



Skatteministeriet

31. oktober 2025  
J.nr. 2025 - 200

Til Folketinget – Skatteudvalget

Til udvalgets orientering vedlægges høringsskema samt de modtagne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af ejendomsskatteoven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Justeringer til låneordninger, bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger m.v.).

Hovedparten af lovforslagets elementer var i offentlig høring i perioden fra den 27. juni 2025 til den 21. august 2025, mens forslagene om, at stiftelsen af lån sker uden høring, om en étårig forhøjelse af den grønne check for pensionister fra 875 kr. til 1.005 kr. for indkomståret 2025 og om rettelse af en fejl i relation til indekseringen af 2025-erhvervs-vurderingerne, er sendt i offentlig høring den 24. oktober 2025 med frist den 6. november 2025. Høringssvar og høringsskema vil blive eftersendt inden 1. behandlingen.

Ane Halsboe-Jørgensen

/ Rikke Kure Wendel

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Advokatrådet</i></p>	<p><i>Foreløbigt beskatningsgrundlag</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at der i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås indsat en bestemmelse i ejendoms-skatteloven, hvorefter Skatteforvaltningen kan ansætte en foreløbig ejendomsværdi efter anmodning fra ejeren. Advokatrådet påpeger i den forbindelse, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, ”at den foreslåede bestemmelse skal sikre, at hvis Skatteforvaltningen ikke kan identificere samtlige ejendomme omfattet af ejendomsskatteloven § 13, stk. 5, vil ejendoms ejeren kunne kontakte Skatteforvaltningen med henblik på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.”</p> <p>Advokatrådet hilser denne udvidelse velkommen, men Advokatrådet mangler en tilsvarende bestemmelse for ansættelse af foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld.</p> <p>Advokatrådet anbefaler endvidere, at reglerne om de foreløbige beskatningsgrundlag udvides, så ejendoms ejeren har krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag for såvel ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis et sådant ikke er ansat.</p>	<p>Det bemærkes, at en tilsvarende bestemmelse for grundskyld og dækningsafgift følger af lovforslagets § 1, nr. 9. Ejers mulighed for at kontakte Skatteforvaltningen med henblik på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, som Skatteforvaltningen ikke kan identificere, foreslås således både for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.</p> <p>Foruden de foreslåede bestemmelser i ejendomsskattelovens § 13, stk. 7, og § 17, stk. 8, hvorefter Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag, har Skatteforvaltningen pligt til at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag efter</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
		<p>bestemmelserne herom i § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4 og 5.</p> <p>Alle ejendomsejere, der er omfattet af bestemmelserne, kan derfor få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant ved en fejl ikke er ansat.</p> <p>De foreslåede ændringer om foreløbige beskatningsgrundlag udvider Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift.</p> <p>Den foreslåede udvidelse af tilfælde, hvor Skatteforvaltningen vil skulle eller kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag, tager sigte på tilfælde, hvor beskatningen af ejendommen har ændret sig i væsentlig grad, og hvor ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag bidrager til at sikre, at ejendomsejere får mulighed for løbende at betale mere korrekte foreløbige ejendomsskatter, samt at mindske risikoen for, at ejendomsejere oparbejder en restskat for indtil flere indkomst- eller kalenderår.</p> <p>Afgrænsningen i Skatteforvaltningens pligt til at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4 og 5, er foretaget på baggrund af en afvejning mellem hensynet til at sikre så retvisende et beskatningsgrundlag som muligt og administrative hensyn.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Retsvirkninger ved ophør af samvurderinger</i></p> <p>Advokatrådet bemærker, at det i lovforslagets § 1, nr. 17, foreslås at ændre ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, så skatterabatten fremover også bortfalder, hvis en ejendom tildeles nye interne</p>	<p>En ubegrænset ret for ejendoms-ejeren til at få et foreløbigt beskatningsgrundlag vil medføre et retskrav på at få udarbejdet et foreløbigt beskatningsgrundlag på baggrund af ændringer på ejendommen, der alene vil føre til marginale ændringer i beskatningen af ejendommen. En sådan løsning vil medføre en øget belastning af Vurderingsstyrelsens ressourcer, fordi foreløbige beskatningsgrundlag ansættes via manuelle processer. Dertil kommer, at et foreløbigt beskatningsgrundlag ikke vil sikre, at der ikke er behov for efterreguleringer, når det endelige beskatningsgrundlag foreligger.</p> <p>Foreløbige beskatningsgrundlag er ikke bindende for ejendomsejeren. Finder en ejendomsejer, at et foreløbigt beskatningsgrundlag er ansat på et fejlagtigt grundlag, står det således ejendomsejeren frit for at ændre beløbet. Derudover kan ejendomsejeren henvende sig til Vurderingsstyrelsen, der på baggrund af henvendelsen vil vurdere om det foreløbige beskatningsgrundlag skal ansættes fx på baggrund af en anden juridisk kategori.</p> <p>Det kan bekræftes, at i de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, vil den samlede skatterabat bortfalde for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nyt KE-nummer og VEI-nummer.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>identifikationsnumre (KE- og VEI-nummer) i forbindelse med, at en samvurdering ophører helt eller delvist.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at lovændringen indebærer, at de interne identifikationsnumre, som Skatteforvaltningen anvender til vurdering og beskatning, nu sidestilles med det officielle BFE-nummer i relation til tab af rabat.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at Skatteforvaltningens interne identifikationsnumre historisk er tildelt alle ejendomme i Danmark, og at hver ejendom har mindst ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom. Advokatrådet påpeger videre, at da samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt, er samvurderede ejendomme imidlertid kun tildelt ét KE-nummer og ét VEI-nummer.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at det tilfælde fremgår af lovforslagets bemærkninger, at skatterabatten er knyttet til KE- og VEI-nummeret.</p> <p>Advokatrådet anfører, at lovændringen medfører, at hvis en ejendom – som følge af helt eller delvist ophør af samvurdering - tildeles nye interne identifikationsnumre, bortfalder skatterabatten for denne ejendom.</p>	<p>Det kan også bekræftes, at i de tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil den samlede skatterabat bortfalde for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nyt KE-nummer og VEI-nummer.</p> <p>I både de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, og hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil den samlede skatterabat blive fastholdt nominelt for de ejendomme, for hvilke det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer videreføres.</p> <p>Det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer vil blive videreført for en af ejendommene efter en prioriteret rækkefølge:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.</li> <li>2) For den ejendom med det største boligareal.</li> <li>3) For den ejendom med det største matrikulære areal.</li> <li>4) For den ejendom med det laveste identifikationsnummer. (BFE-nummer).</li> </ol>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet har i forlængelse heraf citeret relevante afsnit fra bemærkningerne i lovforslaget.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at det følger af lovforslagets bemærkninger, at den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for skatterabatten i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at ændringen af ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, rejser en række væsentlige retssikkerhedsmæssige problemstillinger.</p> <p>Advokatrådet anfører i den forbindelse, at skatterabatten ikke alene vil kunne bortfalde ved faktiske ændringer i en samvurdering (f.eks. frasalg), men også som følge af en ny skønsmæssig vurdering. Advokatrådet oplyser hertil, at Skatteforvaltningen – som led i vurderingen – kan træffe beslutning om, hvorvidt ejendomme skal samvurderes, hvilket udgør en del af det vurderingsmæssige skøn.</p> <p>Advokatrådet oplyser, at Skatteforvaltningen i styresignalet SKM.2024.655.VURDST har præciseret praksis herom, som dog kun forholder til faktiske ændringer i samvurderingen og ikke til selve skønsudøvelsen – herunder</p>	<p>Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, beslutter Vurderingsstyrelsen som led i vurderingen, om flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Denne beslutning træffes efter ejendomsvurderingsloven som en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når Vurderingsstyrelsen træffer afgørelse om vurdering af fast ejendom.</p> <p>Vurderingsstyrelsens praksis for ophævelse af samvurderinger er indarbejdet i Den juridiske vejledning under punkt H.A.2.1.2 samt beskrevet i styresignalet SKM 2024.655.VURDST. Herefter er hovedreglen, at en samvurdering opretholdes, hvis de ejendoms-ejere, som er omfattet af en samvurdering, opfylder betingelserne efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3. Efter bestemmelsen kan Skatteforvaltningen som led i</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>vurderingen af, hvad der udgør en samlet enhed.</p> <p>Advokatrådet oplyser, at skatterabatten som følge heraf ikke blot bortfalder ved faktiske ændringer, som ejeren er bekendt med, men også i tilfælde, hvor Skatteforvaltningen ændrer sit skøn og beslutter at ophæve en tidligere samvurdering.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at dette skaber en situation, hvor den enkelte borgers økonomiske retsstilling og forventning om skatterabat afhænger af et forvaltnings-skøn, som borgeren hverken har indsigt i (bl.a. fordi identifikations-numrene ikke er offentligt tilgængelige), har mulighed for at påvirke forud for vurderingen, eller har adgang til at få prøvet – medmindre vurderingen kan påklages.</p> <p>Advokatrådet mener i forlængelse heraf, at borgerens retssikkerhed svækkes, mens risikoen for usaglig forskelsbehandling øges, og tilliden til boligskattesystemet forringes.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at den enkelte borgers ret til skatterabat i praksis kan vise sig at være illusorisk som følge af tilfældige og historisk betingede, både korrekte og fejlagtige, vurderinger af, hvilke ejendomme der burde være samvurderet.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at dette er en reel bekymring, da de som rådgivere jævnligt ser eksempler på</p>	<p>vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Er der flere ejere, er det en betingelse for en samlet vurdering, at den enkelte ejendomsejer ejer samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der vurderes samlet.</p> <p>Omvendt ophæves en samvurdering, hvis betingelserne efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ikke længere er opfyldt. Efter Vurderingsstyrelsens praksis er der i alt seks situationer, hvor en samvurdering vil kunne blive ophævet. Fælles for alle seks situationer er, at de er baseret på objektive forhold. Vurderingsstyrelsen vil derimod ikke ophæve en eksisterende samvurdering alene er baseret på en skønsmæssig vurdering.</p> <p>Beslutningen om ikke længere at vurdere flere ejendomme samlet er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt.</p> <p>Ejeren af en ejendom vil dog i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at ejendommen fortsat burde have været vurderet sammen med andre ejendomme.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomme, hvor det ikke er muligt at forklare, hvorfor de er blevet samvurderet, eller hvorfor de ikke er.</p> <p>Advokatrådet bemærker i forlængelse heraf, at reglerne for skønnet i den tidligere gældende og den nu gældende ejendomsvurderingslov ikke er den samme. Advokatrådet henviser i den forbindelse til en note i Karnovs udgave af ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at det i lovforslagets § 1, nr. 18, foreslås at ændre ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, så stigningsbegrænsningen i grundskyld også ophører i situationer, hvor en ejendom tildeles nye identifikationsnumre som følge af, at samvurdering ophører.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at det også til denne ændring fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at Skatteforvaltningens interne identifikationsnumre historisk er tildelt alle ejendomme i Danmark, og at hver ejendom har mindst ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom. Advokatrådet påpeger videre, at da samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt, er samvurderede ejendomme imidlertid kun tildelt ét KE-nummer og ét VEI-nummer.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at det til lige fremgår af lovforslagets</p>	<p>Det kan bekræftes, at i de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, vil grundskylden det første kalenderår efter ophøret af samvurderingen udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret, dvs. den fuldt indfasede grundskyld, for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles et nyt KE-nummer og VEI-nummer.</p> <p>Det kan også bekræftes, at i de tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil grundskylden det første kalenderår udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret, dvs. den fuldt indfasede grundskyld, for de ejendomme, der udgår af samvurderingen, og som i den forbindelse tildeles et nyt KE-nummer og VEI-nummer.</p> <p>I både de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, og hvor en eller flere ejendomme udgår af en</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bemærkninger, at stigningsbegrænsningen er knyttet til KE- og VEI-nummeret.</p> <p>Advokatrådet anfører, at lovændringen medfører, at hvis en ejendom – som følge af helt eller delvist ophør af samvurdering - tildeles nye interne identifikationsnumre, ophører stigningsbegrænsningen ejendommen i det første kalenderår efter ændringen.</p> <p>Advokatrådet har i forlængelse heraf citeret relevante afsnit fra bemærkningerne i lovforslaget.</p> <p>Advokatrådet bemærker, at det følger af lovforslagets bemærkninger, at den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for stigningsbegrænsningen i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at ændringen af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, rejser en række væsentlige problemstillinger.</p> <p>Som den første problemstilling peger Advokatrådet, at helt eller delvist ophør af samvurdering ikke forudsætter en faktisk ændring af ejendommen (f.eks. frasalg), men også blot kan være resultatet af, at Skatteforvaltningen ændrer sit</p>	<p>samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil grundskylden fortsat – såfremt grundskylden også inden, at dette sker, var stigningsbegrænset – udgøre den stigningsbegrænsede grundskyld for de ejendomme, for hvilke det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer videreføres.</p> <p>Det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer vil blive videreført efter en prioriteret rækkefølge:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.</li> <li>2) For den ejendom med det største boligareal.</li> <li>3) For den ejendom med det største matrikulære areal.</li> <li>4) For den ejendom med det laveste identifikationsnummer.</li> </ol> <p>Der henvises til kommentarerne ovenfor vedrørende Vurderingsstyrelsens praksis for ophævelse af samvurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skøn og beslutter at ophæve eller ændre en tidligere samvurdering, jf. bl.a. styresignalet SKM.2024.655.VURDST.</p> <p>Til denne problemstilling påpeger Advokatrådet, at det skaber en retssikkerhedsmæssig usikker situation, hvor ejerens økonomiske retsstilling og forventning om stigningsbegrænsning afhænger af et forvaltningsskøn, som ejeren hverken har indsigt i (bl.a. fordi identifikationsnumrene ikke er offentligt tilgængelige), har mulighed for at påvirke forud for vurderingen, eller har adgang til at få prøvet, medmindre vurderingen kan påklages.</p> <p>Advokatrådet mener i forlængelse heraf, at ejerens retssikkerhed svækkes, mens risikoen for usaglig forskelsbehandling øges, og tilliden til boligskattesystemet forringes.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at den enkelte borgers ret til stigningsbegrænsning i praksis kan vise sig at være illusorisk som følge af tilfældige og historisk betingede, både korrekte og fejlagtige, vurderinger af, hvilke ejendomme der burde være samvurderet.</p> <p>Advokatrådet påpeger, at dette er en reel bekymring, da de som rådgivere jævnligt ser eksempler på ejendomme, hvor det ikke er muligt at forklare, hvorfor de er blevet samvurderet, eller hvorfor de ikke er.</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet bemærker i forlængelse heraf, at reglerne for skønnet i den tidligere gældende og den nu gældende ejendomsvurderingslov ikke er de samme. Advokatrådet henviser i den forbindelse til en note i Karnovs udgave af ejendomsvurderingsloven.</p> <p>Som en anden problemstilling påpeger Advokatrådet, at ændringen kan få særligt vidtrækkende og utilsigtede konsekvenser for større ejendomme – f.eks. havnearealer og storparceller ejet af boligforeninger – hvor samvurderinger ofte omfatter mange ejendomme (BFE-numre). Advokatrådet bemærker, at disse samvurderinger typisk er vanskelige at gennemskue, ikke mindst fordi vurderingsskønnet ofte ligger mange år tilbage, og fordi der oftere sker ændringer på disse typer af ejendomme. Advokatrådet bemærker videre, at ejendommene samtidig ofte er udlejet, og grundskylden viderefaktureres helt eller delvist til lejerne. Advokatrådet mener, at det netop for disse store og mere komplekse ejendomme er afgørende med gennemsigtighed, logik og stabilitet i beskatningsgrundlaget.</p> <p>Advokatrådet er af den opfattelse, at den foreslåede ændring vil påføre ejerne yderligere – og ikke ubetydelige – administrative byrder, da de skal sikre at viderefaktureringen af grundskyld sker korrekt, hver gang vurderingsgrundlaget ændres. Advokatrådet bemærker, at ejerne allerede i dag skal</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p> navigere i komplekse regler og omfattende datamængder, og at yderligere krav om løbende tilpasning af lejekontrakter, risiko for tab på eksisterende aftaler samt behov for øget kommunikation med lejere og Skatteforvaltningen er en betydelig administrativ belastning. </p> <p> Advokatrådet er af den opfattelse, at dette forværres af, at ændringerne kan udløses alene ved et ændret skøn foretaget uden forudgående varsel og på baggrund af data, som ikke er tilgængelige for ejerne, hvilket svækker både retssikkerheden og forudsigeligheden for de berørte. </p> <p> Derudover mener Advokatrådet, at det skaber risiko for uens behandling af ejendomme, hvor samvurderinger ændres administrativt uden, at ejeren har mulighed for at få eller forstå en begrundelse, og samtidig vil ejere ofte mangle den nødvendige tid og mulighed for rettidigt at tilpasse lejekontrakter, hvilket kan medføre direkte økonomiske tab. </p> <p> Som tredje problemstilling påpeger Advokatrådet, at fejlregistreringer kan få betydelige økonomiske og administrative følger, særligt når der mangler gennemsigtighed omkring vurderingsgrundlaget. Advokatrådet finder det særligt kritisabelt, at fejlagtige registreringer ikke kan rettes, hvis 20 pct.-kravet i relation til klage ikke er opfyldt, og der dermed ikke gives klageadgang. </p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Advokatrådet er af den opfattelse, at den manglende indsigt og kontrol svækker ejernes mulighed for at planlægge og administrere deres ejendomme effektivt og undergraver tilliden til ejendomsbeskatningssystemet.</p>	
<p><i>Dansk Ejendomsmæglerforening</i></p>	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening er overordnet meget tilfreds med, at u hensigtsmæssigheder i den fortsatte reform af ejendomsbeskatningen løbende tilrettes, efterhånden som disse identificeres.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening finder dog, at den stadige, foreløbige beskatning for både nogle ejerboliger og alle øvrige ejendomme er overordentlig uhensigtsmæssig. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det forhold, at det er blevet en normaltilstand, at alt sker foreløbigt og senere (kan) efterreguleres, ikke må ligge til grund for, at man ikke forsøger at fremme det modsatte.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at med hvert behov for efterregulering følger der en risiko for, at en sælger er gået konkurs osv., og med dette følger risiko for konflikt og urimelighed, affødt af den foreløbige beskatning. Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det er nødvendigt at give de skattepligtige og deres rådgivere gode muligheder for at modvirke de negative konsekvenser i den overgangsperiode, der aktuelt eksisterer for de skattepligtige.</p>	<p>Beskatning på baggrund af foreløbige vurderinger og den deraf følgende efterregulering falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Foreløbigt beskatningsgrundlag</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der foreslås udvidede muligheder for, at Skatteforvaltningen på eget initiativ i løbet af skatteåret kan fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag, hvor der det forudgående år er sket ændringer ved en ejendom, der danner grundlag for en vurdering eller omvurdering pr. vurderingstermin i samme år.</p> <p>Det vil efter Dansk Ejendomsmæglerforening opfattelse være hensigtsmæssigt, forventeligt og også overkommeligt for forvaltningen, hvis det er muligt for ejeren at kunne kræve fastsættelse af sådanne foreløbige beskatningsgrundlag, hvor ejendommen skal udbydes eller er udbudt til salg. Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at dette skal gælde ved udbud i og efter det skatteår, der følger det år, hvor en ændring kvalificerer til en vurdering eller omvurdering, og derved efter den termin, hvorved forholdene bag det foreløbige beskatningsgrundlag er på plads. Dansk Ejendomsmæglerforening finder således, at initiativet dermed ikke alene overladt Skatteforvaltningen, og at der derved kan skabes mest mulig sikkerhed for den aktuelle beskatning i skatteåret, og sikre de handlende en så retvisende foreløbig beskatning som muligt.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der som bekendt er bygget en løsning i</p>	<p>Udgangspunktet er, at den almindelige vurdering eller omvurdering udgør et opdateret og retvisende grundlag for beskatningen af ejendomme i Danmark.</p> <p>Pt. bliver ejendomsejerne dog beskattet på baggrund af foreløbige vurderinger, indtil Skatteforvaltningen udsender de almindelige vurderinger. Ejere af langt de fleste ejendomme, der udbydes til salg, har således pt. en foreløbig vurdering. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 2, at hvis det i forbindelse med en ejers bestræbelser på at sælge en ejendom, der er foreløbigt vurderet, viser sig, at den forventede overdragelsessum afviger fra den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, kan ejeren anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den forventede overdragelsessum. Videre følger det, at hvis ejendommen overdrages til en overdragelsessum, der afviger fra den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering, kan erhververen</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Skatteforvaltningen til håndtering af ændringer til foreløbige vurderinger, der afviger væsentligt fra en udbuds-/handelspris, og det er muligt, at denne kanal også kan favne at en ejer – på mulig opfordring fra sin rådgiver ved udbudet – kan tage initiativ som beskrevet ovenfor. Dansk Ejendomsmæglerforening er af den opfattelse, at dette er uden væsentlig, yderligere systemudvikling for Skatteforvaltningen.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at en ejer tilsvarende bør kunne tage initiativ til, at Skatteforvaltningen fastsætter foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld efter en ophørt samvurdering m.v. efter samme princip.</p> <p><i>Rateopkrævninger</i> Dansk Ejendomsmæglerforening har noteret, at Skatteforvaltningen</p>	<p>anmode om, at den ansatte ejendomsværdi i den foreløbige vurdering ændres til den aftalte overdragelsessum.</p> <p>Ejere af de ejendomme, som ikke har en foreløbig vurdering, får efter de gældende regler – hvad enten ejendommen udbydes til salg eller ej – ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for beskatningen af ejendommen.</p> <p>Henset til, at der for ejendomme, der udbydes til salg, vurderes at være et retvisende grundlag for ejendomsbeskatningen – hvad enten den opkræves på baggrund af endelige eller foreløbige grundlag – vurderes der ikke at være behov for at indføre regler om ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag i de tilfælde, en ejendom udbydes til salg.</p> <p>Det bemærkes, at det efter lovforslagets § 1, nr. 2 og 7, foreslås, at Skatteforvaltningen bl.a. vil skulle ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift af ejendomme, hvor en samvurdering ændres eller ophører. Der vil således ikke være behov for, at ejeren skal tage initiativ hertil.</p> <p>Fastsættelse af betalingsfrister for grundskyld og dækningsafgift</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>selv fastsætter seneste betalingsfrist for raterne af grundskyld og dækningsafgift, hvor disse opkræves via Skattekontoen. Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at betaling via skattekontoen som bekendt er en ganske styret proces, og bemærker hertil, at det for de ejendomshandlende giver et vanskeligt forår, idet ingen kan dokumentere at have betalt deres grundskyld, før betalingsfristen for 1. rate er passeret.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller derfor til, hvis muligt, at betalingsfristen fastlægges til et tidspunkt tidligere på året, end det har været tilfældet i 2025.</p> <p>Alternativt foreslår Dansk Ejendomsmæglerforening, at der udsendes opkrævninger ved registreret ejerskifte med omgående betalingsfrist for den tidligere ejer, således en køber får sikkerhed for at sælgerens betaling har fundet sted, før handlen kan endeligt afsluttes, og at dette kan ske indenfor en rimelig tid.</p> <p><i>Udstilling af låneoplysninger</i></p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening glæder sig over, at der med lovforslaget sikres offentliggørelse af låneoplysninger, der vil gøre det lettere tilgængeligt for bolighandlernes parter og deres rådgivere at be- eller afkræfte eksistensen af skattelån vedr. en given ejendom, herunder forventeligt også en lettere digital behandling af disse oplysninger.</p>	<p>falder uden for rammerne af dette lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det kan med fordel præciseres i lovforslagets bemærkninger, hvorvidt de offentliggjorte lånoplysninger vedrører restgæld og renter, der aktuelt ”hæfter på ejendommen”, som det er tilfældet for Ejendomsdatarapportens oplysning, eller om det er al restgæld og renter, der offentliggøres, herunder også beløb vedr. tillægslån, der hæfter et år senere end stiftelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker desuden, at det bliver præciseret, hvorvidt de offentliggjorte lånoplysninger, tilsvarende Ejendomsdatarapportens udstillingsmuligheder, vil være utilgængelige januar måned efter stiftelse.</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening kvitterer afslutningsvist for et i forvejen godt samarbejde med forvaltningen på området for tilgængeliggørelsen af nødvendige data, og stiller sig til rådighed for den nærmere tilrettelæggelse af udstillingen af de med forslaget offentliggjorte lånoplysninger.</p>	<p>Den foreslåede bestemmelse om offentlig udstilling af lånoplysninger vil blive indført i ejendomsskattelovens § 56, stk. 4.</p> <p>Det følger af ejendomsskattelovens § 81, stk. 2, 2. pkt., at tillægslån først omfattes af ejendomsskattelovens § 56, stk. 4, fra og med den 1. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet.</p> <p>Det vil sige, at det alene vil være lån og renter hæftende på ejendommen, som vil blive udstillet.</p>
<i>Dansk Erhverv</i>	Dansk Erhverv har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>Dansk Industri</i>	Dansk Industri har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
<p><i>Danske Advokater</i></p>	<p><i>Justeringer til låneordninger</i>            Danske Advokater angiver ikke at have bemærkninger til de foreslåede justeringer til den permanente indefrysningsordning og tillægslåneordning, idet Danske Advokater kan tilslutte sig justeringerne.</p> <p><i>Foreløbigt beskatningsgrundlag</i>            Danske Advokater kan i udgangspunktet tilslutte sig, at der indføres regler, der forbedrer mulighederne for, at Skatteforvaltningen kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at reglerne ideelt burde være således, at ejendommejereren i enhver situation kunne kræve, at der ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag, og at dette er ansat på et korrekt grundlag.</p> <p>Som begrundelse anfører Danske Advokater – ganske som Skatteministeriet også selv påpeger – at det er uhensigtsmæssigt, hvis der opstår en situation, hvor en ejendommejerer gennem flere indkomstår oparbejder en restskat eller skyldig ejendomsskat, fordi reglerne ikke giver mulighed for at få ansat et korrekt foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at de foreslåede justeringer i lovforslaget både gælder i forhold til det foreløbige beskatningsgrundlag</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet vedrørende forslag om, at ejeren skal have krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>for ejendomsværdiskat og grundskyld (og evt. dækningsafgift). Videre bemærker Danske Advokater, at ud over de direkte nævnte udvildelsessituationer foreslås det at indføre en ny bestemmelse i ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, som betyder, at hvis vurderingsmyndigheden ikke kan identificere en ejendom, kan ejeren anmode vurderingsmyndigheden om at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til ejendomsværdiskat.</p> <p>Danske Advokater er af den opfattelse, at der ikke gælder eller foreslås tilsvarende bestemmelse i forhold til et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld.</p> <p>Danske Advokater henstiller derfor til, at der indføres tilsvarende bestemmelser for grundskyld eller at der nærmere redegøres for, hvorfor dette ikke skulle være nødvendigt.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der tillige foreslås indført en form for opsamlingsbestemmelse, så Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld (og eventuelt dækningsafgift). Danske Advokater bemærker videre, at der i lovforslagets s. 44-45 vedrørende ejendomsværdiskat og s. 57-59 vedrørende grundskyld er nævnt nogle eksempler på, hvornår der kan foreligge særlige omstændigheder. Dertil bemærker Danske Advokater, at vurderingen af,</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet om, at en tilsvarende bestemmelse for grundskyld og dækningsafgift følger af lovforslagets § 1, nr. 9.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>hvorvidt der foreligger særlige tilfælde, alene tilkommer Skatteforvaltningen, og at en ejendomsejer ikke har retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter disse bestemmelser.</p> <p>Danske Advokater er af den opfattelse – som også tidligere fremhævet – at alle ejendomsejere bør kunne få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant ved en fejl ikke er ansat, eller hvis det er ansat på et fejlagtigt grundlag.</p> <p>Danske Advokater henstiller derfor til, at der indføres en regel, så en ejendomsejer har krav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant mangler eller er blevet ansat på et fejlagtigt grundlag.</p> <p>Danske Advokater mener, at det selvsagt er en formildende omstændighed, at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, som er ansat i en situation med særlige omstændigheder, men efter Danske Advokaters opfattelse hjælper det ikke, hvis vurderingsmyndigheden ikke har villet ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p><i>Samvurderinger</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at det foreslås, at det oprindelige identifikationsnummer for en ejendom videreføres efter en prioriterede rækkefølge, hvis samvurderingen ophører, så det lovmæssigt er</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet vedrørende forslag om, at ejeren skal have krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag, herunder hvis et sådant mangler eller er blevet ansat på et fejlagtigt grundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>bestemt, hvilken ejendom som får videreført det oprindelige KE- og VEI-nummer.</p> <p>Danske Advokater konstaterer, at den prioriterede rækkefølge er således:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.</li> <li>2. For den ejendom med det største boligareal.</li> <li>3. For den ejendom med det største matrikulære areal.</li> <li>4. For den ejendom med det laveste identifikationsnummer (BFE-nummer).</li> </ol> <p>Danske Advokater bemærker, at i den situation hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen opretholdes, foreslås det, at den eller de ejendomme, der udgår af samvurderingen tildeles nye identifikationsnumre (dvs. anses som nye ejendomme), men de oprindelige identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom.</p> <p>Danske Advokater bemærker videre, at der på lovforslagets s. 91-92 er anført to eksempler, hvorefter der i det ene eksempel er en branddam, der er samvurderet med to parcelhuse, hvor det ene parcelhus frasælges, og hvor samvurderingen fortsætter for branddammen og det andet parcelhus, hvorfor de oprindelige</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom, men det frasolgte parcelhus derimod får nyt identifikationsnummer.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at i det næste eksempel frasælges branddammen sammen med et af parcelhusene, mens den oprindelige ejer beholder det andet parcelhus, og at det her fremgår, at samvurderingen vil ophøre, så det i den situation skal bestemmes ud fra den prioriterede rækkefølge, hvilken ejendom, som skal videreføre de oprindelige identifikationsnumre. Videre bemærker Danske Advokater, at det i den situation – efter eksemplet – vil være det parcelhus med den oprindelige ejendom, som vil få videreført de oprindelige identifikationsnumre, som vil skulle gælde, uanset om den frasolgte branddam og parcelhuset skal samvurderes ved næstkommende vurdering.</p> <p>Det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis den frasolgte branddam og parcelhuset skal samvurderes ved næstkommende vurdering, vil der ikke være sket ophør af samvurderingen, men det vil fortsat være eksisterende, hvorfor de oprindelige identifikationsnumre burde blive videreført til den samvurderede ejendom, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5 (altså det er ikke en § 2, stk. 4-situation).</p> <p>Danske Advokater anmoder derfor Skatteministeriet om at</p>	<p>Det bemærkes, at samvurderingen bestående af de to parcelhuse og branddammen ophører i det</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>redegøre for, hvorfor det er Skatteministeriets opfattelse, at samvurderingen er ophørt, hvis den de facto fortsætter med den frasolgte branddam og parcelhus.</p> <p>Danske Advokater anerkender, at det er vigtigt på forhånd at vide, hvilken ejendom der får videreført det oprindelige KE- og VEI-nummer, når en samvurdering ophører eller ændres. Danske Advokater finder det særligt vigtigt, fordi de eller den ejendom, som ikke får videreført det oprindelige KE- og VEI-nummer anses for en ny ejendom og dermed ikke længere er omfattet af de forskellige beskyttelsesregler, som er indført som værn mod stigninger i</p>	<p>beskrevne eksempel 2, fordi der – i modsætning det beskrevne eksempel 1 – er to (og ikke bare én) af de tre ejendomme, der frasælges. Efter frasalget af det ene parcelhus og branddammen ejer den oprindelige ejendomsejer således alene ét parcelhus og dermed kun én ejendom. I eksempel 1 opretholdes samvurderingen af det ene parcelhus og branddammen, fordi den oprindelige ejer efter frasalget af det ene parcelhus fortsat ejer to af de ejendomme, der indgår i samvurderingen.</p> <p>Som det ligeledes følger af lovforslagets bemærkninger til eksempel 2, vil Skatteforvaltningen i forbindelse med udarbejdelsen af den næstkommende vurdering tage stilling til, om den frasolgte branddam og det frasolgte parcelhus skal samvurderes efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3. Det forudsætter bl.a., at branddammen og parcelhuset har samme ejer eller ejere.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendomsværdiskatten og grundskylden, hvilket bl.a. tæller skatterabatordningen og stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.</p> <p>Henset hertil – men også henset til at det foreslåede regelgrundlag i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5, forekommer at være relativt simpelt at strukturere sig ud af – er det Danske Advokaters opfattelse, at der bør indføres et frit valg for den oprindelige ejer i forhold til hvilke af matriklerne, som skal videreføre det oprindelige KE- og VEI-nummer.</p> <p>Danske Advokater finder, at det vil forbedre retssikkerheden væsentligt og samtidig vil det mindske risikoen for, at ejendomssejerne vil foretage forskellige forudgående tilpasninger med det formål at sørge for, at det oprindelige KE- og VEI-nummer videreføres til den ønskede ejendom.</p>	<p>Det er ikke muligt for Skatteforvaltningen at give ejeren frit valg for den oprindelige ejendomssejer i forhold til, hvilke af ejendommene, der skal have videreført det oprindelige KE- og VEI-nummer. Det skal ses i lyset af systemmæssige hensyn, og at KE- og VEI-numre er interne identifikationsnumre, der alene anvendes af Skatteforvaltningen til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Disse numre er derfor ikke offentligt tilgængelige og kan ikke udstilles ud mod ejendomssejerne.</p> <p>Det oprindelige KE- og VEI-nummer vil blive videreført efter en prioriteret rækkefølge, hvori der er taget højde for, at numrene ikke videreføres for en vilkårlig ejendom i den oprindelige samvurdering.</p> <p>Først og fremmest vil KE- og VEI-nummeret blive videreført for den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen. Dette sikrer, at den oprindelige ejer, som oprindeligt har ret til skatterabat, stigningsbegrænsning for grundskyld eller lån efter den permanente indefrysningsordning og efter til lægslåneordningen, fortsat oprettholder retten hertil. Dette harmonerer i øvrigt med, at</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Revision</i></p> <p>Danske Advokater bemærker, at i forhold til de foreslåede justeringer af revisionsreglerne for 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til skatterabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld er reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a kort beskrevet, jf. fx på lovforslagets s. 94. Danske Advokater anfører, at der om revision bl.a. står følgende:</p> <p><i>"I det omfang en vurdering ikke opfylder betingelser for genoptagelse, har Skatteforvaltningen adgang til at foretage revision. Revision af ejendomsvurderinger er en særlig andringsadgang, der alene kan foretages på Skatteforvaltningens</i></p>	<p>skatterabatten bortfalder ved ejerskifte, og at lån efter den permanente indefrysningsordning og til lægslåneordningen forfalder til betaling ved ejerskifte.</p> <p>Hvis der ikke er sket ejerskifte, vil KE- og VEI-nummeret blive videreført for den ejendom med det største boligareal.</p> <p>Hvis der er tale om ejendomme med et lige stort boligareal, vil KE- og VEI-nummeret blive videreført for den ejendom med det største matrikulære areal.</p> <p>Hvis der er tale om ejendomme med et lige stort matrikulært areal vil KE- og VEI-nummeret endeligt blive videreført for den ejendom med det laveste identifikationsnummer (BFE-nummer).</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>foranledning. En ejendomsejer har derfor ikke et retskrav på at få revideret en vurdering, der ikke kan ændres ved genoptagelse. Om en vurdering skal revideres, er en skønsmæssig vurdering, og både faktiske og retlige forhold vedr. vurderingen kan medføre revision.”</i></p> <p>Danske Advokater finder, at som afsnittet er formuleret, synes det nærmest at give indtryk af, at alle forvaltningsretlige grundsætninger skulle være sat ud af spil, og at det i forhold til revision nok især er grundsætningen om ligebehandling, som kan komme i spil.</p> <p>Det er Danske Advokaters opfattelse, at grundsætningen om ligebehandling tilsiger, at hvis fx et retligt forhold har afstedkommet revision af en ejendomsvurdering, bør vurderingsmyndigheden foretage revision for alle ejendoms-ejere, hvor de samme retlige forhold er til stede. Danske Advokater finder, at alt andet vil være usaglig forskelsbehandling.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der øverst på lovforslagets s. 95 er beskrevet de forskellige retsvirkningstidspunkter for revision, hvilket efter Danske Advokaters opfattelse forekommer ganske velbegrundet i modsætning til reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, som efter</p>	<p>Som det fremgår af lovforslaget, har forslaget alene til formål at beskytte ejendomsjere i tilfælde, hvor en revisions bagudrettede skattemæssige virkning ville betyde en nedsættelse af ejerens skatterabat, som følge af at ejendoms-skatteerne nedsættes, og ejeren som følge heraf ikke ønsker, at nedsættelsen af ejendomsvurderingen gennemføres. Forslaget vil således ikke i øvrigt ændre på reglerne om revision.</p> <p>Generelt ift. revisionsreglerne bemærkes det, at en ændring af en vurdering efter reglerne om revision er en forvaltningsretlig afgørelse, hvor de almindelige forvaltningsretlige regler og principper, herunder partshøring og lighedsgrundsætningen, iagttages.</p> <p>Som nævnt ovenfor har forslaget til formål at beskytte ejendoms-ejere i tilfælde, hvor en revisions bagudrettede skattemæssige virkning ville betyde en nedsættelse af ejerens skatterabat, som følge af at ejendomsskatteerne nedsættes, og ejeren som følge heraf ikke ønsker, at nedsættelsen af ejendomsvurderingen gennemføres.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Danske Advokaters opfattelse forekommer at være uhensigtsmæssige.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at hovedreglen er, at ordinær genoptagelse har virkning bagud i tid – altså fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget. Danske Advokater bemærker videre, at hovedreglen for ekstraordinær genoptagelse derimod er det modsatte, hvor det skattemæssige virkningstidspunkt alene er fremadrettet.</p> <p>Danske Advokater bemærker dertil, at rangordenen mellem genoptagelse og revision således er, at hvis en ejendomsejer anmoder om ændring af en tidligere vurdering skal det først afgøres efter reglerne om ordinær og ekstraordinær genoptagelse og først derefter skal det vurderes, om en vurdering kan ændres under henvisning til reglerne om revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.</p> <p>Danske Advokater finder, at den aparte situation opstår, når en ejendomsejer tvinges til at argumentere for, at der ikke skal ske ekstraordinær genoptagelse (altså alene med fremadrettet skattemæssig virkning) for dermed at få revision med skattemæssig tilbagevirkende kraft.</p> <p>Danske Advokater finder videre, at dette ikke forekommer at være velbegrundet, og det er Danske Advokaters opfattelse, at reglerne om skattemæssig virkning af</p>	<p>Forslaget skal således ses i sammenhæng med, at reglerne om det skattemæssige virkningstidspunkt for revision i dag er udformet ud fra en betragtning om, at en nedsættelse af en ejendomsvurdering er til gunst for ejendomsejeren.</p> <p>Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, har indførelsen af skatterabatordningen dog medført, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at det er til gunst for ejendomsejeren, at en nedsættelse af en ejendomsvurdering, der indgår i beregningen af skatterabatten, gennemføres med bagudrettet skattemæssig virkning. Selv om den bagudrettede skattemæssige virkning isoleret set vil medføre, at ejendomsskatterne nedsættes for de år, som ejendomsvurderingen udgør beskatningsgrundlaget for, vil nedsættelsen således kunne medføre en tilsvarende nedsættelse af ejerens skatterabat, hvilket vil kunne bevirke en højere samlet ejendomsskat for senere år.</p> <p>Reglerne om ekstraordinær genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, som Danske Advokater henviser til, indeholder ikke en tilsvarende regel om, at en nedsættelse af en ejendomsvurdering altid tillægges bagudrettet skattemæssig virkning. Der er derfor ikke behov for en tilsvarende ændring af disse regler.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ekstraordinær genoptagelse bør ensrettes med reglerne om de skattemæssige virkninger af revision.</p> <p><i>Styrket kommunal budgetsikkerhed</i>            Danske Advokater bemærker, at de foreslåede regler vedrørende styrket budgetsikkerhed for kommunernes budgetsikkerhed alene angår grundskylden, og at der ikke nærmere er redegjort for, hvorfor dækningsafgiften ikke er inkluderet.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der på lovforslagets s. 28 er henvist til, at den foreløbige grundskyld er baseret på prognoser, som har skabt usikkerhed om den kommunale budgetplanlægning.</p> <p>Danske Advokater beder om at få oplyst prognoserne, som blev lagt til grund ved ansættelsen af de kommunespecifikke andele i ejendomsvurderingslovens § 48 a og de kommunale grundskyldspromiller for 2024 og frem.</p>	<p>Hvad angår styrket kommunal budgetsikkerhed har lovforslaget til formål at udmønte Aftale om kommunernes økonomi for 2026 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Kommunernes Landsforening af 27. maj 2025 fsva. den del af aftalen, der vedrører mere stabile rammer for ejendomsskatter ved garanterede grundlag.</p> <p>Efter aftalen skal der indføres budgetsikkerhed for kommunernes grundskyldsindtægter for kalenderårene 2024-2028.</p> <p>Oplysning om prognoserne, der ligger til grund for ansættelsen af de kommunespecifikke andele i ejendomsvurderingslovens § 48 a og de kommunale grundskyldspromiller for 2024 og frem, falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Prognoserne vil blive sendt særskilt til Danske Advokater.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>Andet</i></p> <p>Afslutningsvist spørger Danske Advokater til den fremtidige beskatning af offentligt ejede ejendomme, som er fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, nr. 2, og for hvilke beskatningen er fastlåst indtil 2028.</p> <p>Danske Advokater bemærker, at der både mangler regler om, hvordan disse fremadrettede skal vurderes og beskattes, hvilket for en del kommuner er særdeles væsentligt at få afklaret, og at det hertil kommer, at det også i øvrigt er væsentligt at få afklaret, idet aktiviteten fra disse offentligt ejede ejendomme i vidt omfang konkurrerer med øvrige ejendomme, hvor ejendomsskatterne udgør et væsentligt konkurrencemæssigt parameter.</p>	<p>Reglerne om dækningsafgift af offentlige ejendomme falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p> <p>Det er forventningen, at der senest i første halvår af 2027 vil blive fremsat lovgivning om offentlig dækningsafgift.</p>
<i>Danske Regioner</i>	Danske Regioner har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>Domstolsstyrelsen</i>	Domstolsstyrelsen oplyser, at det følger af ejendomsskatteloven, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån inklusive påløbne renter skal være tilgængelige for låntageren. Domstolsstyrelsen oplyser videre, at oplysningerne i dag gøres tilgængelige for ejendommens ejer via TastSelv og ejendomsdata-rapporten, som kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen efter samtykke fra ejendomsejeren og mod gebyr.	<p>Der er endnu ikke truffet beslutning om hvorvidt, at indefrysningsslåne på sigt skal udstilles i tinglysningsregisteret. Det skyldes, at det – som anført af Domstolsstyrelsen – vil kræve finansiering og it-udvikling.</p> <p>Såfremt denne beslutning træffes, vil Skatteforvaltningen i god tid inden rette henvendelse til Domstolsstyrelsen og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Domstolsstyrelsen anfører, at oplysningerne ikke er offentligt tilgængelige.</p> <p>Domstolsstyrelsen bemærker, at det af bemærkninger til lovforslaget imidlertid fremgår, at det er vigtigt af hensyn til potentielle købere eller lignende, at oplysningerne kan udstilles offentligt via et autoritativt register, evt. tinglysningssystemet, men at lovforslaget ikke indeholder andre forslag til, hvor oplysningerne kan udstilles.</p> <p>Domstolsstyrelsen oplyser, at tinglysningslovens § 50 c, stk. 1, jf. § 26, stk. 2, i bekendtgørelse 2021-06-29 nr. 1634 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet, regulerer udstilling af data i tinglysningssystemet.</p> <p>Domstolsstyrelsen oplyser, at hvis lovforslaget vedtages, og der bliver skabt hjemmel til, at Skatteforvaltningen kan udstille oplysninger om indefrosne ejendomsskatter offentligt, vil det således kunne ske via tinglysningssystemet uden krav om yderligere hjemmel.</p> <p>Domstolsstyrelsen mener, at fordi indefrosne ejendomsskatter har lovbestemt pant i ejendommen uden tinglysning, bør oplysninger om pantet offentliggøres sammen med ejendomsvurderingen under øvrige oplysninger i tingbogen.</p> <p>Domstolsstyrelsen bemærker, at udstilling af oplysningerne i tinglysningssystemet forudsætter en nærmere dialog om validiteten</p>	<p>Tinglysningsretten for at afklare de nærmere rammer herfor.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>af oplysningerne, herunder hvornår og hvordan der sker opdatering ved hel eller delvis indfrielse, tilskrivning af renter mv. på lånene.</p> <p>Domstolsstyrelsen anfører, at det vil være nødvendigt at lave visse systemændringer i tinglysningssystemet og forudsætter således, at Tinglysningssretten tilføres de fornødne ressourcer. Domstolsstyrelsen oplyser, at Tinglysningssretten forestiller sig, at oplysningerne leveres automatisk fra Skatteforvaltningen, og at opgaven ikke udløser manuel behandling ved Tinglysningssretten. Domstolsstyrelsen bemærker, at hvis dette måtte være tilfældet, vil Tinglysningssretten tillige skulle tilføres ressourcer hertil.</p> <p>Domstolsstyrelsen oplyser, at på det foreliggende grundlag har Tinglysningssretten ikke nærmere undersøgt krav og omkostninger til systemændringer i tinglysningssystemet</p>	
<i>Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR)</i>	<p><i>Administrative konsekvenser for erhvervslivet</i></p> <p>På baggrund af informationer fra Skatteministeriet vurderer OBR, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, og OBR har dermed ikke yderligere kommentarer.</p>	
<i>Finans Danmark</i>	<p>Finans Danmark hilser det velkommen, at oplysninger om</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skattemyndighedernes pant i en ejendom for indefrosne boligskatter gøres offentligt tilgængeligt. Finans Danmark mener fortsat, at indretningen af den permanente indefrysningsordning bør ændres, så en køber af en ejendom ikke hæfter med sin ejendom for sælgers ubetalte skattegæld.</p> <p>Finans Danmark anfører dog, at når skattemyndighederne har pant i en ejendom, bør det naturligvis være muligt for køber, rådgivere, penge- og realkreditinstitutter m.v. nemt af få adgang til oplysninger om myndighedernes pant.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at der i lovforslagets bemærkninger står, at udstilling kan ske ”f.eks. i tinglysningssystemet”. Finans Danmark mener, det er afgørende, at man sikrer sammenhæng til det eksisterende system for panterettigheder i fast ejendom i form af tingbogen.</p> <p>Finans Danmark oplyser, at tingbogen er digital, offentlig tilgængelig og gratis at slå op i, hvorfor alle parter – også en køber, som handler uden rådgiver – ved et opslag på tinglysning.dk kan få viden om pantesikret gæld i en ejendom og agere derefter.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at tingbogen samtidig er en central og integreret del af bolighandler og øvrig udlånsvirksomhed. Finans Danmark oplyser, at finanssektoren laver millioner af opslag hvert år i tingbogen til brug for låne-</p>	<p>Der henvises til kommentarerne til Domstolsstyrelsen om udstilling af oplysninger om den lovbestemte pant.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>sager og løbende overvågning af pant i ejendomme, hvilket er med til at sikre en effektiv boligfinansiering.</p> <p>Finans Danmark bemærker, at de af samme årsag ikke ønsker, at man etablerer et parallelt udstillingssystem for skattemyndighedernes pant – evt. mod brugerbetaling – som indebærer øgede omkostninger og risici for alle parter til drift og etablering af nye processer og systemer.</p>	
<i>Finanstilsynet</i>	Finanstilsynet har tilkendegivet ikke at have bemærkninger til lovforslaget.	
<i>FSR – danske revisorer</i>	<p>FSR – danske revisorer vurderer ikke, at lovforslaget medfører risiko for væsentlig forringelse af skatteydernes retsstilling.</p> <p>FSR – danske revisorer pointerer, at der ikke desto mindre er tale om endnu flere ændringer til et lovgrundlag, som de seneste år har undergået mange tilpasninger, og at der efter FSR – danske revisors opfattelse ikke er tvivl om, at det (klarhed eller ej) skaber endnu mere detailregulering.</p>	<p>Det anerkendes, at der de seneste år har været ofte forekommende ændringer af reglerne på ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet.</p> <p>De ofte forekommende regeltilpasninger skal imidlertid ses i lyset af implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem samt det nye boligskaftesystem, som begge følger af politiske aftaler på området. Henset til kompleksiteten af de nye ejendomsvurderinger og boligskaftesystemet, har det været nødvendigt med løbende tilpasning af reglerne med henblik</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>FSR – danske revisorer benytter lejligheden til at appellere til bred politisk vilje til at prioritere øget retssikkerhed på ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet for den enkelte borger og virksomhed.</p>	<p>på at sikre en fair ejendomsbeskatning i Danmark.</p>
Geodatastyrelsen	<p>Geodatastyrelsen har gennemgået lovforslaget og har indsat spørgsmål og tekstmære præciseringer i udkastet til lovforslag.</p> <p><i>Foreløbigt beskatningsgrundlag</i> Til den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 13, stk. 6 – hvorefter Skatteforvaltningen i tilfælde, hvor en ejendom ikke kan identificeres, alene ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren – spørger Geodatastyrelsen, hvilke ejendomme, der kan være tale om.</p> <p><i>Samvurderinger</i> Til de foreslåede ændringer om samvurderinger spørger</p>	<p>Geodatastyrelsens forslag til tekstmære præciseringer er gennemgået og Skatteministeriet har i det væsentligste indarbejdet forslagene. Geodatastyrelsens forslag til tekstmære præciseringer til gengivelsen af gældende regler er imidlertid ikke indarbejdet.</p> <p>I det følgende fremgår svar på Geodatastyrelsens spørgsmål.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at der er manuelle processer forbundet med ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag. Det kan derfor ikke garanteres, at der ikke opstår tilfælde, hvor en ejendom ikke identificeres.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse skal i sådan et tilfælde sikre, at boligejeren kan få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter henvendelse til Skatteforvaltningen.</p> <p>Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, er KE-numre og</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Geodatastyrelsen, om KE-numre og VEI-numre er knyttet til ejendommen eller til vurderingen.</p> <p>Geodatastyrelsen spørger, om en samvurdering, der ophører helt, sker, fordi man vælger at vurdere ejendommene hver for sig fremover.</p> <p>I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden samvurderingen ophører, spørger Geodatastyrelsen, om det forhold, at samvurderingen ikke ophører, skyldes at den samvurderede ejendom forinden bestod af mere end to ejendomme.</p> <p>Til gengivelsen af gældende ret om, at skatterabatten bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, bemærker Geodatastyrelsen, at ejeren ved sammenlægning af ejendomme i samråd med landinspektøren vil kunne bestemme, hvilket af BFE-numrene, der skal være det fortsættende BFE-nummer.</p> <p>Videre bemærker Geodatastyrelsen, at hvis ejeren er bekendt med ordningen, kan skatterabatten dermed videreføres efter ejerens eget valg. Geodatastyrelsen formoder, at dette er tilsigtet.</p> <p>Geodatastyrelsen bemærker, at der realistisk set vil kunne opstå situationer, hvor en skatterabat ophører</p>	<p>VEI-numre identifikationsnumre, der er knyttet til vurderingen af ejendommen.</p> <p>Der henvises til kommentarerne til Advokatrådet om Vurderingsstyrelsens praksis for ophør af samvurderinger.</p> <p>Det kan bekræftes, at det i de tilfælde, hvor en samvurdering opretholdes, selv om en ejendom udgår af samvurderingen, er en forudsætning, at den samvurderede ejendom forinden bestod af mere end to ejendomme.</p> <p>De er tale om gældende regler, der blev vedtaget ved lov nr. 678 af 3. juni 2023 med virkning fra og med den 1. januar 2024.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>utilsigtet, fordi landinspektøren og ejeren ikke er bekendt med denne regel.</p> <p>Geodatastyrelsen spørger, om styrelsen skal kommunikere til landinspektørbranchen, når lovforslaget er vedtaget.</p>	
<p><i>Landbrug &amp; Fødevarer</i></p>	<p><i>Generelle bemærkninger</i></p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer finder det positivt, at der løbende laves justeringer til de omhandlede love i takt med at der opnås flere erfaringer, så lovgivningen bliver tydeligere for borgerne.</p> <p><i>Foreløbigt beskatningsgrundlag</i></p> <p>Overordnet set bakker Landbrug &amp; Fødevarer op om den del af lovforslaget, der giver Skatteforvaltningen øgede muligheder for tidligere at kunne udarbejde en ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag.</p> <p>Efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse medvirker det til, at både køber og sælger får hurtigere klarhed over fordelingen af grundskylden mellem parterne ved en ejendomshandel, ligesom det mindsker risikoen for at ejendomsejeren opbygger en restskat for flere indkomstår.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 13 indsættes nyt stk. 6 og 7, som udvider Skatteforvaltningens</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p data-bbox="518 367 903 434">mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p data-bbox="518 479 922 1178">Landbrug &amp; Fødevarer bemærker videre, at det af lovforslagets bemærkninger til det foreslåede stk. 6 fremgår, at hvis Skatteforvaltningen ikke kan identificere en ejendom, ansættes der kun et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat, såfremt Skatteforvaltningen modtager en anmodning herom fra ejendomsejeren. Videre bemærker Landbrug &amp; Fødevarer, at det af lovforslagets bemærkninger til det foreslåede stk. 7 fremgår, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af § 13, stk. 5, vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat.</p> <p data-bbox="518 1223 922 1771">Landbrug &amp; Fødevarer bemærker dertil, at ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter stk. 7 – i modsætning til den foreslåede bestemmelse i § 13, stk. 6 – dog kun kan ske på Skatteforvaltningens foranledning. Landbrug og Fødevarer bemærker også, at det fremgår nederst på lovforslagets s. 43, at ejendomsejeren således ikke har et – for Landbrug &amp; Fødevarer at se både rimeligt og ønskeligt - retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde.</p> <p data-bbox="518 1816 922 1962">Landbrug &amp; Fødevarer beder Skatteministeriet om at redegøre for, hvorfor der skal være denne forskel, da der ikke fremgår nogen</p>	<p data-bbox="1011 1816 1415 1995">Tilfælde, der er omfattet af den foreslåede bestemmelse i ejendoms-skattelovens § 13, stk. 6, vedrører ejendomme, som er omfattet af foreløbigt beskatningsgrundlag til</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>nærmere begrundelse herfor i lovforslagets bemærkninger.</p>	<p>brug for opkrævning af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, men som Skatteforvaltningen ikke kan identificere af egen drift.</p> <p>I sådanne tilfælde vil det således være en forudsætning for Skatteforvaltningens ansættelse af det foreløbige beskatningsgrundlag, at ejeren henvender sig til Skatteforvaltningen og gør opmærksom på ejendommen.</p> <p>Foruden de tilfælde, hvor Skatteforvaltningen ikke kan identificere en ejendom, vil ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag ske på Skatteforvaltningens foranledning.</p> <p>Efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 13, stk. 7, kan Skatteforvaltningen – foruden de nærmere oplyste tilfælde, der følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5 – i særlige tilfælde ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.</p> <p>Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at der – udover tilfældene efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5 – i særlige tilfælde vil kunne opstå et behov for, at Skatteforvaltningen ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.</p> <p>Behovet for bestemmelsen skal særligt ses i lyset af, at ejendomsvurderingerne på nuværende tidspunkt udsendes senere end de</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det i lovforslagets § 1, nr. 10, foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 17 indsættes et nyt stk. 8, som udvider Skatteforvaltningens mulighed for i særlige tilfælde, at kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af grundskyld. Landbrug &amp; Fødevarer bemærker videre, at særlige tilfælde ifølge lovforslagets bemærkninger fx kan være tilfælde, hvor der sker ændring af ejendommens grundareal i form af reduktion eller forøgelse som følge af udstykning, arealoverførsel eller andre matrikulære ændringer.</p> <p>Dertil bemærker Landbrug &amp; Fødevarer, at i eksemplet i 3. afsnit på lovforslagets s. 58 udstykkes en</p>	<p>indkomstår, som de udgør beskatningsgrundlaget for, og bestemmelsen har i dette henseende til formål at afhjælpe, at en boligejer oparbejder en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.</p> <p>Det er op til Skatteforvaltningen at vurdere, hvornår der er tale om særlige tilfælde, hvorfor ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag vil ske på Skatteforvaltningens foranledning.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentarerne til Advokatrådet vedr. rådets forslag om, at ejeren skal have krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>ejendom til to selvstændige ejendomme, og her beskrives det, at ejeren af ejendom 1 får et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag og ejeren af ejendom 2 fortsat vil blive beskattet af hele ejendommen før udstykningen.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer konstaterer, at Skatteforvaltningen – med henblik på at undgå at ejeren af ejendom 2 fortsat betaler grundskyld for den solgte del – nu får mulighed for at kunne ansætte et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendom 2.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det desuden fremgår af lovforslagets bemærkninger til det foreslåede stk. 8, 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende og at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag. Det finder Landbrug &amp; Fødevarer overordnet meget positivt.</p> <p>Dog er Landbrug &amp; Fødevarer undrende overfor, at ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter det foreslåede stk. 8 kun kan ske på Skatteforvaltningens foranledning, hvilket fremgår af afsnit 3 på lovforslagets s. 57. Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at der af lovforslagets bemærkninger ikke fremgår nogen begrundelse for, hvorfor en ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde kun kan ske på foranledning af Skatteforvaltningen.</p>	<p>På samme måde som efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 13, stk. 7 – hvorefter Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat – vil Skatteforvaltningens ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i særlige tilfælde til brug for opkrævningen af grundskyld ske på Skatteforvaltningens foranledning. For nærmere herom henvises til kommentarerne ovenfor vedrørende ejendomsskattelovens § 13, stk. 7.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse bør ejendommejerne have et retskrav på at kunne få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag i forbindelse med fx udstykninger. I den forbindelse bemærker Landbrug &amp; Fødevarer, at arealændringer pga. udstykninger er meget ofte forekommende vedrørende landbrugsejendomme. Dertil bemærker Landbrug &amp; Fødevarer, at udover de almindelige salg af landbrugsjord mellem ejere af landbrugsejendomme, sker der ofte i forbindelse med frasalg en opdeling af ejendommene i hhv. jordarealer og bygningsparcel med et mindre jordareal, hvorved der opstår to ejendomme, hvor der med de nugældende regler sker en dobbeltbeskatning, som det er beskrevet i eksemplet på lovforslagets s. 58.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer finder, at forslaget om indførelse af stk. 8 er et skridt i den rigtige retning, men efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse bør ejendommejereren også have et retskrav på, at kunne ansøge om ansættelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag ud fra ejendommens størrelse efter de matrikulære ændringer.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer finder, at der samtidig af hensyn til Skatteforvaltningens administration og sagsbehandling indføres en rimelig frist for udarbejdelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>Det er Landbrug &amp; Fødevarers overbevisning, at denne</p>	<p>Der henvises i øvrigt til kommentarerne til Advokatrådet vedr. rådets forslag om, at ejeren skal have krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>dobbeltbeskatning, som kan forekomme, hvis Skatteforvaltningen ikke (som foreslået med det nye stk. 8) udsender et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag, kan have store økonomiske konsekvenser for ejendomsejeren i form af betaling af grundskyld i flere år for landbrugsjord, som køberen ikke ejer.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at dette er drøftet flere gange med Vurderingsstyrelsen, som efter Landbrug &amp; Fødevarers udsagn anerkender problemstillingen. Landbrug &amp; Fødevarer finder derfor, at det er rimeligt og efter retssikkerhedsmæssige hensyn bør være muligt for ejeren selv at kunne anmode om et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.</p> <p>Efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse er det myndighederne, der må bære den økonomisk byrde og de administrative ulemper, der er opstår som følge af forsinkelserne i ejendomsvurderingssystemet, og at disse ulemper og risiko kan ikke påhvile de ejendomsejere, der uforvarende er kommet i denne situation.</p> <p>Såfremt Skatteministeriet ikke anser det for muligt at indføre et retskrav for ejendomsejeren, så opfordrer Landbrug &amp; Fødevarer til, at der som alternativ indføres en rentefri henstandsordning.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer finder at en sådan henstandsordning kan</p>	<p>Forslaget om en henstandsordning for grundskyld af landbrugsejendomme falder uden for rammerne af nærværende lovforslag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>give ejendomsejeren mulighed for at få henstand med betaling af den del af grundskylden der kan henføres til landbrugsjorden, som ikke ejes af den pågældende ejendoms-ejer.</p> <p>I forhold til den foreslåede bestemmelse i stk. 8, 2. pkt., om, at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, foreslår Landbrug &amp; Fødevarer desuden en tilføjelse, der betyder, at ejendomsejeren ikke kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag til et beløb der er lavere end købsprisen.</p> <p>Til forståelsen af vigtigheden i, at ejendomsejere skal kunne anmode om et nyt beskatningsgrundlag, fremlægger Landbrug &amp; Fødevarer to eksempler:</p> <p>Eksempel 1 En landmand ejer flere landbrugs-ejendomme. På en af ejendomme-ene er der et utidssvarende byg-ningssæt som ikke kan anvendes i driften, og landmanden sælger der-for bygningsparcellen med et</p>	<p>Det vurderes, at det foreløbige be-skatningsgrundlag ikke er en for-valtningsretlig afgørelse. Dette er også forudsat i forarbejderne til ejendomsskatteoven, jf. Folke-tingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 127, 139 og 144.</p> <p>Det skal ses i lyset af, at det står ejeren frit for at ændre det forelø-bige beskatningsgrundlag, og hver-ken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er bundet af den foreløbige værdi.</p> <p>Finder en ejendomsejer, at et fore-løbigt beskatningsgrundlag er ansat på et fejlagtigt grundlag, står det således ejendomsejeren frit for at ændre beløbet.</p> <p>Der henvises til kommentarerne ovenfor vedrørende ejendomsskat-telovens § 13, stk. 7, og § 17, stk. 8.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommen-tarerne til Advokatrådet vedr. rå-dets forslag om, at ejeren skal have krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>jordareal på fx 2,5 ha til en familie, der gerne vil bo på landet. Familien, der har købt bygningsparcellen, bliver i en periode beskattet af hele ejendommen før udstykning – dvs. også for det jordareal, som sælger har beholdt i sin landbrugsbedrift.</p> <p>Først når der sker en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 som følge af ændringerne i ejendommens areal, vil ejerne af bygningsparcellen kunne nøjes med at betale grundskyld af den faktiske ejendom de har købt. Sker udstykningen og salget af bygningsparcellen i 2025, skal der dermed ske omvurdering pr. 1. januar 2026.</p> <p>Denne omvurdering har i forhold til grundskylden først virkning fra kalenderåret 2027. Da der først kan laves en omvurdering pr. 1. januar 2026 når den ordinære vurdering for vurderingsåret 2025 er udsendt, kan der med de nuværende forsinkelser på udsendelse af ejendomsvurderingerne gå flere år inden ejeren af bygningsparcellen modtager en omvurdering til beregning af den korrekte grundskyld.</p> <p>Eksempel 2</p> <p>Bygningsparcellen inkl. 2,5 ha frasælges en landbrugsejendom på i alt 300 ha. En stor del af landbrugsjorden er omfattet af en lokalplan og dette areal bliver dermed værdiansat væsentlig højere end landbrugsjord, samtidig med at grundskyldspromillen for det pågældende areal også er højere. Køberen af bygningsparcellen betaler i denne situation stadig</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>grundskyld af hele ejendommens værdi indtil der kan laves en omvurdering af ejendommen. Dette er et væsentlig beløb som medfører en stor økonomisk byrde og kan medføre tvivl om, hvorvidt køber har råd til at beholde ejendommen. Køberen kan samtidig stå i den situation, at ejendommen bliver usælgelig pga. den høje grundskyld der pålægges i en periode.</p> <p>Dette er efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse ikke rimeligt, og sådanne tilfælde er efter Landbrug &amp; Fødevarers ikke med til at skabe tillid til vurderingssystemet.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer anfører, at ovenstående problemstillinger i praksis fører til løsninger, der har andre utilsigtede konsekvenser for parterne.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker at være bekendt med eksempler på, at sælgeren af en bygningsparcel har indvilget i at betale den ejendomsskat, der påhviler landbrugsjorden på vegne af køberen, indtil der er sket omvurdering og der dermed kan ske tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld.</p> <p>Efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse opstår der dermed et låneforhold mellem køber og sælger, der ofte betragtes som et udlæg og derfor er uforrentet. Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at for sælger er dette dog et udlån som skattemæssigt skal behandles efter kursgevinstlovens regler, hvilket</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>betyder, at lånet skal kursfastsættes, og hvis kursen på lånetidspunktet ikke kan fastsættes til kurs 100, skal sælger beskattes af en kursgevinst når køber tilbagebetaler lånet.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at udover at sælger har en likviditetsmæssig belastning i den periode, hvor der laves udlæg for køber, kan sælger også ende med at blive beskattet af en kursgevinst, selvom om sælgeren reelt bare får sine egne penge tilbage.</p> <p><i>Samvurderinger</i></p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det i lovforslagets § 1, nr. 17, 18 og 19, foreslås at indsætte nye bestemmelser i ejendomsskattelovens §§ 43, 45 og 50.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at de nye bestemmelser omhandler konsekvenserne for skatterabat, stigningsbegrænsning og den permanente indfrysningsordning, hvis en ejendom tildeles et nyt identifikationsnummer (KE-nummer og VEI-nummer) i henhold til de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, om ophævelse af samvurdering og § 2, stk. 5, om ejendomme, der udgår af en fortsættende samvurdering.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer finder det positivt, at der med forslaget § 1, nr. 17, 18 og 19, sker lovfæstelse af Skatteforvaltningens praksis omkring ophør af disse ordninger, fordi det efter Landbrug &amp;</p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Fødevarers opfattelse skaber større klarhed for ejendomsejerne.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det i lovforslagets § 2, nr. 1, foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 2 indsættes nyt stk. 4 om ophør af samvurderinger, og nyt stk. 5 om udtræden af samvurderinger der fortsætter.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker videre, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger til § 2, nr. 1, på s. 88, at en ejendoms KE-nummer og VEI-nummer er Skatteforvaltningens interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen og derfor ikke er offentlige, som det er tilfældet med ejendommens BFE-nummer.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer udtrykker forståelse for, at der i lovgivningen er brug for disse præciseringer.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer er dog af den opfattelse, at der er tale om en tilføjelse af komplekse informationer til et ejendomsvurderingssystem, som mange ejendomsejere i forvejen opfatter som svært genemsommeligt og meget komplekst.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer beder i den forbindelse Skatteministeriet om at bekræfte, at ejendommens KE-nummer og VEI-nummer med indførelsen af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5, bliver offentligt tilgængelige på samme</p>	<p>Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, der alene anvendes af Skatteforvaltningen til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>måde som ejendommens BFE-nummer.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer beder Skatteministeriet om at oplyse, hvilke tiltag der er overvejet i forhold til information til ejendomsejerne om formålet og betydningen af disse identifikationsnumre.</p>	<p>er tilfældet med ejendommens BFE-nummer.</p> <p>I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.</p> <p>Det er alene for samvurderede ejendomme, hvor der ikke er 1:1 reference mellem de tre identifikationsnumre.</p> <p>Der er for nuværende ikke igangsat eller givet særskilt information vedrørende betydningen af Skatteforvaltningens anvendelse af identifikationsnumre.</p> <p>Lovforslagets ændringer vedrørende samvurderinger har til formål at tydeliggøre, for hvilke ejendomme de forskellige ejendoms-skatteordninger videreføres i tilfælde af ophør eller ændring af samvurderinger. Det er dermed ikke noget nyt, at Skatteforvaltningen anvender BFE-numre, KE-numre og VEI-numre (hvor der i langt de fleste tilfælde er 1:1 reference mellem identifikationsnumrene), og at skatterabatordningen, stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld og den permanente indefrysningsordning er knyttet op på ejendommens identifikationsnumre.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at der fremgår to eksempler vedrørende helt eller delvist ophør af samvurderinger af lovforslagets bemærkninger på s. 91 og 92, hvor eksempel 1 beskriver, hvordan en ejendom ved frasalg udgår af samvurderingen, men hvor de øvrige ejendomme fortsat er samvurderede, og hvor eksempel 2 beskriver, hvordan samvurderingen helt ophører i forbindelse med frasalg.</p> <p>Henset til lovforslagets § 1, nr. 17, 18 og 19, om konsekvenserne for skatterabatten, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indefrysningsordning medfører det efter Landbrug &amp; Fødevarers opfattelse et væsentlig behov for præcisering af, hvilke forhold eller hændelser på en ejendom der i øvrigt kan medføre helt eller delvist ophør af en samvurdering.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker i den forbindelse, at følgende fremgår bemærkningerne til § 2, stk. 2, i lov nr. 211 af 3. maj 2017 om ejendomsvurderingsloven:</p> <p><i>"Tilsvarende regler foreslås indført i den nye vurderingsordning, jf. stk. 2. Bestemmelsen foreslås udformet sådan, at vurderingsmyndigheden som et led i vurderingen kan beslutte, at ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal vurderes samlet. Det er således op til vurderingsmyndigheden at bedømme, om samlet vurdering skal finde sted. Ejendomme kan f.eks. anses for at</i></p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p><i>udgøre en enhed, hvis de drives samlet, som havde der været tale om én ejendom.</i></p> <p><i>Det er efter den førnævnte bestemmelse i den gældende vurderingslov ikke muligt at vurdere landbrugsejendomme samlet, selv om de har samme ejer og drives samlet som en enhed. Der er ingen tvingende grunde til ikke at vurdere landbrugsejendomme samlet på samme måde som andre ejendomme. Det foreslås derfor, at bestemmelsen om, at landbrugsejendomme ikke kan vurderes samlet, ikke medtages i den nye lov, og at landbrugs-ejendomme hermed kan vurderes samlet efter samme regler som andre ejendomme.</i></p> <p><i>Det foreslås som i den gældende vurderingsordning præciseret, at samlet vurdering af ejendomme med flere ejere kun kan ske, hvis hver af ejerne ejer den samme forholdsommæssige andel af hver af de ejendomme, der skal vurderes samlet.</i></p> <p><i>Beslutning om samlet vurdering af ejendomme træffes efter lovforslaget som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter denne lov. Beslutningen kan træffes såvel i forbindelse med almindelige vurderinger som i forbindelse med omvurderinger.</i></p> <p><i>Beslutning om, at samlet vurdering skal foretages, er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt. Ejeren af en ejendom vil dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at grundlaget for samlet vurdering efter ejerens opfattelse ikke er til stede.”</i></p>	

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at der efter de citerede bemærkninger udelukkende er en beskrivelse af vurderingsmyndighedernes mulighed for at foretage en samvurdering af flere ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejer. Landbrug &amp; Fødevarer bemærker videre, at der er derimod ikke er en beskrivelse af, hvilke forhold der kan medføre at en samvurdering kan ophøre helt eller delvist, og at det heller ikke fremgår af hverken lovteksten eller bemærkningerne til den oprindelige ejendomsvurderingslov, om det skal ske en faktisk hændelse på en af de samvurderede ejendomme, for at en ejendom enten udtræder af samvurderingen eller for at samvurderingen helt ophører, eller om vurderingsmyndighederne som led i vurderingen kan beslutte at ophæve samvurderingen helt eller delvist.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer opfordrer i den forbindelse Skatteministeriet til at udarbejde en oversigt over de hændelser, der medfører, at samvurderingen kan ophøre helt eller delvist, såfremt der er flere hændelser end beskrevet i de to eksempler på side 91 og 92.</p> <p><i>Revision</i></p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bemærker, at det i lovforslagets § 3 foreslås, at der sker en tilføjelse til</p>	<p>Det bemærkes, at Vurderingsstyrelsens praksis for ophævelse af samvurderinger er indarbejdet i Den juridiske vejledning under punkt H.A.2.1.2 samt beskrevet i styresignalet SKM 2024.655.VURDST.</p> <p>Der henvises i øvrigt til kommentarerne til Advokatrådet om Vurderingsstyrelsens praksis for ophør af samvurderinger.</p>

Organisation	Bemærkninger	Kommentarer
	<p>skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6, så ejendomsejeren kan modsætte sig, at en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022, 1. januar 2023 eller 1. januar 2024 nedsættes, hvis det medfører en nedsættelse af ejers samlede skatterabat efter ejendomsskatteovens kapitel 6.</p> <p>Landbrug &amp; Fødevarer bakker op om forslaget, men opfordrer Skatteforvaltningen til at udarbejde tydelig information om ejendoms-ejernes muligheder og betydningen heraf i forbindelse med partshøring forud for revision af ejendomsvurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33 a.</p>	<p>Ejendomsejere vil i forbindelse med partshøringen blive vejledt om sammenhængen mellem vurderingen og skatterabatten.</p>