den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme, opførelsesomkostninger og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

Forslaget vil indebære en justering af vurderingsnormen for grunde under etageboligbebyggelse. Det er ikke investors værdifastsættelse af en ubebygget grund i et byudviklingsområde, der vil være sigtet i den foreslåede justerede vurderingsnorm for etageboligbebyggelse, men derimod slutbrugerens værdiansættelse af grunden, når slutbrugeren har taget sin bolig i brug, så grundens værdi afspejler værdien af ejendommens beliggenhed.

Forslaget vil herudover indebære, at ansættelsen af grundværdien for etageboligbebyggelse kan – og i mange tilfælde vil – afvige fra konstaterede handelspriser af ubebyggede grunde i området. I mange tilfælde vil opkøb være foretaget af en bygherre, der køber byggegrunde af kommunen eller ejendomme til nedrivning, hvor der kan opføres en ejendom med typisk flere ejerlejligheder. Disse handler sker ofte på tidspunkter, hvor der ingen bebyggelse er, og der kan gå lang tid fra grunden er handlet, til en ejerlejlighed kan bebos. I denne periode er der typisk stor udvikling i områdets samlede karakter. De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger.

Forslaget vil sikre, at forskellen på ejendomsværdien af i øvrigt ens ejendomme afspejles i vurderingen af grundværdien, idet omkostningerne til at opføre ens bygninger i samme område er de samme. Endvidere er den risiko, som en investor påtager sig ved køb af en byggegrund i et

uudviklet eller underudviklet område, ikke længere tilstede, når byggeriet er opført. Væsentlige afvigelser vil også kunne forekomme i de tilfælde, hvor der i handelsprisen også indgår omkostninger til byggemodning i form af etablering af infrastruktur, hvorfor faktisk konstaterede handelspriser ikke vil afspejle normen.

I forslaget til ejendomsvurderingslovens § 19 a er opregnet en række elementer, som ansættelsen af grundværdien for etageboligbebyggelse vil skulle ske på baggrund af.

Efter grundresidualmetoden beregnes en forventelig kontantværdi af en nyopført ejendom fratrasket de omkostninger, der er til at opføre en sådan ejendom. Dermed fås den værdi, som tilskrives ejendommens beliggenhed, idet opførelsesomkostningerne beregnes ensartet for lokalområder.

Ved ansættelse af grundværdien vil for det første skulle indgå oplysninger om eller beregninger for den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme, hvorved forstås den samlede værdi af enten alle de faktiske ejerlejligheder som nyopført, eller for andre etageboliger, f.eks. værdien af en sådan ejendom til udlejning. Ved beregning som ejerlejlighed vil skulle beregnes en kvadratmeterpris for en nyopført ejerlejlighed på adressen ud fra ensartede karakteristika, en såkaldt standardejerlejlighed. Det samlede mulige eller faktiske boligareal ganges på denne kvadratmeterpris for at få en samlet ejendomsværdi. For boligudlejningsejendomme vil der ligeledes skulle beregnes en ejendomsværdi som nyopført ud fra, hvilken leje der forventeligt kan opretholdes på adressen, fradraget omkostningerne til ejendommens drift. Denne værdi diskonteres med det afkastkrav, en ejendomsinvestor vil kræve for en ny ejendom i det pågældende område.

For det andet vil opførelsesomkostninger skulle indgå ved ansættelse af grundværdien.

Opførelsesomkostninger vil omfatte byggeomkostninger til at opføre den faktiske eller den mulige ejendom, som nyopført, herunder omkostninger, der er nødvendige for at realisere et sådant byggeprojekt, herunder udstykning i ejerlejligheder og handelsomkostninger. Udformningen af den mulige eller den faktiske ejendom vil også kunne påvirke byggeomkostningerne, idet det f.eks. er billigere pr. kvadratmeter bygning at opføre en stor ejendom end en lille ejendom.

Ved anvendelse af oplysninger om eller beregninger af den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme og opførelsesomkostninger vil metoden afspejle den implicitte, økonomiske værdi, som slutbrugeren vil tillægge grunden/beliggenheden. Herved vil forskellen i ejendomsværdien af to forskelligt beliggende nyopførte, men i øvrigt ellers ens, ejendomme blive afspejlet direkte i grundværdien.

Ved en efterprøvelse af ansættelsen efter bestemmelsen vil Skatteforvaltningens anvendelse af grundresidualmetoden med den foreslåede ændring ikke kunne anfægtes med henvisning til faktiske handelspriser af ubebyggede grunde udlagt til etageboligbebyggelse. Derimod kan de konkrete værdier, som forvaltningen vil gøre brug af ved anvendelsen af metoden, kunne inddrages i en klage over ansættelsen.

Skatteforvaltningen vil dog ikke i alle tilfælde være forpligtet til at anvende grundresidualmetoden. Konkret vil der kunne forekomme tilfælde, hvor andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien, må inddrages. Dette vil eksempelvis kunne være lokale forhold, som vurderes at påvirke grundværdien, f.eks. registreret forurening og behov for ekstrarfundering.

De faktiske forhold, der vil skulle lægges vægt på ved ansættelse af grundværdien for etageboligbebyggelse, vil skulle meddeles ejendomsejeren i forbindelse med deklarationsproceduren.

Til nr. 23

Opgørelsen af den faktiske anvendelse og udnyttelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 foretages på grundlag af den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, og bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registeret i Bygnings- og Boligregistret.

For at udregne bygningsstørrelsen er det nødvendigt at beregne bygningens etageareal. Bygningsreglementet fastsætter reglerne herfor, jf. bygningsreglementets § 455, og bebyggelsesprocenten (etagearealets procentvise andel af grundens størrelse), jf. bygningsreglementets § 453.

Beregningsreglerne i bygningsreglementets § 455 ændres løbende, hvilket systemmæssigt er vanskeligt at håndtere. Dette gælder navnlig bygningsreglementets regler om bygningens størrelse, da disse indeholder forskellige selvstændige beregninger.

Hertil kommer, at det ikke er hensigtsmæssigt at operere med beregningsregler fra flere forskellige bygningsreglementer, idet det potentielt kan give forskellige resultater ved beregningen af udnyttelsen i henhold til ejendomsvurderingslovens § 20 for ellers ensartede ejendomme, og sagsbehandlingen vanskeliggøres, når beregningen skal berigtiges.

Det foreslås på den baggrund, at der i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, indsættes et nyt punktum, så der ved beregningen af den faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, vil skulle tages udgangspunkt i det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet. Dvs. det bygningsreglement, der er i kraft på vurderingstidspunktet.

Til nr. 24

Den gældende formulering af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20 giver ikke mulighed for at kombinere anvendelsen af §§ 18 og 20 ved vurderingen af én vurderingsejendom. Den gældende formulering indebærer, at der skal ansættes en grundværdi for hele vurderingsejendommen enten i medfør af § 18 eller i medfør af § 20.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.7.2.4.1, fremgår det bl.a., at den overordnede vurderingsnorm om en forventelig kontantværdi også er gældende ved vurderingen af grunde. Ved grundværdien skal forstås værdien af grunden i ubebygget stand under forudsætning af, at grunden vil blive anvendt i bedste økonomiske henseende. Dette vil i medfør af ovennævnte bemærkninger sige, hvad en fornuftig investor vil anvende og udnytte grunden til, uanset om der er tale om ejerboliggrunde eller erhvervsgrunde.

En investor vil anskue sådanne vurderingsejendommers potentiale på baggrund af dels, hvad grunden faktisk anvendes og udnyttes til, og dels grundens planlagte anvendelse og udnyttelse.

Ved komplekse grunde, der består af flere dele, vil en investor anskue de enkelte dele som separate enheder og vil ved prisfastsættelsen af ejendommen se på summen af værdierne af de enkelte dele.

Hvis vurderingerne skal afspejle dette for sådanne typer ejendomme, herunder f.eks. ejendomme der er beliggende på tværs af en zonegrænse, er det nødvendigt at opdele sådanne ejendomme. Dette kan f.eks. gælde for ejendomme, hvor en del af ejendommen ligger i byzone, mens den resterende del ligger i landzone. Tilsvarende gør sig gældende for ejendomme, der er berørt af forskellige plangrundlag.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny bestemmelse som ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 4, hvorefter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1-3, vil finde tilsvarende anvendelse, hvis Skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen. Grundværdien vil i disse tilfælde skulle ansættes på baggrund af denne opdeling.

Formålet med forslaget er at bringe vurderingerne tættere på, hvordan en investor vil prissætte sådanne ejendomme, og derved gøre vurderingerne mere retvisende. Derudover foreslås det, at der ved vurderingen både skal henses til de enkelte deles mulige anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, og faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. § 20, og at der i vurderingen vil kunne indgå en kombination heraf.

Dette vil navnlig gøre sig gældende i de situationer, der er omfattet af bygningsreglementets § 454, stk. 3, som regulerer, hvilke arealer der ikke medregnes til grundens størrelse ved opgørelsen af bl.a. bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets § 453.

Hvis der ikke tages hensyn til vurderingsejendommens dele, kan det desuden for geografisk adskilte matrikler, som samlet udgør én vurderingsejendom, uanset at de er beliggende i samme zone, betyde, at et fritliggende, ubebygget jordstykke regnes med i udnyttelsen, selvom det ikke ville kunne lade sig gøre i en byggesagsbehandling.

For grunde beliggende i to forskellige zoner ville det ligeledes betyde, at udnyttelsen regnes i forhold til et grundareal, der ikke i realiteten ville kunne danne grundlag for beregning af

udnyttelsen. Således ville det ikke være muligt at overføre et etageareal fra den ene del af vurderingsejendommen beliggende i en zone til den anden del af vurderingsejendommen, der ligger i en anden zone. Eventuel overudnyttelse ville derfor kun kunne beregnes indenfor samme zone.

Forslaget vil på den baggrund medføre mere retvisende vurderinger af komplekse vurderingsejendomme i overensstemmelse med vurderingsnormen som beskrevet i ejendomsvurderingslovens § 15.

Forslaget vil indebære, at i de tilfælde, hvor betingelserne for anvendelsen af ejendomsvurderingslovens § 20 er opfyldt, vil der på hver del blive beregnet to vurderingsforslag. Ét forslag for den mulige anvendelse og udnyttelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 18 og ét forslag for den faktiske anvendelse og udnyttelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 20. Grundværdien af vurderingsejendommen vil således skulle udgøre summen af de to vurderingsforslag.

Med forslaget vil der skabes mulighed for at vælge det forslag, som giver den mest retvisende vurdering for vurderingsejendommens enkelte dele, herunder også i de tilfælde, hvor dette vil ske i kombination af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20.

Til nr. 25

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi ved vurderingen af fast ejendom.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1. Dog ansættes grundværdien ved landbrugsjord og skovarealer efter en særlig vurderingsnorm, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget i forskrifterne udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1, og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, bygningsreglement m.v.

For at forbedre oplysninger om plangrundlaget, herunder grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, kan indgå i ejendomsvurderingen, er der, som nævnt i de almindelige bemærkninger afsnit 2.5.1, som led i forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, oprettet et nyt Plandataregister, hvor kommunerne skal foretage en registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, samt efterfølgende opdatere og korrigere oplysningerne, hvor det er

nødvendigt.

Efter de gældende regler er der metodefrihed, og der eksisterer ikke nogen formkrav til, hvordan plangrundlaget skal fastsættes, hvilket f.eks. kan resultere i, at anvendelses- og udnyttelsesmulighederne fastsættes meget bredt. Er dette tilfældet, vil oplysningerne om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne ikke være direkte anvendelige i Skatteforvaltningens registre og systemer.

Som eksempel på tilfælde, hvor der ikke foreligger et tilstrækkeligt vurderingsgrundlag i Plandataregistret, kan nævnes de situationer, hvor kommunen i forhold til udnyttelsesmulighederne i lokalplanen ikke har angivet en bebyggelsesprocent eller et etageareal, eller hvor det i lokalplanen er angivet, at bebyggelsesprocenten afhænger af bygningens højde.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.1. skal kommunerne løbende opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret. Skatteforvaltningen vil derimod være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen, herunder for at vurderingen foretages på grundlag af korrekte oplysninger om et jordstykkets anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Det foreslås, med henblik på at sikre et administrerbart og digitaliseringsparat vurderingsgrundlag til ansættelse af grundværdien, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler for, hvorledes grundværdien skal ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret

- ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder,
- indeholder tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelsesmuligheder, men ikke indeholder oplysninger eller indeholder utilstrækkelige oplysninger om ejendommens udnyttelsesmuligheder,
- ikke indeholder eller indeholder utilstrækkelige oplysninger om en ubebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder,
- indeholder tilstrækkelige oplysninger om en ubebygget grunds anvendelsesmuligheder, men ikke indeholder oplysninger eller indeholder utilstrækkelige oplysninger om ejendommens udnyttelsesmuligheder.

Det foreslås for ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområder, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at vurdere ejendommen ud fra den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, at grundværdien vil skulle ansættes efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som ud fra den faktiske anvendelse er mulig i henhold til bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, jf. stk. 2.

Det foreslås for ejendomme beliggende i landzone, at grundværdien vil skulle ansættes ud fra den faktiske anvendelse og faktiske udnyttelse, jf. § 20.

Det foreslås, hvor der for ejendomme i Plandataregistret er registreret tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelse, men der ikke er registreret tilstrækkelige oplysninger om ejendommens udnyttelse, at grundværdien vil skulle ansættes efter den planlagte anvendelse og den udnyttelse, som er mulig i henhold til bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet, jf. § 5. For ejendommene beliggende i landzone, vil grundværdien skulle ansættes i forhold til ejendommenes udnyttelsesmuligheder dog efter den faktiske udnyttelse.

Det foreslås, at ansættelsen af grundværdien for en ubebygget grund, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at vurdere ejendommen ud fra den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, at grundværdien vil skulle ansættes på baggrund af anvendelse som fritliggende enfamiliehuse i byzone og sommerhus i områder udlagt til sommerhusområde og den udnyttelse, som er mulig i henhold til bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet, jf. § 5.

Endvidere foreslås det for ubebyggede grunde i landzone og ubebyggede grunde, hvor der ikke findes oplysninger om, hvilken zone grunden er beliggende i, at grundværdien vil skulle ansættes for den ubebyggede grund efter anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse eller den ubebyggede grund, jf. § 3, nr. 2 og 3, er omfattet af §§ 28-33.

For ubebyggede grunde beliggende i byzone og sommerhusområde, hvor der i Plandataregistret er registreret tilstrækkelige oplysninger om grundens anvendelse, men ikke registreret tilstrækkelige oplysninger om dens udnyttelse, foreslås det, at grundværdien vil skulle ansættes på baggrund af den planlagte anvendelse og den udnyttelse, som er mulig i henhold til bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet, jf. § 5.

Endelig foreslås det for ubebyggede grunde i landzone og ubebyggede grunde, hvor der ikke findes oplysninger om, hvilken zone grunden er beliggende i, at grundværdien vil skulle ansættes efter anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse eller den ubebyggede grund, jf. § 3, nr. 2 og 3, er omfattet af §§ 28-33.

Til nr. 26 og 27

Efter ejendomsvurderingslovens § 21 ansættes grundværdien for ejerlejligheder ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom.

Kan dele af moderejendommen alene anvendes til erhverv, ansættes der en samlet grundværdi, opgjort ud fra delvis erhverv og delvis beboelse. Herefter fordeles den samlede grundværdi ud på de enkelte lejligheder (både erhvervs- og beboelseslejlighederne). Det sker med udgangspunkt i de tinglyste fordelingstal for ejendommen.

Hermed modtager beboelseslejlighederne ikke en grundværdi med beboelse som anvendelse,

ligesom erhvervslejlighederne ikke modtager en grundværdi med erhverv som anvendelse. Det kan have den konsekvens, at ejerlejligheder i ejendomme med f.eks. erhverv i stueetagen, ansættes med en anden grundværdi, end identiske naboejerlejligheder, hvor erhverv ikke er tilladt i stueetagen.

Det foreslås på den baggrund at ændre ejendomsvurderingslovens § 21, så 3. pkt. i stk. 1 ophæves, mens der indsættes et nyt *stk. 2 og 3*. Med de foreslåede ændringer vil etageejendomme, der anvendes til ejerlejlighedsbeboelse eller sommerhusejerlejligheder, få ansat ensartede grundværdiansættelser, uanset om moderejendommen også anvendes til erhverv.

Med det foreslåede stk. 2, vil der skulle ansættes en særskilt grundværdi for den del af lejlighederne, der anvendes til henholdsvis beboelse og erhverv. Hvis f.eks. otte ud af ti lejligheder i en moderejendom anvendes til ejerlejlighedsbeboelse, mens de sidste to lejligheder anvendes til erhverv, vil der fremadrettet skulle ansættes en grundværdi for de otte ejerlejligheder til beboelse ud fra beboelseslejlighedernes andel af den samlede grund. Denne grundværdi vil skulle ansættes i lige år. Ligeledes vil der skulle ansættes en særskilt grundværdi for de to erhvervslejligheder. Denne grundværdi vil skulle ansættes i ulige år.

Efter den foreslåede stk. 3, vil moderejendommens grundværdi skulle fordeles ud fra de tinglyste fordelingstal for ejendommen. Hvis der på ejendommen både findes ejerlejligheder til beboelse eller sommerhusejerlejligheder, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 2 og 4, og erhvervslejligheder, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, vil fordelingen af moderejendommens grundværdi skulle fordeles på de enkelte lejligheder ud fra anvendelsen af lejlighederne med udgangspunkt i de tinglyste fordelingstal for lejligheder med ens anvendelse.

Det vil for ejendommen beskrevet ovenfor betyde, at hvis de ti lejligheder (otte beboelseslejligheder og to erhvervslejligheder) har et fordelingstal på 1/10 hver, vil fordelingsstallet skulle omregnes til, at hver af de otte beboelseslejligheder får et fordelingstal på 1/8, som anvendes ved fordelingen af moderejendommens beboelsesgrundværdi, mens de to erhvervslejligheder hver får et omregnet fordelingstal på 1/2, som anvendes ved fordelingen af moderejendommens erhvervslejlighedsgrundværdi.

Hvis f.eks. moderejendommens beboelsesgrundværdi ansættes til 4.000.000 kr., fordeles denne ud på de otte beboelseslejligheder med 1/8 til hver, hvorefter hver beboelseslejlighed får en selvstændig grundværdi på 500.000 kr.

Ansættes moderejendommens erhvervsgrundværdi f.eks. til 400.000 kr., vil hver erhvervslejlighed få ansat en grundværdi på 200.000 kr.

Med de gældende regler bliver den samlede grundværdi for moderejendommen på 4.400.000 kr., fordelt ud på de enkelte lejligheder med 1/10 til hver, hvorefter hver lejligheds grundværdi ansættes til 440.000 kr. Hermed fastsættes erhvervslejlighedernes grundværdi 240.000 kr. over deres egentlige værdi, mens beboelseslejlighederne ansættes 60.000 kr. for lavt.

De foreslåede ændringer vil ikke have betydning for ansættelsen og fordelingen af grundværdien i rene moderejendomme til beboelse eller erhverv.

Stk. 2-4, der bliver stk. 4-6, foreslås ikke ændret, og vil med den foreslåede ændring også skulle anvendes i de tilfælde, hvor der mangler tinglyste fordelingstal for moderejendomme med både erhverv og beboelse.

Til nr. 28

Efter skatteforvaltningslovens § 4 a skal alle klager i vurderingssager indgives til Skatteankestyrelsen, som visiterer klagerne og varetager det sagsforberedende arbejde og sekretariatsbetjeningen, uanset om klagesagen skal afgøres af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller af Skatteankestyrelsen.

Klager, som i overvejende grad vedrører en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse, kan vurderingsankenævnet henvise til Skatteankestyrelsen.

Der er tale om et ét-leads klagesystem, hvorefter en afgørelse truffet af en af de tre klageinstanser ikke vil kunne påklages til anden administrativ klageinstans, og yderligere prøvelse kun vil kunne ske ved domstolene efter skatteforvaltningslovens kapitel 17.

I de tilfælde hvor en boligejer får medhold i en klage over en konkret grundværdiansættelse, skal Skatteforvaltningen konkret vurdere betydningen af afgørelsen for senere vurderinger. Tilsvarende skal Skatteforvaltningen konkret vurdere, hvorvidt afgørelsen giver anledning til at ændre grundværdiansættelsen for andre ejerboliger.

Det foreslås med en ny § 21 a, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven udtrykkeligt fastsat, at hvis en klagemyndighed (vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen eller Landsskatteretten) eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3, 6 eller 7, skal denne ændrede ansættelse anvendes ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, indekseret efter et indeks beregnet efter ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, jf. dog § 6.

I de tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol har ændret en grundværdiansættelse for en ejerbolig, uden at ændringen er foranlediget af en fejl i det objektive grundlag for vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3, foreslås en klar tidsmæssig afgrænsning af, hvor længe den af klageinstansen eller domstolen fastsatte grundværdiansættelse skal anvendes, med den følge, at grundværdikurven i denne periode ikke kan finde anvendelse ved grundværdiansættelsen af den pågældende ejendom.

De tilfælde, hvor grundværdiansættelsen derimod er ændret som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt

konstaterbart forhold, jf. skatteforvaltningslovens regler om genoptagelse, er således ikke omfattet af forslaget om videreførelse i de to efterfølgende almindelige vurderinger. I de tilfælde vil vurderingerne også fremadrettet skulle foretages ved en ansættelse ud fra grundværdikurven, og på baggrund af det objektivt korrekte grundlag for værdiansættelsen.

Efter den foreslåede ændring skal vurderingen af den pågældende ejerbolig forblive på klage- eller retssagsvurderingen i maksimalt 6 år, dvs. den pågældende almindelige vurdering og de to efterfølgende almindelige vurderinger, hvorefter grundværdikurven igen vil skulle anvendes til at ansætte den pågældende grundværdi. Det er en forudsætning, at der ikke skal ske omvurdering efter lovens § 6, f.eks. udstykning eller tilkøb af areal med mindst 25 m², og at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.

Det vil i den forbindelse være op til boligejeren, at komme med oplysninger i forbindelse med deklarationsprocessen for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende. Skatteforvaltningen vil således ikke være forpligtet til af egen drift at undersøge, om forholdet fortsat gør sig gældende. Skatteforvaltningen vil skulle tage stilling til, om fremtidige grundværdiansættelser med udgangspunkt i grundværdikurven skal tildeles tillæg eller nedslag, forudsat at de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen fortsat består efter de 6 år.

Boligejeren vil med forslaget være beskyttet mod ændring af grundværdiansættelsen i 6 år. Efter 6 år vil boligejeren så igen få sin grundværdi vurderet efter grundværdikurven. Skatteforvaltningen vil dog i den forbindelse skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen. Det betyder, at boligejeren reelt kan forudse grundværdiansættelsen for de førstkommende vurderinger, og det på forhånd er gennemsigtigt og forståeligt for borgeren, hvordan resultat af en sådan klagesag indgår i de kommende vurderinger.

Perioden på 6 år er defineret ud fra på den ene side dette hensyn til borgerens retssikkerhed og på den anden side hensynet til, at efter nogle år vil tilbagevenden til grundværdikurven forventeligt sikre mere retvisende og ensartede grundværdiansættelser.

Det foreslås, at den vurdering, der er fastsat af klagemyndigheden eller domstolene, for så vidt angår de to efterfølgende almindelige vurderinger, skal indekseres efter det prisindeks for ejendomssalg, der er beskrevet i ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, og som også anvendes til skattestopberegninger og i tilbagebetalingsordningen. Formålet er at sikre, at vurderingen følger prisudviklingen i det område, hvor ejendommen er beliggende.

I de tilfælde, hvor boligejeren ikke finder, at de dermed ansatte grundværdier for de to efterfølgende vurderinger er retvisende, kan boligejeren klage over disse vurderinger efter almindelige regler. Boligejeren vil derimod ikke kunne klage særskilt over indekseringerne, jf.

ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

Det foreslås med det nye foreslåede § 21 a, stk. 2, at fastsætte, hvor længe den afsmittende effekt af en konkret klage- eller retssag skal være bindende for ændringen af grundværdiansættelsen for andre ejerboliger. Der foreslås tilsvarende en ændring af grundværdiansættelsen af andre ejerboliger, som Skatteforvaltningen foretager på baggrund af resultatet af en konkret klage- eller retssag omfattet af stk. 1, så disse i udgangspunktet får bindende virkning ved de to efterfølgende almindelige vurderinger. Det foreslås, at vurderingen tilsvarende bliver indekseret efter et prisindeks for ejendomssalg, for så vidt angår de to efterfølgende almindelige vurderinger.

I lighed med, hvad der foreslås at gælde for den konkrete ejerbolig, betyder indekseringen af de to efterfølgende almindelige vurderinger for de reviderede ejerboliger, at vurderingen følger prisudviklingen i det område, hvor ejerboligen er beliggende. Ejendomsprisindekset i ejendomsvurderingslovens §§ 45-47 anvendes også til skattestopsberegninger og tilbagebetalingsordningen.

De boligejere, hvis grundværdiansættelse er blevet ændret ved revision, vil – tilsvarende boligejeren i den konkrete klage- eller retssag – ved førstkommende vurdering, der er foretaget ved videreførelse af den grundværdi, der er fastsat af Skatteforvaltningen ved revisionen, kunne klage over vurderingen, men vil derimod ikke kunne klage særskilt over indekseringerne, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

I de tilfælde hvor der i 6-års-perioden sker ændringer vedrørende grundene, som er af en sådan karakter, at der foreligger en omvurderingsgrund, vil resultatet af revisionen ikke længere skulle indgå som grundlag for vurderingen. Det er endvidere en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen i perioden.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage eller retssagen, består og efter de 6 år forsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tage stilling til, om forholdet kan begrunde, at der ved fremtidige grundværdiansættelser af ejendommen, der vil skulle foretages med udgangspunkt i grundværdikurven, tildeles tillæg eller nedslag på grund af det nævnte forhold.

Til nr. 29

Det er i ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, fastsat, at grundforbedringsfradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere.

Adgangen til at ansætte fradrag i grundværdien for grundforbedringer blev ophævet ved lov nr. 925 af 18. september 2012. De ansatte fradrag i grundværdien for grundforbedringer skal dog

videreføres til udløb, og fradraget skal gives i den til enhver tid ansatte grundværdi med det beløb, som forholdsmæssigt svarer til fradragets størrelse pr. 1. januar 2013, dog højest med det beløb, som fradraget havde pr. 1. januar 2013.

Af alle de dele, der indgår i en ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, er det alene ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien, der skal anses som en ansættelse.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 29, at ændre ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, 1. pkt., så det fremgår, at grundforbedringsfradrag udgør samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere.

De fradrag i grundværdien for forbedringer, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, skal alene videreføres efter ejendomsvurderingsloven, og videreførelsen sker efter rent beregningstekniske regler, der ikke indeholder elementer af skøn. Det foreslås derfor præciseret, at de beregnede fradrag i grundværdien for forbedringer ikke skal anses som ansættelser, og de skal dermed heller ikke afrundes efter i ejendomsvurderingslovens § 49.

Fradraget vil således skulle gives i den til enhver tid ansatte grundværdi med det beløb, som forholdsmæssigt svarer til fradraget størrelse pr. 1. januar 2013, dog højest med det beløb, som fradraget havde pr. 1. januar 2013.

Behovet for præciseringen skal bl.a. ses i lyset af, at i ejendomsvurderingslovens kapitel 4 "Generel vurderingsnorm, ejendomsværdi og grundværdi", der bl.a. regulerer de grundforbedringsfradrag, der skal indgå i vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven, anvendes "ansætte" og "ansættelser", uanset at disse beregninger ikke skal anses som ansættelser i afrundingsreglen efter ejendomsvurderingslovens § 49 og i reglerne i skatteforvaltningsloven.

Til nr. 30

Det er i ejendomsvurderingslovens § 23, stk. 2, fastsat, at ansættelsen af fradrag som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 22 og § 23, stk. 1, (grundforbedringsfradrag) ikke kan genoptages.

Det har ikke været hensigten, at grundforbedringsfradrag skal anses som en ansættelse. Det foreslås derfor i lovforslagets § 1, nr. 30, at ændre ejendomsvurderingslovens § 23, stk. 2, således, at det vil klart fremgå, at det er grundforbedringsfradrag som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 22 og § 23, stk. 1, der ikke kan genoptages, og ikke ansættelsen af fradrag.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 29.

Til nr. 31

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., at der ved vurderingen af ejerboliger ikke skal tages hensyn til udlejningsforhold, medmindre ejerboligen er beliggende på fremmed grund, jf. § 16, stk. 2.

I lovforslagets § 1, nr. 18, foreslås det, at der indsættes et nyt stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 16. Det vil medføre, at ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, bliver til § 16, stk. 3.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 18, foreslås det i § 1, nr. 31, at henvisningen til § 16, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven, ændres til § 16, stk. 3. Ændringen er alene af redaktionel karakter.

Til nr. 32

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, at der ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 skal foretages en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, hvis en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Det samme gælder, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt, eller hvis en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 36 og 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.

Med henblik på at præcisere, hvornår der skal foretages tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, og gøre det tydeligere, hvornår der skal ske tilbageregning, foreslås det, at § 38 affattes på ny.

Det vurderes at bero på en fejl, at fordeling efter § 35 ikke skal medføre tilbageregning ifølge den gældende § 38, stk. 1, hvorfor det foreslås, at en fordeling af ejendomsværdien efter § 35 også skal føre til tilbageregning.

Det vurderes endvidere at bero på en fejl, at § 38, stk. 1, ikke omfatter mulighed for tilbageregning af ejendomsværdien, hvis omfanget af en samvurdering ændres eller oprettes på ny.

Dette understøttes af det forhold, at § 38, stk. 1, henviser til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, hvorefter ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt. Der skal desuden efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 4, foretages tilbageregning af grundværdien, når en samlet vurdering etableres eller ophører, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, hvilket medfører, at i sådanne tilfælde tilbageregnes grundværdien, men ikke ejendomsværdien.

Det foreslås på den baggrund præciseret, at tilbageregning af ejendomsværdiskat vil kunne ske, hvis omfanget af en samvurdering ændres, eller der oprettes en ny samvurdering.

Til nr. 33

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 4, foretages der ved førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, jf. dog § 40, stk. 2, når samlet vurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 2.

Det foreslås, at tilbageregning af grundværdien også vil skulle foretages ved førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6, når en samlet vurdering ændres, og ikke kun når den samlede vurdering etableres eller ophører.

Til nr. 34

I ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, er der bl.a. fastsat regler for anvendelsen af indeks efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, for tilbageberegninger af en række af de forskellige kategorier af ejendomme m.v., der vurderes efter ejendomsvurderingsloven.

Der foreslås indsat flere nye stykker som § 45, stk. 2-8, så det sikres, at alle ejerboligkategorierne vil være tilknyttet et indeks, og med henblik på at præcisere, hvilke indeks der vil skulle anvendes efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1.

Herved vil det blive tydeligt, at der ved tilbageberegning for ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, nr. 5, jf. nr. 1, anvendes indeks som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 1.

Det tydeliggøres desuden, at der ved tilbageregning af boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 1. Valg af indeks til tilbageregning af grundværdien for disse ejendomme, jf. § 40, følger dog ejendommens kategorisering.

Anvendes en ejendom f.eks. både til boligformål og erhvervsmæssige formål, og bebos ejendommen af ejeren/ejerne, vil der ske en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og på den del, der anvendes erhvervsmæssigt, jf. § 35. Ved tilbageregning af ejendomsværdien for boligdelen af ejendommen anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 1. Grundværdien fordeles ikke på henholdsvis boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt, jf. § 35. Valg af indeks til tilbageregning af grundværdien afhænger derfor af ejendommens kategorisering. Er ejendommen kategoriseret som en ejendom til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 1, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 1. Er ejendommen derimod kategoriseret som en erhvervsejendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 5.

Det foreslås i forhold til ubebyggede grunde, jf. forslagets i § 1, nr. 5, at det præciseres, at ved tilbageberegning for ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, jf. nr. 1, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 1.

Det foreslås derudover præciseret, at ved tilbageberegning for ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, nr. 5, jf. nr. 2, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 2. Ved tilbageregning af ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 2, anvendes ligeledes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 2. Indeholder en moderejendom f.eks. både ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 2, og en ejerlejlighed kategoriseret som en erhvervsejendom, jf. § 3, stk.

1, nr. 4, følger valget af indeks den enkelte ejerlejligheds kategorisering. Dvs. at ved tilbageregning for ejerlejligheder kategoriseret som ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 2, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 2. Ved tilbageregning af ejerlejligheder kategoriseret som erhvervsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 5.

Moderejendommens grundværdi fordeles i medfør af ejendomsvurderingslovens § 21 på de enkelte ejerlejligheder i moderejendommen, og tilbageregning af hver ejerlejligheds andel af grundværdien følger derfor tilsvarende den enkelte ejerlejligheds kategorisering.

Det foreslås herudover præciseret med den foreslåede nyaffattelse af § 45, stk. 2, at ved tilbageregning for sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund samt for sommerhusejjerlejligheder på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 5, jf. nr. 3 og 4, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 3, ligesom dette indeks anvendes ved tilbageberegning for ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, jf. ejendomsvurderingslovens nye § 4, nr. 8, jf. forslagets § 1, nr. 5.

Endeligt foreslås det præciseret, at ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, nr. 5, jf. nr. 6, anvendes det indeks, der skal anvendes for den fremmede bygning på grunden, jf. § 4, nr. 5. Er det flere ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 5, vil den væsentligste ejendoms indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, skulle anvendes. Hvilken ejendom, der er væsentligst, vil skulle beslattes af vurderingsmyndigheden ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter.

Ved tilbageregning for ubebyggede grunde, som vil blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, nr. 4, vil indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 5, skulle anvendes, jf. lovens nye § 45, stk. 7, jf. forslagets § 1, nr. 34.

Til nr. 35

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi ved vurderingen af fast ejendom.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1. Dog ansættes grundværdien ved landbrugsjord og skovarealer efter en særlig vurderingsnorm, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres, på grunden. Ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og

udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget i forskrifterne udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1, og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglementet.

For at forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår ved ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er der som led i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem oprettet et nyt Plandataregister. Oplysningerne i Plandataregistret er offentligt tilgængelige.

I Plandataregistret vil der imidlertid ikke altid ud fra plangrundlaget være tilstrækkelige oplysninger om den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der kan anvendes ved ansættelsen af grundværdien, hvilket bl.a. skyldes, at der er metodefrihed og dermed ikke er fastsat formkrav til, hvordan kommunerne udarbejder deres lokalplaner.

Dette betyder, at oplysninger i Plandataregistret om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der er fastsat i lokalplanerne m.v., ikke altid vil være direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. Dette kan bl.a. skyldes, at der i Plandataregistret kan mangle oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, at oplysningerne i Plandataregistret ikke er endelige, eller at der er tale om komplekse situationer. I de situationer, hvor plangrundlaget eksempelvis er fastsat bredt, medfører det, at inddragelsen af plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdien i høj grad vil bero på fortolkning af det gældende plangrundlag.

Efter bemærkningerne til lov om ændring af lov om planlægning, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, afsnit 2.11.3.2, fremgår det, at kommunerne løbende skal opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret. Skatteforvaltningen vil derimod være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.13.2.1, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Dette medfører, at oplysningerne som udgangspunkt skal lægges til grund ved vurderingen af grundens værdi. I de tilfælde, hvor det konstateres, at en oplysning ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen dog tage stilling til dette forhold, og hvis en oplysning må anses for åbenbart urigtig, kan Skatteforvaltningen undlade at lægge oplysningen til grund. Dette er f.eks. tilfældet ved registreringer af data i Bygnings- og Boligregistret og Tinglysningsregistret.

Det foreslås på den baggrund, at der i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, indsættes et nyt 2. *pkt.*, som vil medføre, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Den foreslåede bestemmelse vil således sikre, at det klart fremgår af ejendomsvurderingsloven, at

Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne er åbenbart urigtige.

Efter forslaget vil Skatteforvaltningen således ikke skulle foretage en prøvelse af, om plandatagrundlaget er korrekt indberettet i plandataregistret, medmindre oplysningerne er åbenbart urigtige.

Forslaget vil omfatte både tilfælde, hvor ejendomsejeren ved en konkret dokumenteret henvendelse gør Skatteforvaltningen opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning, og tilfælde hvor Skatteforvaltningen selv bliver opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning.

Det vil skulle bero på en konkret vurdering, hvornår en angivelse i Plandataregistret må anses som åbenbart urigtig.

Som eksempel på en åbenbart urigtig angivelse kan nævnes tilfælde, hvor en minimumsgrundstørrelse er meget lavt angivet, således at der kan udstykkes på grunden, men hvor grundstørrelsen er mindre end et typisk hus.

Et andet eksempel kan være tilfælde, hvor plangrundlaget tillader en meget høj bebyggelsesprocent, men den specifikke anvendelse angives som parcelhuse i højst et plan.

I begge eksempler vil Skatteforvaltningen skulle tage stilling til, om den åbenbart urigtige angivelse skyldes en fejlagtig registrering i Plandataregistret. Er det tilfældet, vil Skatteforvaltningen være forpligtet til at rette fejlen i vurderingen, ligesom Skatteforvaltningen vil skulle rette henvendelse til den berørte kommune, med henblik på at få rettet den fejlagtige registrering i Plandataregistret.

Den foreslåede nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 55 skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 25, hvorved det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 a om ansættelse af grundværdien i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Til nr. 36

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 36, at der i kapitel 11 i ejendomsvurderingsloven indsættes to nye bestemmelser efter § 58, som henholdsvis §§ 58 a og 58 b.

Det foreslås med den nye § 58 a, at Skatteforvaltningen vil kunne foretage deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a og foretage vurdering efter §§ 5 og 6 på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af §§ 55 og 56.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at vurderingsmyndigheden vil kunne deklarere og

foretage vurdering alene på baggrund af de oplysninger, som modellerne har anvendt, uden nærmere manuel undersøgelse eller gennemgang. Henvisningen i bestemmelsen til §§ 55 og 56 vil således ikke betyde, at deklaration og vurdering vil skulle foretages på baggrund af alle oplysninger, der er indhentet efter disse bestemmelser.

Vurderingsmyndigheden vil således ikke være forpligtet til at gennemføre efterprøvelse af modelberegningerne, dvs. manuel sagsbehandling, i de tilfælde, hvor det efter vurderingsmyndighedens skøn kan forventes, at en individuel manuel sagsbehandling ikke væsentligt kan antages at forbedre kvaliteten af ejendomsvurderingerne. Der lægges ikke op til, at vurderingsmyndigheden vil skulle have en konkret antagelse for hver enkelt ejendom af, om manuel behandling væsentligt kan forbedre kvaliteten af vurderingen. I stedet vil bedømmelsen skulle foretages samlet ud fra puljer af ejendomme og disses geografiske beliggenhed og karakteristika.

Det vil bl.a. skulle indgå ved bedømmelsen, om der ikke findes bedre data end dem, der er anvendt ved modelberegningerne. Der kan eksempelvis være tale om en vurderingsejendom beliggende i et område, hvor der kun er handlet få eller ingen sammenlignelige ejendomme. En efterprøvelse af modelberegningen vil skulle foretages ved en gennemgang af det samme sparsomme datagrundlag muligvis suppleret med tilgængeligt billedmateriale og i helt særlige situationer en besigtigelse. En sådan manuel gennemgang vil i de fleste tilfælde ikke forbedre kvaliteten af vurderingerne.

I disse tilfælde vil der skulle foretages sædvanlig deklaration og træffes afgørelse i henhold til det oplysningsgrundlag, modelberegningen er foretaget på. Ejeren vil i forbindelse med deklarationen blive gjort opmærksom på, hvilket oplysningsgrundlag modelberegningen er foretaget på baggrund af, og ejeren vil i den forbindelse kunne bidrage til, at oplysningerne om den pågældende ejendom kvalificeres.

I de tilfælde, hvor ejeren i forbindelse med deklarationen retter henvendelse med konkrete oplysninger, vil sagen skulle undergives manuel behandling, idet en sagsbehandler vil skulle vurdere, om det er relevant at medtage oplysningerne i vurderingen.

Det skal i den forbindelse fremhæves, at ejendomsejerne i alle tilfælde i medfør af den i skatteforvaltningslovens § 20 a beskrevne deklarationsprocedure, vil skulle vejledes om muligheden for at forbedre grundlaget for vurderingsmyndighedens afgørelse.

Det foreslås endvidere, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 58 b, hvorved det præciseres, at reglerne i lovens kapitel 11 om data og registre m.v. tilsvarende skal finde anvendelse, hvor Skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.

Angående den foreslåede nye bestemmelse i § 58 b, bemærkes, at Skatteforvaltningen efter bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven foretager vurdering af fast ejendom ved ansættelse af ejendoms- og grundværdier. Skatteforvaltningen foretager imidlertid ikke alene vurdering af fast

ejendom efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. Skatteforvaltningen er således også i andre sammenhænge kompetent myndighed til at afgive udtalelse om eller træffe afgørelse om værdien af fast ejendom. Det gælder f.eks., når det skal vurderes, om der kan udstedes en værdiforringelseserklæring efter ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, nr. 3.

Når værdien af en fast ejendom skal vurderes efter anden lovgivning, kan der gælde andre regler for, hvorledes værdien skal ansættes end de regler, der følger af ejendomsvurderingsloven. I så fald skal Skatteforvaltningen fastsætte værdien efter disse andre regler i speciallovgivningen.

Skatteforvaltningen vil imidlertid også i så fald skulle kunne indhente oplysninger om den ejendom, der skal vurderes, efter reglerne i ejendomsvurderingsloven og anvende de oplysninger, der er indhentet og registreret i vurderingssystemet om landets ejendomme til brug for de vurderinger, der skal foretages efter ejendomsvurderingsloven.

Til nr. 37

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 36, foretager Skatteforvaltningen efter bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven vurdering af fast ejendom ved ansættelse af ejendoms- og grundværdier, ligesom Skatteforvaltningen også i andre sammenhænge er kompetent myndighed til at afgive udtalelse om eller træffe afgørelse om værdien af fast ejendom. I sidstnævnte tilfælde skal Skatteforvaltningen imidlertid også kunne indhente oplysninger om den ejendom, der skal vurderes, og anvende de oplysninger, der er indhentet og registreret i vurderingssystemet om landets ejendomme til brug for de vurderinger, der skal foretages efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse i 63 a, hvorved det præciseres, at reglerne i lovens kapitel 12 om dataindsamling og besigtigelse tilsvarende skal finde anvendelse, hvor Skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret og baggrund for forslaget i § 1, nr. 37, kan henvises til forslagets § 1, nr. 36, da forslagene skal ses i sammenhæng.

Til nr. 38

Det følger af ejendomsvurderingslovens 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen foretager en beregning af, om nuværende henholdsvis tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Det foreslås, at det præciseres i ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til ejendomsejere, skal have karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Kravet på kompensation stiftes ved udløbet af fristen for klage over vurderingerne pr. 1. januar

2020 eller 1. januar 2021 eller ved endt klagebehandling. Eventuelle transporter i overskydende skatter for de foregående år vil ikke omfatte kompensationen, da kompensationen ikke er at anse som overskydende skat. Når krav på kompensation indtræder, vil Skatteforvaltningen kunne anvende denne til modregning efter reglerne i gældsinddrivelseslovens § 7.

Til nr. 39

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke skal anvendes. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 133, at dette er tilfældet, hvor forholdene vedrørende en given ejendom er så særegne, at det ikke vil være muligt at anvende den automatiserede løsning, der lægges op til med tilbagebetalingsordningen. Har en ejendom eksempelvis gennemgået en række forandringer og tilmed haft flere forskellige ejere, kan det i praksis være vanskeligt at anvende tilbagebetalingsordningen. Efter de gældende regler er det således muligt for Skatteforvaltningen at træffe afgørelse om, at ejendommen ikke skal omfattes af tilbagebetalingsordningen.

Den gældende formulering af bestemmelsen kan dog give anledning til tvivl om, hvorvidt Skatteforvaltningen kan træffe en selvstændig afgørelse for hver enkelt vurdering, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen, eller om Skatteforvaltningen kun kan træffe en samlet afgørelse for alle vurderinger, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås i § 64, stk. 3, at indsætte et 2. pkt., som præciserer, at afgørelse efter ejendomsvurderingslovens §§ 65-67, jf. § 64, stk. 1, vil kunne omfatte én eller flere af de vurderinger og omvurderinger, der er foretaget af den pågældende ejendom fra den 1. oktober 2011 og indtil ejendomsvurderingslovens ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88.

I tilfælde, hvor Skatteforvaltningen vurderer, at forholdene vedrørende ejendommen er så særegne, at det ikke er muligt at anvende tilbagebetalingsordningen for én eller flere vurderinger eller omvurderinger, vil ordningen således stadig kunne anvendes for de øvrige vurderinger eller omvurderinger af den pågældende ejendom.

Til nr. 40

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen foretager en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog § 64, stk. 2 og 3. Efter § 64, stk. 2, nr. 1-9, følger det, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder i en række konkrete tilfælde. Med § 64, stk. 3, kan Skatteforvaltningen i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes. Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 4, at Skatteforvaltningens afgørelser efter § 64, stk. 3, om anvendelse af tilbagebetalingsordningen, ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Det er uden betydning for adgangen til at påklage vurderingerne, om vurderingsmyndigheden

træffer afgørelse for eller imod anvendelse af tilbagebetalingsordningen. Borgerne har adgang til at påklage vurderinger og hermed til eventuelt at få en tilbagebetaling af ejendomsskatter på dette grundlag, uanset om vurderingsmyndigheden træffer afgørelse om anvendelse af tilbagebetalingsordningen eller ej.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 4, ændres, så afgørelser i medfør af § 64, stk. 1 og 2, også vil blive omfattet af § 64, stk. 4, og ikke vil kunne påklages.

Med den foreslåede ændring vil det – ligesom det aktuelt gælder som beskrevet ovenfor vedrørende afgørelser efter § 64, stk. 3 – være uden betydning for adgangen til at påklage vurderingerne, om borgeren har adgang til at påklage afgørelser efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1 og 2.

Borgerne vil fortsat have adgang til at påklage vurderinger og hermed eventuelt få en tilbagebetaling af ejendomsskatter på dette grundlag, uanset om der foretages en beregning for tidligere vurderinger og tilbydes en kompensation efter tilbagebetalingsordningen eller ej.

Til nr. 41-43

Det følger af overskriften før ejendomsvurderingslovens § 65 og § 66, stk. 1, 1. og 2. pkt., at der foretages en sammenligning af tilbageindekserede vurderinger, når der beregnes kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 65 nyaffattes og overskriften før § 65 og § 66, stk. 1, 1. og 2. pkt., ændres, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, om ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og med den 1. oktober 2011 inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52.

Til nr. 44

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 66, stk. 2, at der foretages en sammenligning efter § 65 af grundværdier før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Dvs. at sammenligningen for grundværdien sker for den fulde grundværdi.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 66, stk. 2, ophæves, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, til ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og med den 1. oktober 2011 inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52.

Til nr. 45-50

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 1-3, § 68, stk. 1 og 2, § 69 og § 70, stk. 2, at der foretages en sammenligning af tilbageindekserede vurderinger, når der beregnes compensation efter tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 1-3, § 68, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., § 69 og § 70, stk. 2, ændres, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, til ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og med 1. oktober 2011 inden beregning af compensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås endvidere, at ejendomsvurderingslovens § 68, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., ophæves.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52.

Til nr. 51

Ejendomsvurderingslovens § 71 omhandler situationer, hvor der ved vurdering af ejerboliger pr. 1. januar 2020 og andre ejendomme pr. 1. januar 2021 etableres en samlet vurdering mellem ejendomme. Bestemmelsen omfatter både den situation, hvor der ikke hidtil har været en samlet vurdering, og hvor en tidligere samlet vurdering ikke videreføres.

I den situation, hvor der etableres en samlet vurdering af ejendomme, medfører § 71, stk. 1, at de tidligere vurderinger af ejendommene enten samles eller adskilles, således at der kan ske en sammenligning med en nye vurdering af hensyn til beregningen af en potentiel compensation efter tilbagebetalingsordningen i § 64.

I den modsatte situation, hvor ejendomme, der hidtil har været vurderet samlet, men hvor samvurderingen ophører, vil der ikke være individuelle vurderinger af de enkelte ejendomme i den forudgående periode. Ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 2, medfører i disse tilfælde, at de pågældende ejendomme til brug for sammenligningen fortsat skal betragtes som samlede ud fra et beregningsteknisk hensyn. Det er således uden betydning, at ejerkredsen er ny, da sammenligningen foretages mellem en forholdsmæssig andel af de samlede ejendomme og den nye vurdering.

I andre tilfælde, hvor de pågældende ejendomme ikke er sammenlignelige på grund af f.eks. ændringer i grundstørrelsen eller bygningsareal i året efter en almindelig vurdering, skal der efter ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 3, foretages en konkret vurdering af, hvorledes vurderingen af

ejendommen ville have været, hvis ejendommen ikke var ændret.

Ejendomsvurderingslovens § 72 omhandler den situation, hvor en samlet vurdering kun har fundet sted en del af den forudgående periode. Sådanne ejendomme anses for ikke at være samvurderet i forhold til tilbagebetalingsordningen. Etableres en samlet vurdering i løbet af perioden, skal ejendomsværdien og grundværdien fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den seneste vurdering foretaget forud for den samlede vurdering.

I den omvendte situation, hvor en samlet vurdering ophører i perioden, fordeles ejendomsværdien og grundværdien forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme. Ligesom efter ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 3, foretages der efter § 72, stk. 4, en konkret vurdering af, hvorledes vurderingen af en samlet ejendom ville have været, hvis der har været ændringer af betydning for vurderingen.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens §§ 71 og 72 ophæves, da samvurdering af disse ejendomme ikke vil kunne identificeres automatisk i hverken det nye eller det gamle ejendomsvurderingssystem som følge af utilstrækkeligt datagrundlag.

Den foreslåede ændring vil medføre, at ejendomme, der har været samvurderet i hele perioden mellem 2011 til 2020, vil få beregnet én kompensation. For ejendomme, der i perioden 2012 til 2019 har været samvurderet, men ikke længere er samvurderet, og ejendomme, hvor samvurdering er etableret, vil kompensation blive tildelt for den samvurderede ejendom henholdsvis den ene af ejendommene, der eksisterede, før samvurderingen blev etableret.

En ejer vil ikke få tilbud om kompensation for øvrige ejendomme, som det videreførte ejendomsnummer er ført sammen med for perioden, før samvurderingen etableredes. Dette skyldes, at ejendommen ikke vil eksistere som en selvstændig ejendom i 2020. Der vil derfor ikke være en vurdering at basere kompensationsberegningen på.

Der vil dog i visse tilfælde kunne ske en identificering af ejendommene ved udtagelse af de omhandlede ejendomme til beregningskontrol som følge af uoverensstemmelse mellem kompensationsbeløbets størrelse og ejendommens forhold.

Ejeren, der modtager tilbud om kompensation, vil have mulighed for at klage og derved opnå en genberegning for samvurderede ejendomme, der ikke er omfattet af kompensationstilbuddet, da der i klagesagen sker individuel behandling af alle de omhandlede ejendomme.

Til nr. 52

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, skal der først foretages en sammenligning af vurderingerne for at finde frem til de ejendomme, der får en lavere ejendomsværdiansættelse henholdsvis grundværdiansættelse med den nye vurdering end dem, der hidtil har dannet grundlag for beskatning. Herefter beregnes kompensation for disse ejendomme.

Det foreslås, at § 73, stk. 1, nyaffattes, så der ikke ved beregningen af kompensation vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og de gamle vurderinger inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen, uanset om den nye vurdering er væsentligt højere end den tidligere vurdering. Herved sikres, at alle de ejendomsejere, der potentielt er blevet opkrævet for meget i skat, får beregnet en kompensation.

Den foreslåede nyaffattelse af § 73, stk. 1, vil ikke ændre på beregningernes udfald i forhold til den hidtil gældende affattelse af bestemmelsen, idet bestemmelsen alene vil angive de nødvendige procedurer ved beregning af kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Til nr. 53

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 2, at der ved genberegning af de skatter, der er beregnet efter en vurdering, indgår ejendomsværdi og grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter tilbageregning til det aktuelle år.

Det foreslås, at det i § 73, stk. 2, præciseres, at tilbageregning til det aktuelle år vil ske efter ejendomsvurderingslovens §§ 65-70 med den konsekvens, at hele kompensationsberegningen foretages på ny.

Til nr. 54

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 73, at der skal ske en genberegning af henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis sammenligningen viser, at den ejendomsværdi eller grundværdi, som er ansat ved den første almindelige vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 5, efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier, der er ansat ved en eller flere af de vurderinger, der skal sammenlignes med, og som har dannet grundlag for beskatning.

Resultater genberegningen i et beløb, som for et eller flere år er lavere end den ejendomsværdiskat og/eller den grundskyld, der endeligt er beregnet på grundlag af de relevante ejendomsvurderinger, vil det overskydende beløb blive udbetalt til boligejeren som en kompensation.

Tilbud om kompensation skal efter ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 2, meddeles til ejeren, samtidig med at ejeren modtager den første almindelige vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 5. Udbetalingen af kompensation vil herefter ske efter udløbet af fristen for at klage over den første nye vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 35, a stk. 3, medmindre denne vurdering er påklaget, og sagen stadig er verserende. Efter endt klagesag vil beregningen af kompensation skulle foretages på ny.

Der kan opstå en situation, hvor der i perioden mellem tilbuddet om kompensation er udsendt, og inden selve kompensationen udbetales, rettes i årsopgørelsen. Dette kan eksempelvis være tilfældet

ved pensionistnedslag, eller hvis den pågældende ejendom har været ubeboet eller udlejet i visse perioder i løbet af året. Rettelser i årsopgørelsen, efter compensationstilbuddet er meddelt ejendomsejeren, kan medføre, at den betalte ejendomsværdiskat vil adskille sig fra den ejendomsværdiskat, som tilbuddet blev beregnet ud fra.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 73 indsættes et nyt *stk. 4*, så compensationstilbuddet ikke vil skulle genberegnes ved ændringer efter beregningstidspunktet.

Herved sikres, at efterfølgende ændringer i data, der er lagt til grund ved beregningen af compensationstilbuddet, og som har betydning for størrelsen af ejendomsværdiskatten, ikke vil give anledning til beregning af et nyt compensationstilbud. Ændres eksempelvis antallet af dage, en lejlighed har været udlejet, vil dette ikke få betydning for udbetalingen af compensation.

Kompensationstilbuddet beregnes tidligst fra den 1. juli 2020, og data fra Skatteforvaltningen viser, at der kun foretages mindre ændringer i årsopgørelsen i perioden fra juli til og med december, derfor forventes forslaget alene at ville få betydning for et mindre antal borgere.

For at skabe klarhed for ejendomsejerne vedrørende beregningen af compensation, vil ejerne gennem planlagte kommunikations- og formidlingskampagner blive oplyst om skæringsdatoen med henvisning til, at ændringer fra den 1. juli 2020 ikke vil indgå i compensationstilbuddet eller udbetalingen.

Det foreslås endvidere, at der i ejendomsvurderingslovens § 73 indsættes et nyt *stk. 5*, så der i tilfælde, hvor en eller flere ejendomsejere klager over den nye vurdering foretaget pr. 1. januar 2020 henholdsvis pr. 1. januar 2021, vil skulle ske en genberegning af compensationen ved afslutningen af klagesagen med alle de ændringer, der er foretaget i den oprindelige ejendomsværdiskat på årsopgørelsen fra 2011 og frem.

Dette kan illustreres med to eksempler:

Eksempel 1

En boligejer får ændret den oprindeligt betalte ejendomsskat, efter at der er udsendt tilbud om compensation. Ejeren vælger ikke at klage over den nye vurdering pr. 1. januar 2020, hvorfor ændringerne ikke bliver omfattet af compensationen efter tilbagebetalingsordningen.

Eksempel 2

En boligejer får ændret den oprindeligt betalte ejendomsskat og vælger at klage over vurderingen pr. 1. januar 2020. Får boligejeren medhold i klagen, vil der skulle ske en genberegning af compensationstilbuddet. Der vil ligeledes skulle foretages en ny beregning af compensationen, hvis boligejeren ikke får medhold i klagesagen, bl.a. af hensyn til renteberegningen af kompensationsbeløbet.

Til nr. 55

Det følger af overskriften før ejendomsvurderingslovens § 74, at der foretages en tilbagebetaling af skatter.

Det foreslås, at overskriften ændres til ”Udbetaling og bortfald af kompensation”, så den i højere grad vil afspejle afsnittets indhold.

Til nr. 56 og 57

Det følger af § 74, stk. 1, 1. pkt., at der udbetales kompensation, hvis genberegningen efter § 73 viser, at de oprindeligt beregnede skatter for ét eller flere år har været for høje. Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, 1. pkt., at tilbagebetaling sker til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindeligt beregnede skatter.

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 74, *stk. 1, 1. pkt.*, tilføjes, at der er tale om en samlet kompensation for alle årene. Det vil betyde, at krav på kompensation vil indtræde samlet ved udløbet af klagefristen for vurderingerne pr. 1. januar 2020 og 1. januar 2021 eller ved endt klagebehandling. Kompensationen splittes ikke op i forhold til de år, hvor de beregnede skatter har været for høje, og behandles ikke som tilbagebetaling af skatter for de pågældende år, men som et samlet tilbud om kompensation for de år, som tilbuddet vedrører.

Det foreslås endvidere, at ejendomsvurderingslovens § 74, *stk. 1, 3. pkt.*, og *stk. 2, 1. pkt.*, ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen vil skulle beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 58

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, at tilbagebetaling skal ske til ejendommens nuværende ejer eller ejere henholdsvis andre tidligere ejere, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindeligt beregnede skatter i de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 1, skal udbetales kompensation.

I praksis opkræves grundskylden i de fleste kommuner over to rater, hvor den første rate opkræves i starten af året, og den sidste rate medio året. Da kompensationstilbuddet vil skulle meddeles ejendomsejeren fra den 1. juli 2020, vil der blive taget højde for, at kompensationen meddeles til den ejendomsejer, som hæfter for grundskylden.

I visse kommuner opkræves grundskylden imidlertid over flere end to rater. Dette medfører, at der kan forekomme tilfælde, hvor en kommune opkræver den sidste rate af grundskylden, efter at kompensationstilbuddet er meddelt til de relevante ejendomsejere. Da kompensationstilbuddet omfatter grundskylden for hele 2020, vil kompensationstilbuddet i disse tilfælde vedrøre endnu ikke opkrævet grundskyld.

I tilfælde, hvor der sker ejerskifte, efter at compensationstilbuddet er meddelt til den tidligere ejer, vil det betyde, at en ny ejer vil hæfte for den sidste rate af grundskylden, mens den tidligere ejer har modtaget tilbuddet om compensation for hele 2020, idet Skatteforvaltningen i sagens natur ikke på forhånd kan vide, hvem der hæfter for den fulde grundskyld i 2020, hvis beregningen og meddelelsen af compensationstilbuddet ligger før den sidste opkrævning af grundskyld i 2020.

Det foreslås derfor at det i ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, 1. pkt., vil fremgå, at tilbud om compensation altid vil skulle udsendes til den, der hæfter for skatterne på tidspunktet for beregningen af tilbuddet. Det vil dermed være op til en ny ejer, der vil skulle betale en eller flere rater af grundskylden, at blive kompenseret af den tidligere ejer via refusionsopgørelsen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at udbetalingen af compensation altid vil skulle ske til den, der er registreret som ejer af ejendommen på beregningstidspunktet, uagtet at der sker ejerskifte efterfølgende.

Til nr. 59

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, 1. pkt., at tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen skal ske efter det tidspunkt, hvor fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis 1. januar 2021 udløber, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1, medmindre denne vurdering er påklaget. I tilfælde, hvor vurderingen er påklaget, foretages tilbagebetaling dog efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, jf. § 75, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 75, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen vil skulle beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en compensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Det foreslås endvidere at ændre ejendomsvurderingslovens § 75, *stk. 1, 2. pkt.*, så det vil fremgå, at udbetaling af compensation vil ske efter det tidspunkt, hvor klagesagen m.v. er endeligt afsluttet. Med de foreslåede ændringer præciseres det, at krav på compensation indtræder ved klagefristens udløb eller ved endelig afgørelse af en eventuel klagesag. Herved fastslås stiftelsestidspunktet for krav på compensation, af hensyn til de tilfælde, hvor kravet vil kunne anvendes til modregning.

Til nr. 59

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 3, at der tale om en tilbagebetaling af skatter.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, vil have karakter af en compensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 60

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 4, at tilbagebetalinger efter § 75, stk. 1, i enhver henseende behandles civilretligt som de oprindelig beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af.

Det foreslås, at § 75, stk. 4, ændres, så kompensationen ikke civilretligt vil skulle betragtes som tilbagebetaling af skatter. Dog vil kompensationen i relation lejelovgivningen, jf. reglerne i lejelovens 52 og erhvervslejelovens § 12, fortsat skulle betragtes som tilbagebetaling af skatter. Forslaget vil herved ikke have betydning for lejeres krav på kompensation.

I relation til Skatteforvaltningens modregning i udbetaling af kompensation vil kompensationen skulle anses for et samlet kompensationsbeløb på udbetalingstidspunktet og ikke tilbagebetaling af skatter for de enkelte år, tilbagebetalingsordningen vedrører. Den foreslåede ændring vil desuden betyde, at transporter i overskydende skatter for de pågældende år ikke vil omfatte kompensationen, hverken helt eller delvist.

Til nr. 61

Det foreslås at indsætte to nye stykker i § 75 som stk. 5 og 6, da det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 60, at kompensationen ikke vil skulle behandles civilretligt som de oprindelig beregnede skatter, som kompensationen beregnes på grundlag af.

Kompensationsbeløb vil ikke være overskydende skat, og vil derfor ikke skulle forrentes efter de herom gældende regler eller efter skattelovgivningens regler i øvrigt ved for sen udbetaling. I stedet foreslås det fastsat i et nyt stk. 5, der med lovforslaget vil blive stk. 3, at der vil skulle gælde en betalingsfrist, hvorefter kompensationsbeløb vil skulle udbetales senest 30 dage efter kravets indtræden.

Endvidere foreslås det fastsat i et nyt stk. 6, at der ikke kan gives transport i krav på kompensation, før krav herpå er stiftet.

Til nr. 62

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. og 2. pkt., at der tale om en tilbagebetaling af skatter.

Det foreslås, at bestemmelserne ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, vil have karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 63

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 1, 1. pkt., at kompensationsbeløb, der skal tilbagebetales, forrentes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensationen er udregnet for til og med det år, hvor tilbagebetalingen sker. Det følger endvidere

af § 76, stk. 1, 2. pkt., at renterne ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det foreslås, at § 76, stk. 1, 1. og 2. pkt., ændres, så det klart vil fremgå, at der er tale om et tillæg, der vil udgøre en del af den samlede kompensation, og ikke en forrentning. Efter den foreslåede ændring vil ingen del af kompensationen være forfalden forud for stiftelsestidspunktet, og der vil derfor ikke være tale om forrentning, men om et tillæg til kompensationen, som vil skulle kompensere for den tid, der er gået frem til det tidspunkt, hvor kompensation for de for meget betalte skatter kan udbetales.

Det foreslås herudover, at der i § 76, stk. 1, 1. pkt., foretages en ændring, så det vil fremgå af bestemmelsen, at der er tale om en udbetaling af kompensation og ikke en tilbagebetaling.

Til nr. 64

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, at kompensation efter tilbagebetalingsordningen sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører.

Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, at en ny vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning, jf. ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3. En efterfølgende ændring af en vurdering, for hvilken der er udbetalt kompensation, vil således ikke medføre en yderligere kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at tilbagebetalingsordningen dels medfører, at ejendomsejere, som har betalt for høj ejendomsskat af de videreførte vurderinger, kompenseres uden en egentlig klagebehandling. Bestemmelsen indebærer således, at ejendomsejerne efter at have taget imod tilbud om kompensation ikke efterfølgende kan få ændret de videreførte vurderinger med heraf afledte skattemæssige konsekvenser.

Efter ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, 2. pkt., gælder det endvidere, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, medfører, at ny en vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, hvorefter beregningen af kompensation i situationer, hvor oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, ikke foretages, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, kan imidlertid give anledning til tvivl i særligt to tilfælde.

For det første kan bestemmelsen give anledning til tvivl om, hvorvidt der alene sker fuld og endelig afregning, hvis tilbagebetalingsordningen konkret resulterer i en egentlig tilbagebetaling.

For det andet er det ikke efter bestemmelsen klart, om fuld og endelig afregning alene gælder i relation til den vurdering, for hvilken der udbetales kompensation, eller om den fulde og endelige afregning også gælder fremtidige skatter, som opgøres på baggrund af denne vurdering, f.eks. grundskatteloftsberegningerne.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, nyaffattes, så det klart vil fremgå, at hvis en vurdering som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke er påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. Tilsvarende vil gøre sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Fuld og endelig afregning vil således ikke skulle være betinget af, at tilbagebetalingsordningen konkret resulterer i en egentlig kompensation. Det afgørende vil derimod efter forslaget være, om den videreførte vurdering er påklaget eller anmodet genoptaget. Det vil også gælde, hvis kompensationen er beregnet til 0 kr.

Der vil ikke være tale om fuld og endelig afregning, i det omfang vurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3, ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås herudover med forslaget præciseret, at fuld og endelig afregning vil indebære, at der ikke vil kunne ske ændringer i relation til det fremadrettede beskatningsgrundlag. Der vil således ikke kunne ske ændring af skattestopberegningerne for det pågældende vurderingsår.

Endvidere foreslås det, at hvis en vurdering som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke påklages, og der ikke er anmodet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, vil vurderingen ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme kunne genoptages eller ændres. Tilsvarende gør sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Herved sikres det, at der heller ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme kan ske genoptagelse eller revision af en vurdering.

Vurderingerne vil med den foreslåede ændring heller ikke kunne genoptages ekstraordinært efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4. Der vil herefter for den pågældende vurdering ske fuld og endelig afregning, også selv om hidtidig praksis underkendes senere ved dom eller ved afgørelse fra

Skatteankestyrelsen, et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten, eller hvis en praksisændring i andre tilfælde offentliggøres af Skatteministeriet, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4.

Til nr. 65-66

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 1, at der ikke skal udbetales kompensation efter tilbagebetalingsordningen vedrørende almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages inden klagefristen for de nye ejendomsvurderinger er udløbet.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 2, at hvis der er andre vurderinger eller omvurderinger, som er foretaget fra den 1. oktober 2011, der er påklaget, og klagesagen ikke er endeligt afsluttet på tidspunktet for udløbet af fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, udbetales kompensation på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne og eventuelle klagesager som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet. Tilsvarende gælder vurderinger, som på kompensationstidspunktet er under genoptagelse, eller hvor en genoptagelsessag er påklaget.

Vælger ejendomsejeren imidlertid at søge om genoptagelse, vil der – som ved klage over vurderingen – skulle foretages en tilbundsående realitetsprøvelse af vurderingerne. Disse vurderinger omfattes derfor ikke af tilbagebetalingsordningen, da der ikke vil være grundlag for at beregne et kompensationstilbud.

Det foreslås derfor i § 1, nr. 65, med ændringerne til *stk. 1*, at der ikke vil skulle udbetales kompensation på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages, eller hvis der er anmodet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020.

Forslaget vil indebære, at der – som i tilfælde, hvor der er klaget over vurderingerne – tilsvarende ikke vil skulle udbetales kompensation, hvis der er anmodet om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, af en vurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere. Herved sikres det, at der gælder samme regler i tilfælde, hvor ejeren påklager vurderingerne henholdsvis anmoder om genoptagelse, således at ejendomsejeren ikke både kan acceptere kompensationstilbud og herefter søge om genoptagelse.

Hensigten med tilbagebetalingsordningen er at sikre boligejere en hurtig og smidig kompensation og samtidig imødegå en lang sagsbehandlingstid i klagesystemet. Derfor foreslås det, jf. lovforslagets § 1, nr. 66, at ejere også vil skulle modtage kompensationstilbud efter tilbagebetalingsordningen for vurderingsår, der er påklaget eller hvor der verserer en genoptagelsessag, samtidig med at det vil skulle oplyses, at der ikke udbetales kompensation parallelt med den verserende klage- eller genoptagelsessag. Dette vil bidrage til at modtageren af

kompensationstilbud vil kunne træffe et oplyst valg om *enten* at fastholde klage- eller genoptagelsessagen *eller* acceptere kompensationstilbuddet.

Verserer en klage- eller genoptagelsessag på tidspunktet for modtagelsen af kompensationstilbuddet, vil ejeren inden udløb af klagefristen på 3 måneder fra modtagelsen af kompensationstilbuddet, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, kunne vælge at tilbagekalde klagen eller anmodningen om genoptagelse, hvorefter der vil skulle udbetales kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Vælger ejeren derimod at fastholde klage- eller genoptagelsessagen, vil det medføre, at kompensationstilbuddet bortfalder vedrørende vurderingsår omfattet af den konkrete klage- eller genoptagelsessag. Således vil klage eller genoptagelsesansøgningen afskære kompensation.

Endvidere foreslås det at ændre bestemmelserne, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 67

Nogle ejerboliger er beliggende i områder, hvor plangrundlaget tillader boliganvendelse og andre anvendelser som f.eks. erhverv, mens andre ejerboliger er beliggende i områder, hvor plangrundlaget alene tillader erhverv. Disse ejerboliger skal efter ejendomsvurderingsloven vurderes første gang i 2020.

Et parcelhus eksempelvis, som er beliggende i område, hvor plangrundlaget tillader anvendelse til erhverv, vil ud fra den gældende ejendomsvurderingslov skulle have ansat grundværdien ud fra:

- En beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse med udgangspunkt i det faktiske opførte parcelhus
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse med et parcelhus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte (hvis plangrundlaget også tillader den faktiske anvendelse, og hvis denne anvendelse ikke udnytter bebyggelsesprocenten fuldt ud)
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse som erhvervsgrund.

Den højeste af de tre ovennævnte beregnede grundværdier vil være den bedste økonomiske anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 17 og 18.

På tidspunktet, hvor de ovennævnte ejendomme skal vurderes, vil erhvervsmodellerne ikke være udviklet med henblik på, at ansættelsen af grundværdien også kan foretages ud fra planlagt anvendelse som erhverv.

Der forventes at være ca. 200.000 parcelhuse, sommerhuse og rækkehuse m.v., hvor plangrundlaget tillader erhverv, og hvor det planlagte vurderingsforslag dermed – efter gældende ret – vil skulle

indeholde en erhvervsberegning.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 85 a, jf. forslaget § 1, nr. 67, indsættes en overgangsbestemmelse, hvorefter der ved vurderingen i 2020 af ejerboliger som omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, kun henses til anvendelser til boligformål og sommerhusformål ved ansættelser af grundværdien.

Formålet med den foreslåede overgangsbestemmelse er således at sikre, at der ikke foretages erhvervsvurderinger, før modeller hertil er udviklede.

Den foreslåede overgangsbestemmelse vil skulle gælde for de ejerboliger, som vil være omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, hvilket bl.a. er ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og fritidshuse og sommerhuslejligheder. Det bemærkes i tilknytning hertil, at det i § 1, nr. 5, foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ophæves, og at der indsættes et nyt nr. 7 og 8 i § 4.

Den foreslåede overgangsbestemmelse vil ikke skulle finde anvendelse i forhold til almene boliger.

Den foreslåede løsning vil betyde, at når erhvervsmodellerne er udviklede, og det således også bliver muligt at foretage en beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse som erhverv, vil nogle boligejere kunne få højere ansættelser af grundværdien i forhold til ansættelser fra 2020, hvor der alene vil blive henset til boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Det vurderes imidlertid umiddelbart at være for et forholdsvist begrænset antal boligejere, at beregningen af grundværdien ved planlagt anvendelse til erhverv vil kunne blive højere end beregningen af grundværdien ved faktisk anvendelse eller planlagt anvendelse. I langt de fleste tilfælde vurderes beboelse at være den bedste økonomiske anvendelse.

Til nr. 68

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89, at de videreførte 2011- og 2012-vurderinger kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af meddelelsen om vurderingerne, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 5, eller i forbindelse med at Skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Efter stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., gælder adgangen til at påklage de videreførte 2011- og 2012-vurderinger dog ikke ansættelser, som er videreførelser af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Formålet med reglen er således at sikre, at det ikke er muligt at påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om.

Der er imidlertid ikke taget højde for, at i de tilfælde, hvor en videreført vurdering er påklaget og klagesagsbehandlet, er den videreførte vurdering fortsat ikke ansat i aktuelt niveau. I forbindelse med klagesagsbehandlingen er niveauet behandlet i 2011/12-niveau. Der er derfor behov for at udvide klageadgangen for sådanne videreførte vurderinger, hvorefter der åbnes op for, at også disse vurderinger kan blive klagebehandlet i aktuelt niveau.

Det foreslås på den baggrund, at ophæve ejendomsvurderingslovens § 89 stk. 1, 3. pkt. og stk. 2, 3. pkt.

Til § 2

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 9 er visse ejendomme undtaget fra vurdering. Dette gælder eksempelvis kolonihavehuse på fremmed grund, som generelt er undtaget fra vurdering.

Kolonihavehuse har typisk karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Ved en kolonihave forstås en have som nævnt i § 2 i lov om kolonihaver, jf. de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 87 f. De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejereren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen betaler grundskyld derefter.

Som det fremgår af ovennævnte bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, er baggrunden for ikke at ville vurdere kolonihavehuse på fremmed grund, at en grundlæggende udfordring ved ansættelse af ejendomsværdier af kolonihavehuse er, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Det vil således kræve betydelige ressourcer at tilvejebringe data til vurdering af kolonihavehuse set i forhold til det provenu, beskatningen vil generere. Konsekvensen af, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes, er, at der ikke er et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Efter statsskattelovens § 4, litra b, skal der imidlertid skønnes en lejeværdi. Beskatning efter statsskatteloven vil indebære, at lejeværdien vil skulle fastsættes skønsmæssigt, hvilket vil forudsætte, at Skatteforvaltningen i stedet vil skulle ”vurdere” og indhente de manglende data, som netop er begrundelsen for, at disse ejendomme fremover ikke vil skulle vurderes.

Det fremgår imidlertid ikke udtrykkeligt af ejendomsvurderingsloven, at kolonihavehuse på fremmed grund heller ikke skal beskattes efter reglerne i statsskatteloven.

Det foreslås derfor, at det i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, præciseres, at der ikke vil skulle ske beskatning af kolonihavehuse på fremmed grund, hverken efter statsskattelovens § 4 eller ejendomsværdiskatteloven, dvs. at kolonihavehuse på fremmed grund ikke løbende vil skulle

beskattes.

Til nr. 2

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, kan ejere, der selv bebor en lejlighed i en ejendom med mindst tre og højst seks lejligheder, vælge at blive beskattet efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven i stedet for af lejeværdien af egen bolig, jf. statsskattelovens § 4 b.

For at blive omfattet af ejendomsværdiskatteloven kræver det, at ejeren anmoder om en særskilt vurdering af den beboede lejlighed efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Anmodningen skal være modtaget af Skatteforvaltningen senest ved afgivelse af oplysninger efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor lejligheden har været beboet af ejeren.

Efter 3. pkt. skal ejeren senest den 1. oktober i det år, hvor den ovenfor omtalte vurdering foreligger, meddele Skatteforvaltningen, at ejeren ønsker at blive omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

I forbindelse med at vurderingsterminen i 2020 for ejerboliger, der vurderes i lige år, og i 2021 for andre ejendomme, flyttes fra 1. oktober til 1. januar, har det vist sig, at det ikke længere er hensigtsmæssigt med en fast dato som frist for det endelige valg efter 3. pkt. Dette skyldes bl.a., at de nye ejendomsvurderinger vil blive sendt ud løbende og ikke som tidligere på et bestemt tidspunkt.

Det foreslås derfor, at fristen for at meddele Skatteforvaltningen, at den beboede lejlighed vil skulle være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, ændres fra den 1. oktober i det år, hvor vurderingen foreligger, til 3 måneder efter, at vurderingen foreligger.

Med den foreslåede ændring sikres det, at fristen for ejendomsejeren til at vælge, om denne ønsker at være omfattet af reglerne om ejendomsværdiskat, er ens (3 måneder), uanset hvornår ejendomsejeren får den nye ejendomsvurdering.

Til § 3

Til nr. 1

Efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, skal grundskatteloftet omberegnes, hvis der i vurderingen, som danner grundlag for den aktuelle grundværdi efter § 1, stk. 2, nr. 1, er sket ændring af ejendommens areal, anvendelses- eller planforhold, eller hvis der er opstået en ny ejendom.

Det foreslås, at der efter § 31 i lov om kommunal ejendomsskat indsættes et nyt kapitel om særlige

regler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022. Det foreslås desuden, at der i det nye kapitel indsættes en ny § 32, hvorefter der i stedet for § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, vil gælde særlige overgangsregler i 2021 for ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020, og i 2022 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, men vurderes pr. 1. januar 2021.

Den kommunale ejendomsbeskatning består i henhold til lov om kommunal ejendomsskat af to elementer: Grundskyld og dækningsafgift.

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Siden skatteåret 2003 har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Reguleringsprocenten fastsættes af finansministeren med tilslutning af Folketingets Finansudvalg, som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag for skatteåret (svarende til kalenderåret) tillagt 3 pct., jf. § 1, stk. 3 i lov om kommunal ejendomsskat. Reguleringsprocenten kan ikke overstige 7 pct., og der er hermed et loft over de årlige stigninger i betalingerne af grundskylden ved uændret grundskyldpromille.

Grundskatteloftet er defineret i § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, og beregnes ud fra den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens aktuelle grundværdi. Der tages hensyn til fradrag for forbedringer og fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Der skal således efter § 1, stk. 2, nr. 2, foretages en sammenligning mellem en aktuel ansættelse og en fremskreven værdi af basisårets ansættelse, og grunden skal derfor, som den aktuelt ser ud, være sammenlignelig med grunden, som den så ud i basisåret.

Det er derfor nødvendigt at omberegne grundskatteloftet i tilfælde, hvor grundens areal ændres, hvor grunden ændrer anvendelse eller planforhold, eller hvor der opstår en ny ejendom, jf. den tidligere gældende vurderingslovs § 33, stk. 16-18, eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr.

1, 2 og 5.

Efter de gældende regler sker dette ved, at der foretages en yderligere ansættelse af grundværdien i forbindelse med vurderingen i det år, hvor ændringerne er foretaget, som fremreguleres med reguleringsprocenterne mellem basisåret og beskatningsåret i stedet for at bruge den afgiftspligtige grundværdi.

Fremrykningen af beskatningsgrundlaget ved lov nr. 61 af 16. januar 2017 betyder imidlertid, at den aktuelle grundværdi udgøres af grundværdien fra det forudgående år i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskydning.

Ejendomsskatten i 2020 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2018 (f.eks. 100.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2019 (f.eks. 50.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2020, mens ejendomsskatten for 2021 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2020 (f.eks. 150.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2020 (75.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2021. Fremrykningen af beskatningsgrundlaget medfører således, at grundværdien for 2019 hverken bruges til at beregne ejendomsskatten for ejerboliger i 2020 eller 2021.

Fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme m.v. blev ligeledes udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2022. Dette betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2021 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2022 vil være tale om en 1-årig forskydning.

Ejendomsskatten i 2021 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2019 (f.eks. 100.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2020 (f.eks. 50.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2021, mens ejendomsskatten for 2022 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2021 (f.eks. 150.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2021 (75.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2022. Fremrykningen af beskatningsgrundlaget medfører således, at grundværdien for 2020 hverken bruges til at beregne ejendomsskatten for erhvervsejendomme m.v. i 2021 eller 2022.

Da vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 hverken anvendes til beskatning i 2020 eller 2021, og vurderingen af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 hverken anvendes til beskatning i 2021 eller 2022, bliver ændringen af loftet som følge af den yderligere ansættelse af grundværdien i

forbindelse med vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 aldrig effektueret, hvorfor beskatningsgrundlaget bliver forskelligt i henholdsvis den aktuelle vurdering og grundskatteløftet.

Hensigten med den yderligere ansættelse af grundværdien i vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 er, at den skal erstatte grundskatteløftet fra året før, således at ejendomsskatteberegningen bliver korrekt. Når den pågældende vurdering ikke anvendes direkte til fastsættelsen af den aktuelle afgiftspligtige grundværdi, vil en ændret loftansættelse tilsvarende ikke medføre en omberegning af grundskatteløftet efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås, at der indsættes særlige overgangsregler i § 32 i lov om kommunal ejendomsskat, der vil skulle træde i stedet for § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, i 2020 og 2021. Med overgangsreglerne sikres det, at en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende vurderingslov pr. 1. oktober 2019 for ejerboliger og pr. 1. oktober 2020 for erhvervsejendomme m.v., medtages i fastsættelsen af grundskatteløftet i 2021 henholdsvis 2022. Hermed sikres det, at sammenligningen mellem den aktuelle vurdering og basisårets vurdering baseres på sammenlignelige forhold.

I tilfælde, hvor der både foretages en yderligere ansættelse af grundværdien for ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og samtidig en tilbageindeksering af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40 pr. 1. januar 2020, anvendes den tilbageindekserede grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 40.

Foretages der en tilbageindeksering af grundværdien pr. 1. januar 2020, vil den tilbageindekserede grundværdi være helt sammenlignelig med den aktuelle grundværdi, og der vil derfor ikke være behov for også at bruge den yderligere ansatte grundværdi fra året før.

Tilsvarende foreslås det, at hvis der både foretages en yderligere ansættelse af grundværdien for erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 og samtidig en tilbageindeksering af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40 pr. 1. januar 2021, vil den tilbageindekserede grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 40 anvendes.

Foretages en tilbageindeksering af grundværdien pr. 1. januar 2021, vil den tilbageindekserede grundværdi være helt sammenlignelig med den aktuelle grundværdi, og der er derfor ikke behov for også at bruge den yderligere ansatte grundværdi fra året før.

Det sikres således med forslaget, at alle ændringer fra og med den 2. oktober 2018 til og med den 1. oktober 2019 for ejerboliger medtages i fastsættelsen af grundskatteløftet i 2021 efter § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, og at alle ændringer fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 1. oktober 2020 for erhvervsejendomme m.v., vil blive taget med i fastsættelsen af grundskatteløftet i 2022 efter § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Til § 4

Til nr. 1

Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, regulerer den skattemæssige virkning af vurderinger, der ekstraordinært er genoptaget, eller vurderinger eller en del af en vurdering, som er foretaget efter § 33, stk. 3.

Efter bestemmelsens ordlyd tillægges genoptagelse efter stk. 3 skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, med mindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget.

Det foreslås, at det i § 33, stk. 7, præciseres, at også virkningstidspunktet for foretagelse af vurderinger eller dele af vurderinger, der ved en fejl ikke er foretaget, jf. stk. 3, er omfattet af bestemmelsen i stk. 7.

Til nr. 2-4

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33 a, at Skatteforvaltningen af egen drift til og med den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb kan afsende varsel som nævnt i lovens § 20, stk. 1, jf. stk. 4 (en såkaldt agterskrivelse), om foretagelse eller ændring af en vurdering af en fast ejendom.

Skatteforvaltningen har således efter gældende ret mulighed for og efter omstændighederne pligt til af egen drift at foretage revision af en allerede foretaget ejendomsvurdering, herunder f.eks. grundværdiansættelsen, som viser sig at være fejlbehæftet, uanset om fejlen beror på faktiske eller retlige forhold, eller på grund af en ændring af vurderingsskønnet vedrørende det lokale prisniveau.

Det betyder, at hvis en klageinstans eller domstol ændrer en grundværdiansættelse i en konkret vurdering, skal Skatteforvaltningen vurdere, om resultatet udelukkende har betydning for den pågældende ejendom, eller om resultatet af klage- eller retssagen vedrører forhold, der har betydning for andre ejendomme. Skatteforvaltningen skal således undersøge, om resultatet af klage- eller retssagen skal have afsmittende effekt, således at der skal ske revision af vurderingen af andre ejendomme, hvor forholdene er sammenlignelige.

I den vurderingsnorm, der er indført med ejendomsvurderingsloven, ligger en usikkerhedsmargin, som er afspejlet i reglerne i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, (om ekstraordinær genoptagelse) og § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2 (om klagemyndighedernes reaktionsmuligheder). Efter de nævnte regler kan en ansat grundværdi ikke genoptages ekstraordinært eller ændres ved klage, hvis der ikke er grundlag for at ændre grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Baggrunden for de gældende regler om begrænsning af adgangen til at ændre vurderinger findes således i den nye vurderingsnorm, der er begrundet i, at der altid vil være en vis usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert. For nogle ejendomstyper kan usikkerheden være højere, men det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på plus/minus 20 pct.

En ejer, der får en afgørelse fra en klagemyndighed, kan således kun få ændret sin grundværdi, hvis klagemyndigheden vurderer, at ændringen er uden for det acceptable skøn på 20 pct.

Det foreslås, at der i skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 2 og 4, indsættes et nyt punktum, hvorefter Skatteforvaltningens revisionsadgang vil være begrænset i de tilfælde, hvor en klagemyndighed eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3, 6 eller 7. Det foreslås, at Skatteforvaltningen kun vil kunne varsle ændring ved revision af en foretaget vurdering af andre ejerboliger på grundlag af resultatet af klage- eller retssagen, hvis der er tale om ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold til den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi, og hvor ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Med den foreslåede præcisering om ”helt sammenlignelige forhold” tages på den ene side hensyn til, at en sammenlignelig ejerbolig vil kunne ligge i en større afstand til den konkrete ejerbolig, og sikrer på den anden side Skatteforvaltningen mod at skulle overveje revision af alle landets ejerboliger, hver gang en klage- eller retssag ændrer en grundværdiansættelse, men udelukkende af ejerboliger, der er underlagt helt sammenlignelige forhold.

Den foreslåede ændring vil endvidere betyde, at Skatteforvaltningens revisionsadgang i de tilfælde, hvor en klagemyndighed eller domstol har ændret en grundværdiansættelsen for en konkret ejerbolig, afgrænses til de ejerboliger med helt sammenlignelige forhold, der er påvirket af det eller de sammenlignelige forhold i en sådan grad, at hensyntagen hertil vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct.

Forslaget om at indføre en tilsvarende grænse på 20 pct. for adgangen til at ændre grundværdiansættelser ved revision som følge af resultatet af konkrete klage- eller retssager om ændring af værdiskønnet betyder således, at der sker en harmonisering af adgangen til at ændre ikke-påklagede vurderinger med klagemyndighedernes reaktionsmuligheder og muligheden for ekstraordinær genoptagelse. Den foreslåede ændring vil indebære, at ”naboer”, der ikke har klaget inden for fristen, ikke stilles bedre end ejere, som har klaget rettidigt og taget klagemyndighedens konkrete afgørelse til efterretning.

Den foreslåede ændring vil ikke ændre Skatteforvaltningens pligt til at foretage genoptagelse på baggrund af konkrete faktiske forhold, der kan begrunde genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

Forslaget vil heller ikke have betydning for tilfælde, hvor en afgørelse eller dom kan karakteriseres som en generel praksisændring, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4, eller hvor der af anden grund kan gennemføres ændring af grundværdiansættelsen for andre ejendomme under henvisning til reglerne om genoptagelse.

Til § 5

Til nr. 1

Med § 3, nr. 2, i lov nr. 1729 af 27. december 2018, blev tidspunktet for, hvornår anmodning om at blive beskattet efter ejendomsværdiskatteloven for en lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, tilpasset ændringen af vurderingsterminen fra 1. september til 1. januar. Bestemmelsen er endnu ikke trådt i kraft.

Bestemmelsen ville medføre, at ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., og § 4 b, stk. 1, nr. 1, konsekvensændres på grund af forslaget om at ændre vurderingstermin fra den 1. september til den 1. januar fra og med året efter det rådighedsår henholdsvis indkomstår, hvor der første gang foreligger en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 for den pågældende ejendomstype. Bestemmelsen var alene en lovteknisk justering.

Det foreslås, at lov om ændring af ejendomsvurderingslovens § 3, nr. 2, ophæves, idet kriteriet om valg af beskatning inden den 1. januar i vurderingsåret erstattes med en tre måneders frist, jf. lovforslagets § 2, nr. 2. Den foreslåede ophævelse er af lovteknisk karakter.

Til § 6

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2020.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 28, og § 4 ikke finder anvendelse, hvis klagesagen vedrører en vurdering foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1625 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Forslaget indebærer, at klager over vurdering foretaget efter det gamle vurderingssystem, ikke vil være omfattet af de foreslåede regler. Hermed vil sådanne klagesager skulle behandles efter de hidtil gældende regler.

Loven gælder hverken for Færøerne eller Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder en hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

Bilag 1 – Parallelttekster

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, som ændret ved § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018 og § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

§ 2. Ved fast ejendom forstås i denne lov:

1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.

2-3) ---

Stk. 2. ---

1. I § 2, *stk. 1, nr. 1*, indsættes efter ”grunden”: ”jf. dog stk. 2”.

2. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke: ”*Stk. 2.* Fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 3. Told- og skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

1) Ejerbolig, jf. § 4.

2) Landbrugsejendom.

3) Skovejendom.

4) Erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Stk. 2. ---

3. I § 3, *stk. 1*, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

”4) Grunde beliggende i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver.”

Nr. 4 bliver herefter nr. 5.

4. I § 3, *stk. 1*, nr. 4, der bliver nr. 5, ændres ”nr. 1-3” til: ”nr. 1-4”.

§ 4. Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendommers vedkommende højst indeholder to boligenheder:

1-6) ---

7) Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme som nævnt under nr. 1 og 3.

5. § 4, nr. 7, ophæves, og i stedet indsættes:

”7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.

8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.”

6. I § 4 indsættes som *stk. 2*:

”*Stk. 2.* Beslutning efter stk. 1, nr. 1-5, vedrørende ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning

efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter.”

§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog §§ 87 og 88.

Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

§ 6. Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88: 1-4) ---

5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.

6-9) ---

10) Ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

11) Ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.

12) Ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort.

Stk. 2. ---

Stk. 3. Begivenheder som nævnt i stk. 1, nr. 6, 8 og 9, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning, hvis den pågældende begivenhed medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

Stk. 4. ---

7. I § 5, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse” til: ”hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller”.

8. I § 6, *stk. 1, nr. 5*, indsættes efter ”på hvilke der er foretaget”: ”nedrivning,” og ”, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse” udgår.

9. I § 6, *stk. 1, nr. 10*, § 29, *stk. 2, 2. pkt.*, og § 40, *stk. 1, nr. 4*, ændres ”§ 2, stk. 2” til: ”§ 2, stk. 3”.

10. I § 6, *stk. 1, nr. 11*, ændres ”eller ændres” til: ”, eller hvor fordeling efter § 35 skal ændres, og hvor den arealmæssige fordeling tillige er ændret”.

11. I § 6, *stk. 1, nr. 12*, og § 40, *stk. 1, nr. 9*, ændres ”byggemodningsarbejder” til: ”byggemodning”.

12. I § 6, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*: ”Ændrer en ejendom kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1

eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, skal ejendommen enten vurderes eller omvurderes ved den førstkommande vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke anses for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.”

§ 7.

Stk. 1-2. ---

Stk. 3. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold dokumenteres eller konstateres. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom.

Stk. 4. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 10, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for en samlet vurdering ikke længere er opfyldt, mens begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 11, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor behovet for en ny eller ændret fordeling er opstået. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

§ 10. For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

1-2) ---

3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

4-5) ---

Stk. 2. ---

13. I § 7, *stk. 3*, indsættes som *3. pkt.*:

”Begivenheder omfattet af 2. pkt. anses dog for indtruffet på det tidspunkt, da hændelsen fandt sted, hvis told- og skatteforvaltningen modtager dokumentation for tidspunktet for skaden på ejendommen.”

14. I § 7, *stk. 4, 2. pkt.*, og § 41, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”byggemodningsarbejdet” til: ”byggemodning”.

15. I § 10, *stk. 1, nr. 3*, og § 34, *stk. 1*, ændres ”§ 3, stk. 1, nr. 4” til: ”§ 3, stk. 1, nr. 5”.

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Stk. 2. Ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog §§ 10 og 12. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien. For bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, ansættes alene en ejendomsværdi. I vurderingen indgår endvidere fordelinger som nævnt i §§ 35-37 og ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning.

Stk. 3. ---

§ 16. Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

Stk. 2. ---

16. I § 15, *stk. 2, 4. pkt.*, ændres ”fordelinger som nævnt i §§ 35-37” til: ”andre dele af vurderinger foretaget efter denne lov”.

17. I § 15 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

”*Stk. 3.* Indgår der ved ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien modelberegninger, eller ansættes vurderingen på baggrund af en manuelt fastsat kvadratmeterpris, vil konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold alene skulle medregnes ved ansættelsen, hvis forholdene samlet set påvirker ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindst 5 pct.”
Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

18. I § 16 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Ejendomsværdien ansættes inklusive

moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusive moms.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 17. Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

Stk. 2. Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19.

19. I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Grundværdien ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusive moms. Såfremt grunden eller dele heraf kan anvendes både til boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse og eksklusive moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. stk. 1.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

20. I § 17, *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19, omfatter også servitutter om byggeretter, der er påtegnet af kommunalbestyrelsen efter § 42 i lov om planlægning.”

§ 18.

Stk. 1-2. ---

21. I § 18 indsættes som *stk. 3 og 4*:

”Stk. 3. I situationer, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien på baggrund af den faktiske anvendelse. Den mulige udnyttelse af grunden for ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde opgøres i henhold til det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse for de i 2. pkt. nævnte ejendomme kan dog ikke opgøres til mere, end hvad der følger af plangrundlaget eller anden offentlig regulering. For ejendomme beliggende i landzone opgøres udnyttelsen i forhold til den faktiske udnyttelse. I de tilfælde, hvor plangrundlaget eller anden offentlig regulering ud over en generel angivelse tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien efter den specifikke anvendelse, hvis dette medfører en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter 1.-4. pkt.

Stk. 4. I situationer, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. stk. 3, 1. pkt., ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter.”

22. Efter § 19 indsættes:

”19 a. Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes uanset § 15, stk. 1, på baggrund af oplysninger om eller beregninger af den forventelige kontantværdi af nyopførte ejendomme, opførelsesomkostninger og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for

grundværdien i området.”

§ 20. ---

Stk. 2. Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. ---

23. I § 20, *stk. 2*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Til brug for beregningen af udnyttelsen anvendes det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, stk. 1.”

24. I § 20 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, hvis told- og skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen.”

25. Efter § 20 indsættes:

”§ 20 a. For ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde, hvor oplysninger om ejendommens anvendelse og udnyttelse ikke er registreret i Plandataregistret, eller registret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at vurdere ejendommen, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, jf. stk. 2.

Stk. 2. Er der for de i stk. 1 nævnte ejendomme i Plandataregistret registreret tilstrækkelige oplysninger om en ejendoms anvendelse, men er der ikke registreret oplysninger om ejendommens udnyttelse, eller er oplysningerne i registret om ejendommens udnyttelse ikke tilstrækkelige, ansættes grundværdien efter den planlagte anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5.

Stk. 3. Er en grund ubebygget, og kan den

mulige anvendelse og udnyttelse ikke fastslås ud fra Plandataregistreret, ansættes grundværdien på baggrund af anvendelse som enfamiliehus i byzone, sommerhus i områder udlagt til sommerhusområde og produktionsjord, jf. § 28, i landzone og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5. Findes der ikke oplysninger om, hvilken zone en grund er beliggende i, ansættes grundværdien for den ubebyggede grund efter værdien for produktionsjord, jf. § 28.

Stk. 4. Er en grund ubebygget, og er der i Plandataregistret registreret tilstrækkelige oplysninger om grundens anvendelse, men er der ikke registreret oplysninger om dens udnyttelse, eller er oplysningerne i registret om grundens udnyttelse ikke tilstrækkelige, ansættes grundværdien på baggrund af den mulige anvendelse i henhold til oplysningerne i registret og den udnyttelse, som er mulig efter det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5.”

§ 21. For ejerlejligheder ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal. Ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi fordeles på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

Stk. 2. Er der ikke tinglyst et fordelingstal, eller er ikke hele ejendommen fordelt ved de tinglyste fordelingstal, anvendes samme fordelingstal, som blev anvendt ved den sidst foretagne vurdering eller omvurdering efter §§ 87 eller 88, forudsat at der ikke senere er tinglyst et andet fordelingstal.

Stk. 3. Er der ikke fastsat fordelingstal som nævnt i stk. 1 og 2, fastsættes fordelingstal af

26. § 21, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

27. I § 21 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

”*Stk. 2.* Findes der på moderejendommen ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, henholdsvis lejligheder til erhvervsanvendelse, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, ansættes moderejendommens grundværdi særskilt for henholdsvis lejlighederne til beboelse og lejlighederne til erhvervsanvendelse.

Stk. 3. Moderejendommens grundværdi fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for

told- og skatteforvaltningen på grundlag af de enkelte lejligheds areal. Told- og skatteforvaltningen fastsætter på samme måde fordelingstal, hvis tinglyste fordelingstal ikke svarer til de faktiske forhold.

Stk. 4. Kan der ikke fastsættes fordelingstal efter stk. 1-3, fordeles grundværdien ligeligt mellem lejlighederne.

ejendommen. For ejerlejligheder omfattet af stk. 2 fordeles moderejendommens grundværdi for lejlighederne til beboelse på den del af lejlighederne i ejendommen, der kategoriseres som ejerbolig efter § 3, stk. 1, nr. 1, efter det tinglyste fordelingstal for den del af lejlighederne i ejendommen.

Tilsvarende fordeles moderejendommens grundværdi for erhvervslejlighederne efter stk. 2 på den del af lejlighederne i ejendommen, der kategoriseres som erhverv efter § 3, stk. 1, nr. 5, efter det tinglyste fordelingstal for den del af lejlighederne i ejendommen.”

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 4-6.

28. Efter § 21 indsættes før overskriften før § 22:

”§ 21 a. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3.

Stk. 3. Foranlediger en ændring omfattet af stk. 1, at told- og skatteforvaltningen ændrer grundværdiansættelsen for en anden ejerbolig efter skatteforvaltningslovens § 33

a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 3. pkt., eller stk. 4, 3. pkt., anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, jf. denne lovs § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.”

§ 22. ---

Stk. 2. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 eller et senere ansættelsestidspunkt. Har en ejendom flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig.

29. I § 22, *stk. 2. 1. pkt.*, ændres ”ansættes til” til: ”udgør”.

§ 23. ---

Stk. 2. Ansættelsen af fradrag som nævnt i § 22 og i stk. 1 kan ikke genoptages.

30. I § 23, *stk. 2.*, ændres ”Ansættelsen af fradrag” til: ”Fradrag”.

§ 26. Der tages ved vurderingen af ejerboliger ikke hensyn til udlejningsforhold, medmindre ejerboligen er beliggende på fremmed grund, jf. § 16, stk. 2.

31. I § 26 ændres ”§ 16, stk. 2” til: ”§ 16, stk. 3”.

§ 38. Bliver en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau. Det samme gælder, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt, eller hvis

32. § 38, *stk. 1.*, affattes således:

”Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau:

- 1) Når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.
- 2) Når der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer sådan en begivenhed, at

en fordeling af ejendomsværdien efter § 36 eller § 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.
Stk. 2. ---

§ 40. Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, jf. dog stk. 2:

1-3) ---

4) Når en samlet vurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 2.

5-9) ---

Stk. 2-3. ---

§ 45. 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.

Stk. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 1, ved tilbageregning for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30, og ved tilbageregning af boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 4, nr. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for

betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt.

- 3) Når en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35 eller 36, skal foretages eller ændres.
- 4) Når en fordeling af ejendomsværdien efter § 37, stk. 1, er ændret, og hvor den arealmæssige fordeling tillige er ændret.
- 5) Når en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, etableres, ændres eller ophører.”

33. I § 40, *stk. 1, nr. 4*, indsættes efter ”etableres”: ”, ændres”.

34. § 45, *stk. 2 og 3*, ophæves, og i stedet indsættes:

” *Stk. 2.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.
- 2) Ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 1.
- 3) Landbrugsejendomme eller

sommerhuse og andre fritidshuse og for sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, nr. 3 og 4.

Stk. 3. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Stk. 4. Ved tilbageregning for skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, og ved fremskrivning af grundværdier af produktionsjord, jf. § 28, tilhørende skovejendomme anvendes det indeks, som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. § 46, stk. 3.

skovejendomme beboet af ejeren, jf. § 30.

4) Ejendomme hvor boligdelen fordeles efter §§ 35-37.

5) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for følgende ejendomme:

- 1) Sommerhuse og andre fritidshuse og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.
- 2) Sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund og sommerhusejerlejligheder på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 3 og 4.
- 3) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3.

Stk. 5. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

Stk. 6. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 5.

Stk. 7. Ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 1, nr. 6, anvendes det indeks, der anvendes for ejendommen på grunden, jf. § 4, stk. 1, nr. 5. Er der flere forskellige ejendoms kategorier som nævnt under § 4, stk. 1, nr. 5, beslutter told- og skatteforvaltningen ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter, hvilket indeks der anvendes.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

§ 55. Told- og skatteforvaltningen kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, økonomiske forhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Stk. 2-3. ---

35. I § 55, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Ved en vurdering af fast ejendom kan told- og skatteforvaltningen lægge Plandataregistrets oplysninger til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.”

36. Efter § 58 indsættes i *kapitel 11*:

”§ 58 a. Told- og skatteforvaltningen kan foretage vurdering efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af denne lovs §§ 55 og 56.

§ 58 b. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

37. Efter § 63 indsættes i *kapitel 12*:

”§ 63 a. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og

skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

§ 64. Told- og skatteforvaltningen foretager efter §§ 65-77 en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. ---

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

Stk. 4. Afgørelser efter stk. 3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelser efter stk. 3 er uden betydning for adgangen til at påklage de vurderinger, der kan lægges til grund for afgørelser efter tilbagebetalingsordningen.

Sammenligning af vurderinger

§ 65. Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 og pr. 1. januar 2021 sammenlignes for hver ejendom med de vurderinger og omvurderinger, der er foretaget af den pågældende ejendom fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, således som disse vurderinger har dannet grundlag for beskatning.

Stk. 2. Alle vurderinger og omvurderinger foretaget inden denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88 anses ved sammenligning efter stk. 1 for at være foretaget efter prisforholdene i vurderingsåret.

§ 66. Sammenligning efter § 65 foretages for ejerboligers vedkommende for såvel

38. I § 64, *stk. 1*, ændres ”tilbagebetaling af” til: ”kompensation efter tilbagebetalingsordningen for”.

39. I § 64, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*: ”Afgørelsen kan omfatte én eller flere vurderinger eller omvurderinger.”

40. I § 64, *stk. 4, 1. pkt.*, ændres ”stk. 3” til: ”stk. 1-3”.

41. *Overskriften* før § 65 affattes således: ”Tilbageregning af *aktuel* vurdering”.

42. § 65 affattes således:

”§ 65. Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, tilbageregnes for hver ejendom til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012 for ejendomme, der ikke har en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, hvor der er foretaget vurderinger eller omvurderinger af den pågældende ejendom.”

43. I § 66, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”Sammenligning” til: ”Tilbageregning”, og

ejendomsværdi som grundværdi for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages. For andre ejendomme foretages sammenligningen alene for grundværdien.

Stk. 2. For grundværdier foretages sammenligningen før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.

§ 67. Ved sammenligningen tilbageregnes vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021 til de aktuelle år efter reglerne i §§ 44-47. Før tilbageregningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct. Tilbagereggede beløb afrundes efter § 49.

Stk. 2. Resultatet af sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73, meddeles ejeren samtidig med resultatet af vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021 eller snarest derefter. Samtidig gives meddelelse til tidligere ejere, jf. § 74, stk. 2.

Stk. 3. Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, at told- og skatteforvaltningen skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

§ 68. Er ejendomsværdien eller grundværdien for en ejerbolig ændret ved omvurdering foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, herunder hvis ejerlejligheder har ændret fordelingstal, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi

”for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages” udgår, og i 2. pkt. ændres ”foretages sammenligningen” til: ”tilbageregnes”.

44. I § 66, *stk. 2*, ophæves.

45. § 67, *stk. 1, 1. pkt.*, affattes således: ”Ved tilbageregning efter § 65 anvendes reglerne i §§ 44-47.”

46. I § 67, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73” til: ”tilbageregningen og genberegningen af skatter, jf. § 73, og en eventuel kompensation, jf. § 74”.

47. I § 67, *stk. 3*, ændres ”sammenligningen” til: ”tilbageregning efter dette kapitel”.

48. I § 68, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021,” til: ”den tilbagereggede ejendomsværdi henholdsvis grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og 2. pkt. ophæves.

henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, med forholdet mellem disse værdier før og efter omvurderingen. De regulerede ejendomsværdier henholdsvis grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

Stk. 2. Er grundværdien for en ejendom, som ikke er en ejerbolig, ændret ved omvurdering foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021, med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen. De regulerede grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

§ 69. Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

§ 71. Etableres der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 en samlet vurdering af ejendomme, der ikke hidtil har været vurderet samlet, fordeles til brug for sammenligningen efter § 65 den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der

49. I § 68, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021,” til: ”den tilbageregnete grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og *2. pkt.* ophæves.

50. I § 69 og § 70, *stk. 2*, ændres ”sammenligningen med tidligere vurderinger” til: ”tilbageregningen til tidligere år”.

51. §§ 71 og 72 ophæves.

i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 er ansat for de pågældende ejendomme, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget efter §§ 87 eller 88.

Stk. 2. Ophører en samlet vurdering af ejendomme ved vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller ved vurdering af andre ejendomme pr. 1. januar 2021, som hidtil har været vurderet samlet, betragtes de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65, som om de fortsat er vurderet samlet. Den ejendomsværdi og grundværdi, der lægges til grund for sammenligningen, udgøres af summen af de ejendomsværdier henholdsvis grundværdier, der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 er ansat for de pågældende ejendomme.

Stk. 3. Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 af ejendomme som nævnt i stk. 2 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

§ 72. Er en samlet vurdering af ejendomme

etableret eller ophørt inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, anses de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65 for ikke at have været vurderet samlet.

Stk. 2. Er en samlet vurdering etableret inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for etableringen af samlet vurdering.

Stk. 3. Er en samlet vurdering ophørt inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samlet vurdering.

Stk. 4. Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 af ejendomme som nævnt i stk. 2 og 3 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

§ 73. Viser sammenligningen efter §§ 65-72, at ejendomsværdi eller grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier ansat ved en eller flere af de forudgående vurderinger, der har dannet grundlag for beskatning, foretages en genberegning af de skatter, der er beregnet efter en vurdering, der er højere end den ejendomsværdi eller grundværdi, der er ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 tilbageregnet til det aktuelle år.

Stk. 2. Ved genberegningen indgår ejendomsværdi og grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter tilbageregning til det aktuelle år. For grundværdien foretages genberegningen efter eventuelle fradrag for grundforbedringer og eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Fradrag og fritagelser som nævnt i 2. pkt. beregnes på grundlag af den tilbageregnete grundværdi.

Stk. 3. Er der inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88 foretaget en fordeling af ejendomsværdi eller grundværdi i de aktuelle år, anvendes samme forholdsmæssige fordeling ved genberegningen.

52. I § 73, *stk. 1*, affattes således:

”Tilbageregnete værdier efter §§ 65-70 anvendes i en genberegning af de skatter, der oprindeligt er beregnet efter vurderinger og omvurderinger i de år, der er sket tilbageregning til.”

53. I § 73, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter ”aktuelle år”: ”efter §§ 65-70”.

54. I § 73 indsættes som *stk. 4* og *5*:

”*Stk. 4.* Resultterer genberegningen efter *stk. 1-3* i en kompensation, jf. § 74 *stk. 1*, fastlåses kompensationen til tidspunktet for genberegningen.

Stk. 5. Klager en eller flere ejendomsejere over vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genberegnes kompensationen efter klagesagens afslutning.”

55. *Overskriften* før § 74 affattes således:

Tilbagebetaling

"Udbetaling og bortfald af kompensation".

§ 74. Resulterer genberegningen efter § 73 i et beløb, der for et eller flere år er lavere end de oprindelig beregnede skatter, udbetales forskellen som en kompensation.

Kompensationen er skattefri, når de pågældende ejendomsskatter ikke var fradragsberettigede efter ligningslovens § 14. Tilbagebetaling foretages af told- og skatteforvaltningen.

Stk. 2. Tilbagebetaling sker til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindelig beregnede skatter. Ingen andre end dem, der er nævnt i 1. pkt., kan opnå partsstatus i relation til tilbagebetalingsordningen.

§ 75. Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis pr. 1. januar 2021 udløber, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, medmindre denne vurdering er påklaget. Er vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 påklaget, foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, herunder ved en eventuel efterfølgende prøvelse ved domstolene, jf. dog § 77.

Stk. 2. Der foretages ikke tilbagebetaling til afsluttede dødsboer eller konkursboer. Der foretages endvidere ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer.

Stk. 3. Der foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling via Nemkontoordningen ikke er mulig.

Stk. 4. Tilbagebetaling efter stk. 1

56. I § 74, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres "kompensation" til: "samlet kompensation", og i 3. *pkt.* ændres "Tilbagebetaling foretages" til: "Kompensation udbetales".

57. I § 74, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres "Tilbagebetaling sker" til: "Kompensation udbetales", og efter "beregnete skatter" indsættes: "på tidspunktet for beregningen af resultatet af tilbageregningen m.v., jf. § 67, stk. 2".

58. I § 75, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres "Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor" til: "Krav på kompensation indtræder, når", og i 2. *pkt.* ændres "foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor" til: "indtræder krav på kompensation dog, når".

59. I § 75, *stk. 3*, ændres "foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling" til: "udbetales ikke kompensation i tilfælde, hvor udbetaling".

behandles civilretligt i enhver henseende som de oprindelig beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af.

60. I § 75, *stk. 4*, ændres ”Tilbagebetalinger” til: ”Kompensation”, og ”civilretligt i enhver henseende” ændres til: ”i henhold til § 52 i lov om leje og erhvervslejelovens § 12”.

61. I § 75 indsættes som *stk. 5* og *6*:

”*Stk. 5.* Kompensationsbeløbet udbetales senest 30 dage efter kravets indtræden.

Stk. 6. Krav på kompensation kan ikke overdrages, før kravet er indtrådt. Aftaler om sådanne overdragelser er ugyldige.”

§ 76. Kompensationsbeløb, der skal tilbagebetales, jf. § 74, *stk. 1*, forrentes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensationen efter § 74, *stk. 1*, er udregnet for, til og med det år, hvor tilbagebetalingen sker. Renterne medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Stk. 2. Beløb under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke. Er en ejendom ejet af flere personer i sameje, gælder beløbsgrænsen efter 1. pkt. for den samlede tilbagebetaling til samtlige ejere.

Stk. 3. Tilbagebetaling sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører. Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf.

skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, at ny vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning som nævnt i 1. pkt., jf. § 67, *stk. 3*.

62. I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, og *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”tilbagebetales” til: ”udbetales”, og i *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”tilbagebetaling” til: ”udbetaling”.

63. I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”forrentes med” til: ”tillægges”, ”tilbagebetalingen” til: ”udbetalingen”, og i 2. *pkt.* ændres ”Renterne” til: ”Tillægget”, og efter ”indkomst” indsættes: ””, men behandles i øvrigt som en del af en samlet kompensation”.

64. § 76, *stk. 3*, affattes således:

”*Stk. 3.* Er en vurdering som nævnt i § 65, *stk. 1*, ikke påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v. Vurderinger som nævnt i 1. og 2. pkt. kan ikke efter udløbet af klagefristen for

vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genoptages eller ændres.”

§ 77. Der foretages ikke tilbagebetaling på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere inden denne lovs ikrafttræden eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages.
Stk. 2. Er andre vurderinger eller omvurderinger, som er foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, påklaget, og er klagesagen ikke endeligt afsluttet på tidspunktet for udløbet af fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021, foretages tilbagebetaling på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne samt eventuelle klagesager som nævnt i § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet. Tilsvarende gælder vurderinger, som på tilbagebetalingstidspunktet, jf. 1. pkt., er under genoptagelse, eller hvor genoptagelsessag er påklaget.

65. I § 77, *stk. 1*, ændres ”foretages ikke tilbagebetaling” til: ”udbetales ikke kompensation”, og efter ”påklages” indsættes: ”, eller anmodes om genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020”.

66. I § 77, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”foretages tilbagebetaling på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne og eventuelle klagesager som nævnt i § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet” til: ”omfattes vurderingerne ikke af tilbagebetalingsordningen, medmindre klagesagen trækkes tilbage inden udløbet af klagefristen”, og i *2. pkt.* ændres ”tilbagebetalingstidspunktet” til: ”udbetalingstidspunktet”.

67. Efter § 85 indsættes:

”§ 85 a. For ejerboliger, jf. § 4, nr. 1-4 og 6-8, der vurderes i lige år, jf. § 5, henses der ved ansættelsen pr. 1. januar 2020 efter § 18, stk. 1, kun til anvendelser til helårsbeboelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Er anvendelsen efter 1. pkt. ikke mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter.”

§ 89. Almindelige vurderinger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf.

lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 eller efter § 87, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, er foretaget af ejendomme, der efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, vurderes i lige år som ejerboliger, pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2020, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b. De i 1. pkt. nævnte meddelelser kan dog tidligst påklages fra og med den 1. januar 2020 og 3 måneder frem. 1. og 2. pkt. finder dog ikke anvendelse på ansættelser, der er videreførelser af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Stk. 2. Almindelige vurderinger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf.

lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 eller efter § 88, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, er foretaget af ejendomme, der efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste

68. § 89, *stk. 1, 3. pkt.*, og *stk. 2, 3. pkt.*, ophæves.

ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, vurderes i ulige år, pr. 1. oktober 2014 og, pr. 1. oktober 2016, pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2019, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b. De i 1. pkt. nævnte meddelelser kan dog tidligst påklages fra og med den 1. januar 2020 og 3 måneder frem. 1. og 2. pkt. finder dog ikke anvendelse på ansættelser, der er videreførelser af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Stk. 3-4. ---

§ 2

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

§ 1. Af boligværdien af egen ejendom som nævnt i § 4, betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er dog ikke omfattet af denne lov.

Stk. 2-3. ---

1. I § 1, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:
”Ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget for beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og denne lov.”

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

1-5) ---

6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest den 1. oktober i det år, hvor vurderingen foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

7-11) ---

2. I § 4, nr. 6, 3. pkt., ændres ”den 1. oktober i det år, hvor” til: ”3 måneder efter, at”.

§ 4

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018, som ændret ved § 23 i lov nr. 1555 af 19.

december 2017, § 7 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 12 i lov nr. 1130 af 11. september 2018 og § 6 i lov nr. 1726 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

§ 33. ---

Stk. 2-6. ---

Stk. 7. Genoptagelse efter stk. 3 tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget.

Stk. 8. ---

§ 33 a. Told- og skatteforvaltningen kan ikke afsende varsel som nævnt i § 20, stk. 1, jf. stk. 4, om ændring af en vurdering eller en del af en vurdering af en fast ejendom senere end den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb. En ændring skal være gennemført senest den 1. oktober samme år.

Stk. 2-7. ---

§ 33 a. ---

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle

1. § 33, *stk. 7*, affattes således:

”*Stk. 7.* Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter stk. 3 tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag eller manglede. I så fald tillægges vurderingen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget.”

2. I § 33 a, *stk. 1*, indsættes som 3. *pkt.*:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

3. I § 33 a, *stk. 2*, indsættes som 3. *pkt.*:

”Har et vurderingsankenævn,

ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsættelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

Stk. 3-7. ---

skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3, eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

§ 33 a. ---

Stk. 2-3. ---

Stk. 4. Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører forhøjelse af vurderingen.

Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

Stk. 5-7. ---

4. I § 33 a, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, 3 eller 7, eller nr. 6, jf. stk. 1, nr. 1 eller 3, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

NB: Parallelteksterne opstilles med gældende lov (paragraffer i loven) fortløbende i venstre spalte og lovforslaget (numre i ændringsloven) fortløbende i højre spalte. Dvs., at selv om der med én ændring i lovforslaget ændres i flere paragraffer i den gældende lov, så placeres ændringen kun ud

for det første sted i den gældende lov, som den vedrører, og gentages ikke ud for de efterfølgende steder i den gældende lov. Se som eksempel herpå L 24, 2011-2012,

Ikrafttrædelses-, virknings- og overgangsbestemmelser skal ikke medtages.