

Advokatrådet



**ADVOKAT
SAMFUNDET**

Skatteministeriet

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF.: 33 96 97 98

DATO: 20. august 2025
SAGSNR.: 2025 - 1866
ID NR.: 1124244

[lovgivningogoeconomy@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk); mero@skm.dk; mja@skm.dk

**Høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven,
ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal
indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til
kommunerne, jeres sagsnummer 2025-200**

Ved e-mail af 1. juli 2025 har Skatteministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

I § 1, nr. 3, forslås at indsætte et nyt stk. 6, hvorefter told- og skatteforvaltningen kan ansætte en foreløbig ejendomsværdi efter anmodning fra ejeren. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets pkt. 3, *"at den foreslåede bestemmelse skal sikre, at hvis Skatteforvaltningen ikke kan identificere samtlige ejendomme omfattet af ejendomsskatteloven § 13, stk. 5, vil ejendomsejeren kunne kontakte Skatteforvaltningen med henblik på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat"*.

Advokatrådet hilser denne udvidelse velkommen, men mangler en tilsvarende bestemmelse for ansættelse af foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld i ejendomsskattelovens § 17 (som behandles i lovforslagets § 1, nr. 7-10).

Advokatrådet anbefaler endvidere, at reglerne om de foreløbige beskatningsgrundlag udvides, således at ejendomsejeren har krav på ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag (for såvel ejendomsværdiskat og grundskyld), hvis et sådant ikke er ansat.

I § 1, nr. 17, foreslås det at ændre bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, så den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld fremover også bortfalder,

hvis en ejendom tildeles nye (interne) identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) i forbindelse med, at en samvurdering ophører helt eller delvist, jf. de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt. og stk. 5, 1. pkt.

Lovændringen indebærer, at de interne identifikationsnumre – kommuneejendom (KE) og Vurderingsejendoms-ID (VEI) - som Skatteforvaltningen anvender til vurdering og beskatning, nu sidestilles med det officielle BFE-nummer i relation til tab af rabat.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets pkt. 17, at Skatteforvaltningens interne identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) 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. Da samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt, er samvurderede ejendomme imidlertid kun tildelt ét KE-nummer og ét VEI-nummer.

Det fremgår af tillige af lovforslagets bemærkninger, at rabatten efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, er knyttet til KE- og VEI-nummeret.

Lovændringen medfører, at hvis en ejendom – som følge af helt eller delvist ophør af samvurdering - tildeles nye interne identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer), så bortfalder den samlede rabat efter § 40, stk. 1, for denne ejendom.

I de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, indebærer den foreslåede ændring, at for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil den samlede rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, bortfalde. Konkret vil det være de ejendomme, der ikke vil blive tildelt de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter en prioriteret rækkefølge efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 3. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, der vil blive tildelt nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer), og den samlede rabat vil således bortfalde for disse ejendomme.

I de tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, indebærer den foreslåede bestemmelse, at for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5, 1. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil den samlede rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, bortfalde. Konkret vil det være de ejendomme, der udgår af samvurderingen, der vil blive tildelt nye identifikationsnumre (KE-nummer og

VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen, og den samlede rabat vil således bortfalde for disse ejendomme.

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 rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, blive fastholdt nominelt for de ejendomme, for hvilken de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen videreføres efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 2. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1.

Det følger af lovforslagets bemærkninger, at den foreslåede bestemmelse lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for den samlede skatterabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Det er Advokatrådets opfattelse, at ændringen rejser en række væsentlige retssikkerhedsmæssige problemstillinger. Med ændringen vil skatterabatten efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1 ikke alene kunne bortfalde ved faktiske ændringer i en samvurdering (f.eks. frasalg), men også som følge af en ny skønsmæssig vurdering.

Efter ejendomsskattelovens § 2, stk. 3, kan Skatteforvaltningen – som led i vurderingen – træffe beslutning om, hvorvidt ejendomme skal samvurderes. Dette udgør en del af det vurderingsmæssige skøn. Skatteforvaltningen har i SKM2024.655.VURDST præciseret deres praksis herom, men forholder sig alene til faktiske ændringer i samvurderingen og ikke til selve skønsudøvelsen – herunder vurderingen af, hvad der udgør en samlet enhed.

Som følge heraf kan skatterabatten efter § 40, stk. 1, ikke blot bortfalde ved faktiske ændringer – som ejeren er bekendt med – men også i tilfælde, hvor Skatteforvaltningen ændrer sit skøn og beslutter at ophæve en tidligere samvurdering.

Dette skaber en situation, hvor den enkelte borgers økonomiske retsstilling og forventning om skatterabat afhænger af et forvaltningsskøn, som borgeren hverken har indsigt i (bl.a. fordi identifikationsnumrene ikke er offentligt tilgængelige), mulighed for at påvirke forud for vurderingen, eller adgang til at få prøvet – medmindre vurderingen kan påklages (ændringsbehovet overstiger 20 %).

Dermed svækkes borgerens retssikkerhed, mens risikoen for usaglig forskelsbehandling øges, og tilliden til boligskaftesystemet forringes.

Den enkelte borgers ret til skatterabat kan derfor i praksis vise sig at være illusorisk – som følge af tilfældige og historisk betingede, både korrekte og fejlagtige, vurderinger af, hvilke ejendomme der burde være samvurderet.

Dette er en reel bekymring, da vi som rådgivere jævnligt ser eksempler på ejendomme, hvor det ikke er muligt at forklare, hvorfor de er blevet samvurderet – eller hvorfor de ikke er. I forlængelse heraf bemærkes det, at reglerne for skønnet i den tidligere gældende og den nugældende vurderingslov ikke er den samme.

Advokatrådet henviser til noten i den nugældende ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.: *Efter den tidligere gældende vurderingslov skulle ejendomme, som havde samme ejer, og som udgjorde en driftsenhed, vurderes samlet. Dette er nu gjort valgfrit, således at det er op til vurderingsmyndigheden at beslutte, om ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal vurderes samlet.*

I § 1, nr. 18, foreslås det at ændre bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, således at stigningsbegrænsningen i grundskyld også ophører i situationer, hvor en ejendom tildeles nye identifikationsnumre som følge af, at samvurdering ophører, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2.pkt., eller hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5, 1. pkt.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets pkt. 18, at Skatteforvaltningens interne identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) 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. Da samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt, er de samvurderede ejendomme imidlertid kun tildelt ét KE-nummer og ét VEI-nummer.

Det fremgår af tillige af lovforslagets bemærkninger, at stigningsbegrænsningen i grundskylden er knyttet til KE- og VEI-nummeret.

Lovændringen medfører, at hvis en ejendom – som følge af ophør eller ændring af samvurdering - tildeles nye interne identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer), så ophører stigningsbegrænsningen for ejendommen i det første kalenderår efter ændringen.

I de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, indebærer den foreslåede bestemmelse, at for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil grundskylden

det første kalenderår efter ophøret af samvurderingen udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret, det vil sige den fuldt indfasede grundskyld. Konkret vil det være de ejendomme, der ikke vil blive tildelt de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter en prioriteret rækkefølge efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 3. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, der vil blive tildelt nye identifikationsnumre, og hvor grundskylden det første kalenderår efter ophøret af samvurderingen vil udgøre den fuldt indfasede grundskyld.

I de tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, indebærer den foreslåede bestemmelse, at for de ejendomme, der i den forbindelse tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5, 1. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil grundskylden det første kalenderår efter ophøret af samvurderingen udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret, det vil sige den fuldt indfasede grundskyld. Konkret vil det være de ejendomme, der udgår af samvurderingen, der vil blive tildelt nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen, og hvor grundskylden det første kalenderår vil udgøre den fuldt indfasede grundskyld.

I både de tilfælde, hvor en samvurdering ophører, og hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil grundskylden fortsat – såfremt grundskylden også inden, at dette sker, var stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, nr. 2 – udgøre den stigningsbegrænsede grundskyld for de ejendomme, for hvilken de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen videreføres efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 1. pkt., eller stk. 5, 2. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at den foreslåede bestemmelse lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for stigningsbegrænsningsordningen i grundskyld efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2 og 3, i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Den foreslåede ændring rejser en række væsentlige problematikker:

1. Helt eller delvist ophør af samvurdering forudsætter ikke faktisk ændring (f.eks. frasal), men kan også blot være resultatet af, at Skatteforvaltningen ændrer sit skøn og beslutter at ophæve eller ændre en tidligere samvurdering, jf. ejendomsskattelovens § 2, stk. 3 og SKM.2024.655.VURDST.

Dette skaber en retssikkerhedsmæssig usikker situation, hvor ejerens økonomiske retsstilling og forventning om stigningsbegrænsning (beskyttelse om højere og pludselige grundskyldsstigninger) afhænger af et forvaltningsskøn, som ejeren hverken har indsigt i (bl.a. fordi identifikationsnumrene ikke er offentligt tilgængelige), mulighed for at påvirke forud for vurderingen, eller adgang til at få prøvet – medmindre vurderingen kan påklages (ændringsbehovet overstiger 20 pct).

Dermed svækkes ejerens retssikkerhed, mens risikoen for usaglig forskelsbehandling øges, og tilliden til skattesystemet forringes.

Ejerens ret til stigningsbegrænsning og sikring mod høje og pludselige grundskyldstigninger kan derfor i praksis vise sig at være illusorisk – som følge af tilfældige og historisk betingede, både korrekte og fejlagtige, vurderinger af, hvilke ejendomme der burde være samvurderet.

Dette er en reel bekymring, da vi som rådgivere jævnligt ser eksempler på ejendomme, hvor det ikke er muligt at forklare, hvorfor de er blevet samvurderet – eller hvorfor de ikke er. I forlængelse heraf bemærkes det, at reglerne for skønnet i den tidligere gældende og den nugældende vurderingslov ikke er den samme.

Vi henviser til noten i den nugældende ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.: *Efter den tidligere gældende [vurderingslov](#) skulle ejendomme, som havde samme ejer, og som udgjorde en driftsenhed, vurderes samlet. Dette er nu gjort valgfrit, således at det er op til vurderingsmyndigheden at beslutte, om ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal vurderes samlet.*

2. 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). Disse samvurderinger er typisk vanskelige at gennemskue, ikke mindst fordi vurderingsskønnet ofte ligger mange år tilbage, og fordi der oftere sker ændringer på disse typer af ejendomme. Samtidig er ejendommene ofte udlejet, og grundskylden viderefaktureres helt eller delvist til lejerne.

Netop for disse store og mere komplekse ejendomme er det afgørende med gennemsigtighed, logik og stabilitet i beskatningsgrundlaget.

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. Allerede i dag skal de navigere i komplekse regler og omfattende datamængder. 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.

Dette forværres af, at ændringerne kan udløses alene ved et ændret skøn foretaget uden forudgående varsel – og på baggrund af data (fx KE- og VEI-numre), som ikke er tilgængelige for ejerne. Det svækker både retssikkerheden og forudsigeligheden for de berørte.

Derudover skaber det risiko for uens behandling af ejendomme, hvor samvurderinger ændres administrativt uden, at ejeren har mulighed for at få eller forstå en begrundelse. Samtidig vil ejere ofte mangle den nødvendige tid og mulighed for rettidigt at tilpasse lejekontrakter, hvilket kan medføre direkte økonomiske tab.

3. Fejlregistreringer kan få betydelige økonomiske og administrative følger, særligt når der mangler gennemsigtighed omkring vurderingsgrundlaget. Det er særligt kritisabelt, at fejlagtige registreringer ikke kan rettes, hvis ændringsbehovet vurderes at være under 20 pct., og der dermed ikke gives klageadgang.

Den manglende indsigt og kontrol svækker ejernes mulighed for at planlægge og administrere deres ejendomme effektivt – og undergraver tilliden til ejendomsbeskatningssystemet.

Med venlig hilsen



Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

Til
Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
lovgivningoekonomi@skm.dk

Frederiksberg, den 21. august 2025
J.nr. H.25-25-017

Vedr. j.nr. 2025-200 høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Overordnet er DE meget tilfreds med, at uhensigtsmæssigheder i den fortsatte reform af ejendomsbeskatningen løbende tilrettes, efterhånden som disse identificeres.

Det er dog værd at notere sig, at den stadige, foreløbige beskatning for både nogle ejerboliger og alle øvrige ejendomme er overordentlig uhensigtsmæssig. At det er blevet en normaltilstand, at alt sker foreløbigt og senere (kan) efterreguleres, må ikke ligge til grund for, at man ikke forsøger at fremme det modsatte.

Med hvert behov for efterregulering følger risiko for, at en sælger er gået konkurs etc. Og med dette følger risiko for konflikt og urimelighed, affødt af den foreløbige beskatning.

Derfor er det 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. Mere herom i det følgende.

Den udvidede mulighed for at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag

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/omvurdering pr. termin i samme år.

Det vil efter DE's opfattelse være hensigtsmæssigt og forventeligt også overkommeligt for forvaltningen, hvis det er muligt for ejeren af en ejendom at kunne *kræve* fastsættelse af sådanne foreløbige beskatningsgrundlag, hvor ejendommen skal udbydes eller er udbudt til salg.

Selvsagt alene ved udbud i og efter det skatteår, der følger det år, hvor en ændring kvalificerer til vurdering/omvurdering, og derved efter den termin, hvorved forholdene bag det foreløbige beskatningsgrundlag er på plads. Således er initiativet ikke alene overladt forvaltningen, og man kan derved skabe mest mulig sikkerhed for den aktuelle beskatning i skatteåret, og sikre de handlende en så retvisende foreløbig beskatning som muligt.

Der er som bekendt bygget en løsning i forvaltningen 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 udbuddet - kan tage initiativ som beskrevet ovenfor. Dette uden væsentlig, yderligere systemudvikling for forvaltningen.

Tilsvarende bør en ejer også kunne tage initiativ til at forvaltningen fastsætter foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld efter en ophørt samvurdering m.v. efter samme princip.

Vedr. rateopkrævninger

Det er noteret, at forvaltningen selv fastsætter seneste betalingsfrist for ratene af grundskyld og dækningsafgift, hvor disse opkræves via Skattekontoen. Betaling via Skattekontoen er som bekendt en ganske styret proces, og det bemærkes 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. Der henstilles der for til, hvis muligt, at betalingsfristen fastlægges til et tidspunkt tidligere på året, end det har været tilfældet i 2025.

Alternativt foreslås, 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.

Vedr. udstilling af lånoplysninger

DE glæder sig over, at man vil sikre offentliggørelse af lånoplysninger, 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.

Det kan med fordel præciseres i bemærkningerne, 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.

Det ønskes desuden præciseret, hvorvidt de offentliggjorte lånoplysninger, tilsvarende Ejendomsdatarapportens udstillingsmuligheder, vil være utilgængelige januar måned efter stiftelse.

DE kvitterer 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.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay
Chefkonsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoeekonomi@skm.dk)
Cc: Fie Møller Jensen (fimj@danskerhverv.dk), Mette Lind Jensen (MJen@skm.dk), Morten Elmerdahl Rix Olsen (Mero@skm.dk)
Fra: Mia Zangenberg Seidenfaden (mizs@danskerhverv.dk)
Titel: Høringssvar: Forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne i høring (J.nr. 2025 – 200)
Sendt: 19-08-2025 11:20

Nogle personer, der har modtaget denne meddelelse, modtager sjældent mails fra mizs@danskerhverv.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Til Skatteministeriet

Dansk Erhverv har den 1. juli 2025 modtaget *Forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne* i høring (J.nr. 2025 – 200).

Dansk Erhverv har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Mia Zangenberg Seidenfaden
Studentermødjhælper

M.: +450
T.: +4533746469
MIZS@DANSKERHVERV.DK



[DE.logo.jpg](#)

Dansk Erhverv er erhvervsorganisation og arbejdsgiverforening for et af verdens mest handlekraftige erhvervsliv. Vi handler på vegne af 18.000 medlemsvirksomheder og 100 brancheforeninger. Det er vores vision, at Danmark skal være verdens bedste land at drive virksomhed i. Det starter med erhvervslivets rammevilkår.

DANSK ERHVERV

Børsgade 4
DK-1215 København K

CVR nr. 43232010

info@danskerhverv.dk
T. +45 3374 6000

www.danskerhverv.dk

[Dansk Erhverv - Læs mere](#)

[Læs vores persondatapolitik online](#)

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

lovgivningoekonomi@skm.dk
mja@skm.dk
mero@skm.dk

Udkast til lovforslag om justeringer til låneordninger, bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger mv.

Skatteministeriet har 1. juli 2025 (j.nr. 2025 – 200) udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et udkast til lovforslag om justeringer til låneordninger, bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger mv.

I den anledning bemærkes, at lovudkastet ikke giver DI anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Lene Nielsen
Chefkonsulent



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningogoeкономи@skm.dk, mero@skm.dk og mja@skm.dk

Ang. j. nr. 2025 - 200

20. august 2025

**Høringssvar til høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven,
ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat
og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne**

Danske Advokater takker for muligheden for at komme med bemærkninger til lovforslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven mv., som er sendt i høring.

Forslaget har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg samt i Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom samt i Danske BOLIGadvokater. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Lovforslaget, som er sendt i høring, omhandler 6 hovedpunkter, som er:

- (i) justeringer til den permanente indefrysningsordning,
- (ii) indførelsen af bagatelgrænse for tillægslån,
- (iii) bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag,
- (iv) retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger,
- (v) særligt om revision af 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld og endelig
- (vi) styrket kommunal budgetsikkerhed for grundskylden for kalenderårene 2024-2028.

I forhold hovedpunkterne (i) og (ii) har Danske Advokater ingen bemærkninger, idet vi kan tilslutte os de foreslåede justeringer.

I forhold til hovedpunkt (iii) kan Danske Advokater som udgangspunkt tilslutte sig, at der indføres regler, som forbedrer mulighederne, for at Skatteforvaltningen kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag. Ideelt

burde reglerne om de foreløbige beskatningsgrundlag være således, at ejendomsejeren i enhver situation burde kunne kræve, at der ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag, og at dette er ansat på et korrekt grundlag. Begrundelsen er – ganske som Skatteministeriet også selv påpeger – at det er uhensigtsmæssigt, hvis der opstår en situation, hvor en ejendomsejer gennem flere indkomstår oparbejder en restskat/skyldig ejendomsskat, fordi reglerne ikke giver mulighed for at få ansat et korrekt foreløbigt beskatningsgrundlag.

De foreslåede justeringer i lovforslaget gælder både i forhold til det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld (og evt. dækningsafgift). Ud over de direkte nævnte udvidelsessituationer foreslås indførelse af 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.

Der gælder ingen (og der foreslås heller ikke en) tilsvarende bestemmelse i forhold til et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld. *Danske Advokater skal henstille*, at der indføres tilsvarende bestemmelser for grundskyld eller at der nærmere redegøres for, hvorfor dette ikke skulle være nødvendigt.

Dernæst foreslås tillige indført en form for opsamlingsbestemmelser, således at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld (og eventuelt dækningsafgift). Der er i lovforslaget side 44-45 (ejendomsværdiskat) og side 57-59 (grundskyld) nævnt nogle eksempler på, hvornår der eksempelvis kan foreligge særlige omstændigheder. Vurderingen af, hvorvidt der foreligger særlige tilfælde, tilkommer alene Skatteforvaltningen. Det vil sige, at en ejer ikke har retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter disse bestemmelser. Som det fremgår ovenfor, er det *Danske Advokaters opfattelse*, 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. *Danske Advokater skal derfor henstille til*, at der indføres en regel, således at en ejendomsejer har krav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant mangler eller er blevet ansat på et fejlagtigt grundlag.

Det er selvsagt en formildende omstændighed, at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, som er ansat i en situation med særlige omstændigheder, men det hjælper jo ikke, hvis vurderingsmyndigheden ikke har villet ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.

I forhold til hovedpunkt (iv) om ændring eller ophør af samvurdering foreslås det, at det oprindelige identifikationsnummer videreføres efter en prioriterede rækkefølge, hvis samvurderingen ophører, jf.

ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, således at det lovmæssigt er bestemt hvilken ejendom, som viderefører det oprindelige KE- og VEI-nummer.

Den prioriterede rækkefølge er således:

1. For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.
2. For den ejendom med det største boligareal.
3. For den ejendom med det største matrikulære areal.
4. For den ejendom med det laveste identifikationsnummer (BFE-nummer).

I den situation hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen opretholdes (dvs. en situation omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5), tildeles den eller de ejendomme, der udgår af samvurderingen nye identifikationsnumre (dvs. anses som nye ejendomme), men de oprindelige identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom.

I lovforslaget på side 91-92 er anført 2 eksempler. I det ene eksempel er en branddam samvurderet med 2 parcelhuse, hvor det ene parcelhus frasælges. I den situation fremgår, at samvurderingen fortsætter for branddammen og det andet parcelhus, hvorfor de oprindelige identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom. Det frasolgte parcelhus får derimod nyt identifikationsnummer.

I det næste eksempel frasælges branddammen sammen med et af parcelhusene, mens den oprindelige ejer beholder det andet parcelhus. Det fremgår her, at samvurderingen vil ophøre, således at det i den situation skal bestemmes ud fra den prioriterede rækkefølge, hvilken ejendom, som skal videreføre de oprindelige identifikationsnumre. I den situation vil det – efter eksemplet – være det parcelhus med den oprindelige ejendom, som vil få videreført de oprindelige identifikationsnumre. Det er anført, at dette skulle gælde, uanset om den frasolgte branddam og parcelhuset skal samvurderes ved næstkommende vurdering. *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. Den vil altså 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). Skatteministeriet anmodes om at redegøre for, hvorfor det er Skatteministeriets opfattelse, at samvurderingen er opført, hvis den de facto fortsætter med den frasolgte branddam og parcelhus.

Danske Advokater anerkender, at det er vigtigt på forhånd at vide hvilken ejendom, som viderefører det oprindelige KE- og VEI-nummer, når en samvurdering ophører eller ændres. Når det er særligt vigtigt,

skyldes det især, at 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 ejendomsværdiskatten og grundskylden. Det gælder blandt andet skatterabatorrdningen og den modificerede stigningsbegrænsningsregel for grundskyld.

Henset hertil – men også henset til at regelgrundlaget i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5, forekommer at være relativ simpel 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. Det vil væsentligt forbedre retssikkerheden og samtidig vil det mindske risikoen for, at ejendomsejerne vil foretage forskellige forudgående tilpasning med det formål at sørge for, at det oprindelige KE- og VEI-nummer videreføres til den ønskede ejendom.

I forhold til pkt. (v) om justering af revisionsreglerne for 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatorrdningen for ejendomsværdiskat og grundskyld er reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a kort beskrevet, jf. fx på side 94. Om revision står blandt andet følgende:

”I det omfang en vurdering ikke opfylder betingelser for genoptagelse, har Skatteforvaltningen adgang til at foretage revision. Revision af ejendomsvurderinger er en særlig ændringsadgang, der alene kan foretages på Skatteforvaltningens 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.”

Som afsnittet er formuleret, synes det nærmest at give indtryk af, at alle forvaltningsretlige grundsætninger skulle være sat ud af spil. I forhold til revision er det nok især grundsætningen om ligebehandling, som kan komme i spil. *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 ejendomsejere, hvor de samme retlige forhold er til stede. Alt andet vil være usaglig forskelsbehandling.

Øverst side 95 er beskrevet de forskellige retsvirkningstidspunkter for revision, hvilket efter Danske Advokaters opfattelse forekommer ganske velbegrundet. Dette i modsætning til reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, som forekommer at være uhensigtsmæssige. Hovedreglen er således, at ordinær genoptagelse har virkning bagud i tid – altså fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev

foretaget. Hovedreglen for ekstraordinær genoptagelse er derimod det modsatte – altså at det skattemæssige virkningstidspunkt alene er fremadrettede.

Rangordenen mellem genoptagelse og revision er således, 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. § 33 a. Den aparte situation opstår, når en ejendomsejer tvinges til at argumentere for, at der ikke skal ske ekstraordinær genoptagelse (altså alene med fremadrettede skattemæssig virkning) for dermed at få revision med skattemæssig tilbagevirkende kraft. Dette forekommer ikke at være velbegrundet, og det er *Danske Advokaters opfattelse*, at reglerne om skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse bør ensrettes med reglerne om de skattemæssige virkninger af revision.

I forhold til pkt. (vi) bemærker Danske Advokater om den styrket kommunale budgetsikkerhed for kalenderårene 2024-2028, at de foreslåede regler alene angår grundskylden. Der er ikke nærmere redegjort for, hvorfor man har valgt ikke at inkludere dækningsafgiften.

Der er på side 28 henvist til, at den foreløbige grundskyld er baseret på prognoser, som har skabt usikkerhed om den kommunale budgetplanlægning. Danske Advokater skal bede om at få oplyst om de prognoser, som blev lagt til grund ved ansættelsen af de kommunespecifikke andele i ejendomsvurderingslovens § 48 a og de kommunale grundskyldspromiller for 2024 og frem.

Som et sidste punkt skal Danske Advokater forespørge til den fremtidige beskatning af offentligt ejede ejendomme, som er fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, nr. 2. Som bekendt er beskatningen af disse ejendomme fastlåst indtil 2028, men der mangler både regler om, hvordan disse fremadrettede skal vurderes og beskattes, hvilket for en del kommuner er særdeles væsentligt at få afklaret. 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.



Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager
Juridisk konsulent
Danske Advokater
sub@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater

Til: Lovgivning og Økonomi (lovgivningogoeкономи@skm.dk)
Cc: Mie Falkensten Ekdahl (MFE@regioner.dk), Simone Damgaard Andersen (sidan@regioner.dk), Morten Elmerdahl Rix Olsen (Mero@skm.dk), Michelle Stubberup Jacobsen (MJa@skm.dk)
Fra: Anne Køks Ellebæk (AKS@regioner.dk)
Titel: J.nr. 2025 - 200. Svar på høring
Sendt: 19-08-2025 22:03
Bilag: Lovforslag.docx; Resumé.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf;

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Kære Skatteministeriet

Danske Regioner har ikke bemærkninger til den fremsendte høring.

Med venlig hilsen

Anne Køks Ellebæk

Seniorkonsulent, Team Økonomi og prioritering
Center for Økonomi, Styling og Aftaler

M 2374 4319

E aks@regioner.dk,



Danske Regioner

Dampfærgevej 22
2100 København Ø

Følg os på [Twitter](#), [Facebook](#) og regioner.dk



Skatteministeriet
Nicolai Eigteds Gade 28
1402 København K

21. august 2025

Dok. nr.: 25/18786-5

Sendt via mail til [lovgivningogoeconomy@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk),
mero@skm.dk og mja@skm.dk

Sagsbehandler:
Mette Lilje
Mail.:
MELI@domstolsstyrelsen.dk

Domstolsstyrelsens høringssvar

Skatteministeriet har ved mail af 1. juli 2025 anmodet Domstolsstyrelsen om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne.

Domstolsstyrelsen har indhentet bidrag fra Tinglysningsretten:

"Domstolsstyrelsen har ved mail af 20. august 2025 anmodet om Tinglysningsrettens bemærkninger til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven mv.

Lovforslaget giver Skatteforvaltningen hjemmel til offentligt at udstille oplysninger om indefrosne ejendomsskatter, herunder lån ydet efter den permanente indefrysningsordning og tillægslåneordning, der hæfter på låntagers ejendom ved lovbestemt pant uden tinglysning.

Det følger af ejendomsskatteloven, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån inklusive påløbne renter skal være tilgængelige for låntageren. Oplysningerne gøres i dag tilgængelige for ejendommens ejer via TastSelv og ejendomsdatarapporten, som kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen efter samtykke fra ejendomsejeren og mod gebyr.

Oplysningerne er ikke offentligt tilgængelige.

Af bemærkninger til lovforslaget fremgår det imidlertid, at det er vigtigt af hensyn til potentielle købere eller lignende, at oplysningerne kan udstilles offentligt via et autoritativt register, evt. tinglysningssystemet.

Lovforslaget indeholder ikke andre forslag til, hvor oplysningerne kan udstilles.

I tinglysningsloven er der hjemmel til, at tinglysningssystemet kan indeholde oplysninger fra Skattestyrelsen, jf. tinglysningslovens § 50 c, stk. 1, jf. § 26, stk. 2, i bekendtgørelse 2021-06-29

nr. 1634 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

§ 26

Oplysningerne i tinglysningssystemet må kun tilvejebringes på grundlag af anmeldelse af dokumenter til tinglysning, eller hvor der i øvrigt i medfør af tinglysningsloven eller andre tinglysningsforskrifter er adgang til at indføre oplysninger i systemet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2.

Oplysninger i tinglysningssystemet må endvidere tilvejebringes ved elektronisk overførsel af oplysninger fra Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) og Skattestyrelsen.

Stk. 3.

Oplysninger i tingbogen må endvidere tilvejebringes fra Den Offentlige Datafordeler, Adresseregisteret og Motorregisteret.

Stk. 4.

Oplysninger omfattet af stk. 2 og 3 overføres direkte til tinglysningssystemet, når systemet retter anmodning herom.

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.

Indefrosne ejendomsskatter har lovbestemt pant i ejendommen uden tinglysning, og en offentliggørelse af oplysningerne herom vil derfor mest nærliggende skulle ske sammen med ejendomsvurderingen under øvrige oplysninger i tingbogen.

Udstilling af oplysningerne i tinglysningssystemet forudsætter en nærmere dialog om validiteten af oplysningerne, herunder hvornår og hvordan der sker opdatering ved hel eller delvis indfrielse, tilskrivning af renter mv. på lånene.

Det vil være nødvendigt at lave visse systemændringer i tinglysningssystemet og forudsætter således, at Tinglysningsretten tilføres de fornødne ressourcer. Tinglysningsretten forestiller sig, at oplysningerne leveres automatisk fra Skatteforvaltningen, og at opgaven ikke udløser manuel behandling ved Tinglysningsretten. Hvis dette måtte være tilfældet, vil Tinglysningsretten tillige skulle tilføres ressourcer hertil.

På det foreliggende grundlag har Tinglysningsretten ikke nærmere undersøgt krav og omkostninger til systemændringer i tinglysningssystemet.”

Med venlig hilsen

Mette Lilje

Skatteministeriet
lovgivningogoekonomi@skm.dk
cc: mja@skm.dk mero@skm.dk



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar til ændring af ejendomsskatteloven

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere på forslag til ændring af ejendomsskatteloven m.v. (SkM j.nr. 2025-200). Vores bemærkninger vedrører forslaget om udstilling af oplysninger om indefrosne boligskatter.

Vi hilser det velkommen, at oplysninger om skattemyndighedernes pant i en ejendom for indefrosne boligskatter gøres offentligt tilgængeligt. Vi mener fortsat, at indretningen af den permanente indefrysningsskema bør ændres, så en køber af en ejendom ikke hæfter med sin ejendom for sælgers ubetalte skattegæld. Men 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.

I lovforslagets bemærkninger står der, at udstilling kan ske "f.eks. i tinglysningssystemet". Vi mener, det er afgørende, at man sikrer sammenhæng til det eksisterende system for panterettigheder i fast ejendom i form af tingbogen.

Tingbogen er digital, offentlig tilgængelig og gratis at slå op i. Dermed kan alle parter – også en køber, som handler uden rådgiver – ved et opslag på tinglysning.dk få viden om pantesikret gæld i en ejendom og agere derefter. Samtidig er tingbogen en central og integreret del af bolighandler og øvrig udlånsvirksomhed. Finanssektoren laver millioner af opslag hvert år i tingbogen til brug for lånesager og løbende overvågning af pant i ejendomme. Det er med til at sikre en effektiv boligfinansiering. Af samme årsag ønsker vi ikke, 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.

Vi står naturligvis til rådighed for en uddybning af vores bemærkninger.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal

Underdirektør realkredit, ejendomsfinansiering og samfundsomstilling

Direkte: 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringssvar

21. august 2025

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K
Att. Morten Elmerdahl Rix Olsen

Sendt digitalt til: mja@skm.dk, mero@skm.dk og lovgivningoekonomi@skm.dk

Den 21. august 2025

**Høringssvar til forslag til ændring af ejendomsskatteloven,
ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal
indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til
kommunerne, jf. Skatteministeriets j. nr. 2025 - 200**

FSR – danske revisorer ("FSR") takker for modtagelse af nærværende udkast til forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, som Skatteministeriet har sendt i høring den 01.07.2025 med høringsfrist den 21.08.2025.

FSR vurderer ikke, at det konkrete lovforslaget medfører risiko for væsentlig forringelse af skatteydernes retsstilling. Ikke desto mindre, er der tale om endnu flere ændringer til et lovgrundlag, som de seneste år har undergået mange tilpasninger, og der er ingen tvivl om, at det (klarhed eller ej) skaber endnu mere detailregulering.

Vi benytter lejligheden til at appellere til bred politisk vilje til at prioritere øget retssikkerhed på ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet for den enkelte borger og virksomhed.

Med venlig hilsen

Søren Næsborg Jensen
Forperson for Skatteudvalget

Maria Eun Elkjær
Skattepolitisk chef

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295





Geodatastyrelsen

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Center for Matrikel og
Ejendomsdata

Kontor for Ejendoms-
registrering og -lovgivning

Dato
21. august 2025

J nr. 121-3120 / JSTEE

Vedrørende høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne (j.nr. 2025-200)

Geodatastyrelsen takker for muligheden for at afgive høringssvar til udkastet til lovforslag om ændring af ejendomsskatteloven m.v.

Vi har gennemgået udkastet og har indsat vores bemærkninger og forslag til præciseringer samt overvejelser direkte i dokumentet med lovforslaget, hvor de fremgår med kommentarbokse. Vi henviser derfor til dette dokument som Geodatastyrelsens høringssvar.

I det omfang vores bemærkninger giver anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed, og I er velkommen til at kontakte undertegnede – også gerne telefonisk.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen
Chefkonsulent
+45 72 54 51 66
jstee@gst.dk

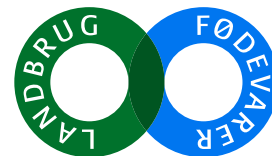
Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk

Dato 20. august 2025
Side 1 af 7



Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

Agro Food Park 13
DK 8200 Aarhus N

T +45 3339 4000
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen og Morten Elmerdahl Rix Olsen

Høringssvaret er sendt til lovgivningoekonomi@skm.dk med kopi til mja@skm.dk og mero@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat, j.nr. 2025-200.

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat som er sendt i høring den 1. juli 2025.

Generelle bemærkninger

Landbrug & Fødevarer finder det positivt, at der løbende laves justeringer til de omhandlede love i takt med at der opnås flere erfaringer, således at lovgivningen bliver tydeligere for borgerne. Overordnet set bakker vi op om den del af lovforslaget, der giver Skatteforvaltningen øgede muligheder for tidligere at kunne udarbejde en ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag. Efter vores 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.

Vi har dog følgende bemærkninger til disse punkter i lovforslaget

§ 1 - Ændringer til ejendomsskatteloven

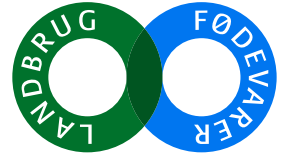
I lovforslagets § 1, nr. 3 foreslås det, at der i ejendomsskattelovens § 13 indsættes nyt stk. 6 og 7, hvorefter det nuværende stk. 6 bliver til stk. 8.

Både stk. 6 og 7 udvider Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.

Af bemærkningerne til det foreslåede stk. 6 fremgår det, at såfremt Skatteforvaltningen ikke kan identificere en ejendom, ansættes der kun et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat såfremt Skatteforvaltningen modtager en anmodning herom fra ejendomsejeren.

Af bemærkningerne til det foreslåede stk. 7 fremgår det, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde der ikke er omfattet af § 13, stk. 5, vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat. I modsætning til den foreslåede bestemmelse i § 13, stk. 6 kan ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter stk. 7 dog kun ske på Skatteforvaltningens foranledning.

Det fremgår nederst side 43, at ejendomsejeren således ikke har et – for os at se både rimeligt og ønskeligt - retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde.



Skatteministeriet bedes redegøre for, hvorfor der skal være denne forskel da der ikke fremgår nogen nærmere begrundelse herfor i bemærkningerne.

I lovforslagets § 1, nr. 10 foreslås det, 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. Særlige tilfælde kan ifølge bemærkningerne fx være tilfælde, hvor der sker ændring af ejendommens grundareal i form af reduktion eller forøgelse som følge af udstykning, arealoverførsel eller andre matrikulære ændringer.

I eksemplet i 3. afsnit på side 58 udstykkes en ejendom til to selvstændige ejendomme, og her beskrives det, at ejeren af ejendom 1 få en nyt foreløbigt beskatningsgrundlag og ejeren af ejendom 2 fortsat vil blive beskattet af hele ejendommen før udstykningen.

Med henblik på at undgå at ejeren af ejendom 2 fortsat betaler grundskyld for den solgte del, får Skatteforvaltningen med indsættelsen af stk. 8 nu mulighed for at kunne ansætte et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendom 2.

Det fremgår desuden af bemærkningerne til stk. 8, 2. pkt., at dette foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende og at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Dette finder vi overordnet meget positivt – dog er vi undrende overfor, at ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter stk. 8 kun kan ske på Skatteforvaltningens foranledning. Dette fremgår af afsnit 3 på side 57. Af lovbemærkningerne fremgår der ikke nogen begrundelser for, hvorfor en ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde kun kan ske på foranledning af Skatteforvaltningen.

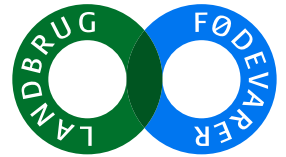
Efter vores opfattelse bør ejendomsejerne have et retskrav på at kunne få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag i forbindelse med fx udstykninger.

Arealændringer pga. udstykninger er meget ofte forekommende vedrørende landbrugsejendomme. Udover de almindelige salg af landbrugsjord mellem ejere af landbrugsejendomme, sker der ofte i forbindelse med frasalgs en opdeling af ejendommene i hhv. jordarealer og bygningsparcel med et mindre jordareal.

Derved opstår der 2 ejendomme, hvor der med de nugældende regler sker en dobbeltbeskatning, som det er beskrevet i eksemplet på side 58.

Forslaget om indførelse af stk. 8 er et skridt i den rigtige retning, men efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør ejendomsejeren også have et retskrav på, at kunne anmode om ansættelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag ud fra ejendommens størrelse efter de matrikulære ændringer. Samtidig kan der af hensyn til Skatteforvaltningens administration og sagsbehandling indføres en rimelig frist for udarbejdelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.

Det er vores overbevisning at denne dobbeltbeskatning, som kan forekomme hvis skatteforvaltningen ikke (som foreslået med nyt 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. Landbrug & Fødevarer har flere gange drøftet dette med Vurderingsstyrelsen, som også anerkender problemstillingen.



Vi finder derfor, at det er rimeligt og efter retssikkerhedsmæssige hensyn bør være muligt for ejeren selv at kunne anmode om et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.

Efter vores opfattelse, er det myndighederne der må bærer denne økonomisk byrde og de administrative ulemper der er opstår som følge af forsinkelserne i ejendomsvurderingssystemet – disse ulemper og risiko kan ikke påhvile de ejendomsejere, der uforvarende er kommet i denne situation.

Såfremt Skatteministeriet ikke anser det for muligt at indføre et retskrav for ejendomsejeren, så opfordrer Landbrug & Fødevarer til, at der som alternativ indføres en rentefri henstandsordning. Denne henstandsordning kan 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 ejendomsejer.

I forhold til den foreslåede bestemmelse i stk. 8, 2. pkt. om at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, foreslår vi desuden en tilføjelse der betyder, at ejendomsejeren ikke kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag til et beløb der er lavere end købsprisen.

Til jeres forståelse af vigtighed i, at ejendomsejere skal kunne anmode om et nyt beskatningsgrundlag er her to reelle eksempler:

Eksempel 1

En landmand ejer flere landbrugsejendomme.

På en af ejendommene er der et utidssvarende bygnings sæt som ikke kan anvendes i driften, og landmanden sælger derfor bygningsparcellen med et 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.

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.

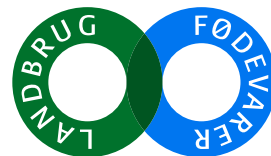
Sker udstykningen og salget af bygningsparcellen i 2025, skal der dermed ske omvurdering pr. 1. januar 2026. Denne omvurdering har i forhold til grundskylden først virkning fra kalenderåret 2027.

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.

Eksempel 2

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 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.

Dette er efter vores opfattelse ikke rimeligt, og sådanne tilfælde er ikke med til at skabe tillid til vurderingssystemet – tværtimod.

Ovenstående problemstillinger fører i praksis til løsninger, der har andre utilsigtede konsekvenser for parterne. Landbrug & Fødevarer er 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.

Dermed opstår der et låneforhold mellem køber og sælger. Et lån der ofte betragtes som et udlæg og derfor er uforrentet. For sælger er dette dog et udlån som skattemæssigt skal behandles efter kursgevinstlovens regler, hvilket blandt betyder at lånet skal kursfastsættes. Hvis kursen på lånetidspunktet ikke kan fastsættes til kurs 100, skal sælger beskattes af en kursgevinst når køber tilbagebetaler lånet.

Udover at sælger har en likviditetsmæssig belastning i den periode hvor der laves udlæg for køber, kan sælger altså også ende med at blive beskattet af en kursgevinst, selvom om han reelt bare får sine egne penge tilbage.

Ejendomsskatteovens §§ 43, 45 og 50

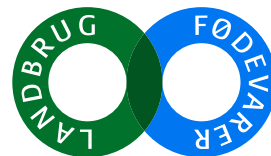
I lovforslagets § 1, nr. 17, 18 og 19 foreslås det, at der indsættes nye bestemmelser i hhv. ejendomsskatteovens § 43, 45 og 50.

De nye bestemmelser omhandler konsekvenserne for hhv. skatterabat, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indfrysningsskema, hvis en ejendom tildeles et nyt identifikationsnummer (KE-nummer og VEI-nummer) i henhold til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 (ophævelse af samvurdering) eller § 2, stk. 5 (ejendomme der udgår af en fortsættende samvurdering)

Landbrug & Fødevarer finder det positivt, at der med forslaget § 1, nr. 17, 18 og 19 sker lovfæstelse af Skatteforvaltningens praksis omkring ophør af disse ordninger, da det efter vores opfattelse skaber større klarhed for ejendomssejerne.

Vores bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 1 om indførelse af stk. 4 og stk. 5 i ejendomsvurderingslovens § 2 fremgår nedenfor.

Som nævnt under vores bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 1 er der efter vores opfattelse behov for større klarhed over, hvilke forhold / hændelser der kan medføre, at samvurderingen ophæves helt eller delvist.



§ 2 - Ændringer til ejendomsvurderingsloven

I lovforslagets § 2, nr. 1 foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 2 indsættes nyt stk. 4 om ophør af samvurderinger, og nyt stk. 5 om udtræden af samvurderinger der fortsætter.

Det fremgår af bemærkninger til § 2, nr. 1 (side 88) at en ejendoms KE-nummer og VEI-nummer er Skatteforvaltningens interne identifikationsnummer, som alene anvendes af Skatteforvaltningen og derfor ikke er offentlige som det er tilfældet med ejendommens BFE-nr.

I forslaget til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5 fremgår betegnelserne KE-nummer og VEI-nummer i lovteksten.

Vi har forståelse for, at der i lovgivningen er brug for disse præciseringer. Vi vil dog samtidig gøre opmærksom på, at der efter vores opfattelse er tale om en tilføjelse af komplekse informationer til et ejendomsvurderingssystem, som mange ejendommejere i forvejen opfatter som svært gennemskueligt og meget komplekst.

Kan Skatteministeriet bekræfte, at med indførelsen af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5 bliver ejendommens KE-nummer og VEI-nummer offentligt tilgængelige på samme måde som ejendommens BFE-nr. ?

Skatteministeriet bedes oplyse, hvilke tiltag der er overvejet i forhold til information til ejendommejerne om formålet og betydningen af disse identifikationsnumre ?

Ophør af samvurderinger:

Af side 91 og 92 fremgår to eksempler vedrørende helt eller delvist ophør af samvurderinger.

Eksempel 1 beskriver, hvordan en ejendom ved frasalg udgår af samvurderingen, men hvor de øvrige ejendomme fortsat er samvurderede.

Eksempel 2 beskriver hvordan samvurderingen helt ophører i forbindelse med frasalg.

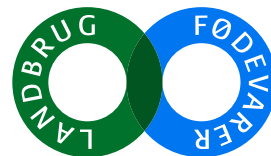
Henset til forslaget § 1, pkt. 17, 18 og 19 om konsekvenserne for skatterabat, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indefrysningsordning medfører det efter Landbrug & Fødevarers opfattelse et væsentlig behov for præcisering af, hvilke forhold eller hændelser på en ejendom der i øvrigt kan medføre helt eller delvist ophør af en samvurdering.

Af bemærkninger til § 2, stk. 2 ved fremsættelsen af lovforslag nr. 211 af 3. maj 2017 om ejendomsvurderingsloven fremgår det:

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 udgøre en enhed, hvis de drives samlet, som havde der været tale om én ejendom.

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 landbrugsejendomme hermed kan vurderes samlet efter samme regler som andre ejendomme.

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 forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der skal vurderes samlet.

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.

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.

Som det fremgår af ovenstående, er der udelukkende beskrivelse af vurderingsmyndighedernes mulighed for at foretage en samvurdering af flere ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejer.

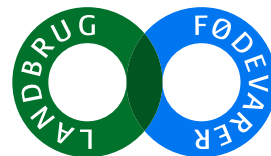
Der er derimod ingen beskrivelse af, hvilke forhold der kan medføre at en samvurdering kan ophøre helt eller delvist. Det fremgår heller ikke af hverken lovteksten eller bemærkningerne til den oprindelige ejendomsvurderingslov, om det skal ske en faktisk hændelse på en af de samvurderede ejendomme, for 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.

Landbrug & Fødevarer opfordrer Skatteministeriet til at udarbejde en oversigt over de forhold / hændelser på ejendomme 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.

§ 3 - Ændringer til skatteforvaltningsloven

I lovforslagets § 3 foreslås det, at der sker tilføjelse til skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6. således at 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 ejerens samlede skatterabat efter ejendomsskattelovens kapitel 6.

Landbrug & Fødevarer bakker op om forslaget, men opfordrer Skatteforvaltningen til at udarbejde tydelig information om ejendomsejernes muligheder og betydningen heraf, i forbindelse med partshøringen forud for revisionen af ejendomsvurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33 a.



Ønskes ovenstående uddybet er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager

Skat

M +45 3012 8322
E bnjj@lf.dk