

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne
(Undladelse af høring ved stiftelse af lån til betaling af ejendomsskatter og forhøjelse af grøn check for pensionister for indkomståret 2025)

§ 1

I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og § 1 i lov nr. 1471 af 10. december 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 55, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:
»Stiftelsen sker uden forudgående sagsfremstilling og høring.«
2. I § 81, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:
»Stiftelsen sker uden forudgående sagsfremstilling og høring.«

§ 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 2 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 45, *stk. 6*, ændres »i stk. 1, nr. 5« til: »i stk. 1, nr. 1«.

§ 3

I lov om skattefri kompensation for forhøjede energi- og miljøafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1306 af 22. september 2022, som ændret ved § 38 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, § 8 i lov nr. 482 af 22. maj 2024 og § 3 i lov nr. 96 af 4. februar 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

»For indkomståret 2025 udgør beløbet efter 2. pkt. dog 1.005 kr.«

§ 4

Loven træder i kraft den 1. januar 2026

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Undladelse af udarbejdelse af sagsfremstilling og høring ved stiftelse af lån til betaling af ejendomsskatter
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Forhøjelse af grøn check for pensionister for indkomståret 2025
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.1. Undladelse af udarbejdelse af sagsfremstilling og høring ved stiftelse af lån til betaling af ejendomsskatter

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1 Indefrysningsslån

Den permanente indefrysningsordning i ejendomsskattelovens § 46, stk. 1, er en låneordning, hvorefter man som boligejer kan vælge at indefryse stigninger i sine ejendomsskatter på forskudsopgørelsen.

Den 1. januar 2024 afløste den permanente indefrysningsordning den midlertidige indefrysningsordning, som var en kommunal låneordning til indefrysning af stigninger i grundskyld. I henhold til boligskatteforliget skulle den permanente indefrysningsordning være en såkaldt fravalgsordning, hvorfor samtlige boligejere automatisk skulle tilmeldes ordningen, som herefter kunne fravælges på Skatteforvaltningens til enhver tid værende selvbetjeningsløsning.

Dog var det alene de boligejere, som var tilmeldt den midlertidige indefrysningsordning pr. 1. september 2023, som automatisk skulle tilmeldes, jf. ejendomsskattelovens § 46 stk. 2. Alle andre boligejere skulle dermed aktivt tilmelde sig ordningen, såfremt de måtte ønske at benytte sig af den.

Boligejere tilmeldt den permanente indefrysningsordning ydes et lån pr. indkomstår. Det vil sige, at man får et separat lån pr. indkomstår og pr. låneordning, som oprettes (stiftes) den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for, jf. ejendomsskattelovens § 55, stk. 1. Var der f.eks. tale om lån for indkomståret 2024, blev de stiftet den 1. januar 2025.

Indtil stiftelsen kan en boligejer frit fravælge den permanente indefrysningsordning på sin forskudsopgørelse. Fortryder boligejeren sit fravalg, kan lånet tilvælges igen til og med den 31. december i indkomståret.

Såfremt lånet stiftes, skal man som boligejer mindst betale renter for en måned efter ejendomsskattelovens § 61. Det skyldes, at lånerenterne opgøres pr. påbegyndt måned, hvorfor der tilskrives renter for den første måned på stiftelsestidspunktet.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 61, stk. 1, 1. pkt., at lån ydet efter ejendomsskattelovens § 46, stk. 1, og ejendomsskattelovens § 53, stk. 1, og stiftet efter ejendomsskattelovens § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog

ejendomsskattelovens § 59, stk. 5. Det følger af 2. pkt., at der ikke beregnes renters rente.

Stiftelsen af lån anses for en afgørelse, hvilket bl.a. kan udledes af ejendomsskattelovens § 55, stk. 1, 2. pkt., hvorefter bl.a. klageadgangen er afskåret. Hertil omtales stiftelsen også som en afgørelse i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 233. Der træffes derfor en afgørelse om stiftelses af lån hvert år den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for.

Forvaltningsloven gælder for behandling af sager, hvori der vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed, jf. lovens § 2, stk. 1. På skatte- og afgiftsområdet suppleres reglerne af skatteforvaltningsloven.

Det indebærer, at forvaltningslovens og skatteforvaltningslovens partsretigheder, f.eks. regler om høring, finder anvendelse. Skatteforvaltningen skal således som udgangspunkt høre en boligejer over en afgørelse om stiftelse af et indefrysningsslån efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 19. Bestemmelsen udvider kravene til partshøring i forhold til de almindelige partshøringsregler i forvaltningslovens § 19.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at forinden Skatteforvaltningen træffer en afgørelse, skal der udarbejdes en sagsfremstilling.

Dette gælder dog ikke, i det omfang afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og Skatteforvaltningen fuldt ud kan imødekomme anmodningen, eller Skatteforvaltningen og sagens parter i øvrigt er enige om afgørelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen kan undlade at udarbejde en sagsfremstilling, hvis afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og afgørelsen fuldt ud imødekommer partens anmodning.

Efter skatteforvaltningslovens § 19, stk. 2, 1. pkt., skal sagsfremstillingen indeholde en redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske forhold, der påtænkes tillagt betydning ved afgørelsen. Det følger af 2. pkt., at der endvidere skal oplyses om den afgørelse, som disse oplysninger efter forvaltningens vurdering fører til, med en begrundelse, der opfylder de krav til begrundelsen af en forvaltningsafgørelse, der følger af forvaltningsloven.

Sagsfremstillingen skal sendes til udtalelse hos sagens parter med en svarfrist, der ikke uden parternes samtykke kan være på mindre end 15 dage regnet fra høringsskrivelsens datering, medmindre en anden frist er bestemt i lovgivningen. jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 3, 1 pkt.

Det følger af forvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det følger af 2. pkt., at det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

2.1.1.2 Tillægslån

I ejendomsskattelovens §§ 77 og 78 findes to tillægslåneordninger, som er supplerende låneordninger til den permanente indefrysningsordning i indkomstårene 2024 og 2025.

Den første tillægslåneordning, jf. ejendomsskattelovens § 77, omhandler et tillægslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat i indkomståret 2025. Ordningen blev indført som følge af, at funktionaliteten til at yde lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskatten efter den permanente indefrysningsordning først bliver klar fra og med indkomståret 2026. Ordningen omfatter alene stigninger i ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025. Det skyldes, at stigninger i ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 blev ydet som en skatterabat efter ejendomsskattelovens kapitel 6.

Denne første tillægslåneordning træder dermed i stedet for den permanente indefrysningsordning for indkomståret 2025, hvorfor de boligejere, som var tilmeldt den permanente indefrysningsordning, automatisk blev tilmeldt denne tillægslåneordning.

Den anden tillægslåneordning, jf. ejendomsskattelovens § 78, omhandler et tillægslån til betaling af restskatter for indkomståret 2024 og 2025. Med boligskatteforliget blev der indført en skatterabat for boligejerne. Det betyder, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen til 2024 blev givet som en permanent skatterabat. Skatterabatten bevares nominelt, indtil boligen sælges. Eventuelle senere stigninger kan indefrysnes via indefrysningsordningen.

Med den samlede stigning skal forstås, at hvis f.eks. ejendomsværdiskatten steg, mens grundskylden faldt, så skulle faldet i grundskyld modregnes i stigningen i ejendomsværdiskat. Skatterabatten skal således beregnes tværgående efter ejendomsskattelovens § 39. På forskudsopgørelsen for 2024 og 2025 var systemunderstøttelsen af denne tværgående beregning dog ikke færdigudviklet. Det betød, at nogle boligejere fik en for høj skatterabat på forskudsopgørelsen. Ved den korrekte beregning af rabatten på årsopgørelsen udløste den for høje skatterabat derfor en restskat for de berørte boligejere. Denne restskat kan man som boligejer efter ejendomsskatteloven § 78 låne til via en tillægslåneordning, så man som boligejer kan udskyde betalingen heraf.

De boligejere, som var tilmeldt den permanente indefrysningsordning, blev også automatisk tilmeldt tillægslåneordningen til betaling af restskatter for indkomståret 2024 og 2025. Dette var begrundet i, at den permanente indefrysningsordning har til hensigt at sikre, at man som boligejer kan holde sine ejendomsskatter i ro, ved at man bliver opkrævet det samme som forrige år. Det var derfor forventningen, at de boligejere, som var tilmeldt den permanente indefrysningsordning, også ville ønske at benytte sig af denne tillægslåneordning.

Indtil stiftelsen kan en boligejer frit fravælge begge tillægslåneordninger på sin forskudsopgørelse. Fortryder boligejeren sit fravalg, kan lånene tilvælges igen indtil den 31. december i det pågældende indkomstår.

Såfremt lånet stiftes, skal man som boligejer mindst betale renter for én måned efter ejendomsskattelovens § 61. Det skyldes, at lånerenterne opgøres pr. påbegyndt måned, hvorfor der tilskrives renter for den første måned på stiftelsestidspunktet.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 61, stk. 1, 1. pkt., at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og stiftet efter § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 59, stk. 5. Det følger af § 61, stk. 1, 2. pkt., at der ikke beregnes renters rente.

Ligesom tilfældet er for lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, ydes der et særskilt lån pr. indkomstår, som oprettes (stiftes) den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for, jf. ejendomsskattelovens § 81, stk. 1. Er der f.eks. tale om tillægslån for indkomståret 2024, blev de stiftet den 1. januar 2025.

Stiftelsen af tillægslån anses for en afgørelse, hvilket bl.a. kan udledes af ejendomsskattelovens § 81, stk. 3, hvorefter bl.a. klageadgangen er afskåret. Hertil omtales stiftelsen også som en afgørelse i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 269.

Det indebærer, at forvaltningslovens og skatteforvaltningslovens partsrettigheder, f.eks. regler om partshøring, ligeledes finder anvendelse for tillægslåneordningerne. Skatteforvaltningen skal således som udgangspunkt høre en boligejer over en afgørelse om stiftelse af et tillægslån efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 19, jf. afsnit 2.1.1.1.

2.1.1.3 Pensionistlån

I ejendomsskattelovens § 53 findes en pensionistlåneordning, hvorefter pensionister kan optage lån til betaling af deres samlede grundskyld. Pensionistlåneordningen er indrettet således, at man som pensionist skal ansøge om dette lån, hvorimod lån efter den permanente indefrysningsordning kan tilvælges direkte på forskudsopgørelsen. På baggrund af ansøgningen træffer Skatteforvaltningen afgørelse om tildeling eller afslag på ansøgningen om et pensionistlån.

Pensionistlåneordningen har indtil indkomståret 2024 været administreret af kommunerne. Med boligskatteforliget af den 2. maj 2017 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre blev det aftalt, at Skatteforvaltningen fremover skulle administrere pensionistlåneordningen.

Med ikrafttrædelsen af ejendomsskatteloven, jf. lov nr. 678 af 3. juni 2023, den 1. januar 2024, overtog Skatteforvaltningen således administration af pensionistlåneordningen. Ved overgangen er ordningen i videst muligt omfang blevet videreført uændret. For at sikre, at de pensionister, som allerede havde ansøgt om og var tilmeldt pensionistlåneordningen hos kommunerne, ikke skulle ansøge herom igen hos Skatteforvaltningen, blev deres tilmelding automatisk videreført, jf. ejendomsskattelovens § 53, stk. 6.

Pensionister tilmeldt pensionistlåneordningen ydes et lån pr. indkomstår. Det vil sige, at pensionisten får et separat lån pr. indkomstår, som oprettes (stiftes) den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for, jf. ejendomsskattelovens § 55, stk. 1. Er der f.eks. tale om lån for indkomståret

2024, blev de stiftet den 1. januar 2025. Indtil stiftelsen kan en pensionist frit fravælge pensionistlåneordningen.

Pensionistlån ydet efter ejendomsskattelovens § 53, stk. 1, forrentes pr. påbegyndt måned efter ejendomsskattelovens § 61, stk. 1.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 61, stk. 1, 1. pkt., at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og stiftet efter § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 59, stk. 5. Det følger af 2. pkt., at der ikke beregnes renters rente.

Stiftelsen af et pensionistlån anses for en afgørelse, hvilket bl.a. kan udledes af ejendomsskattelovens § 55, stk. 1, 2. pkt., hvorefter bl.a. klageadgangen er afskåret. Hertil omtales stiftelsen også som en afgørelse i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 233. Der træffes derfor en afgørelse om stiftelses af lån hvert år den 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for.

Forvaltningsloven gælder for behandling af sager, hvori der vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed, jf. lovens § 2, stk. 1. På skatte- og afgiftsområdet suppleres reglerne af skatteforvaltningsloven. Skatteforvaltningen skal således som udgangspunkt høre en boligejer over en afgørelse om stiftelse af et pensionistlån efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 19, jf. afsnit 2.1.1.1.

2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den permanente indefrysningsordning og tillægslåneordningerne er lovgivningsmæssigt indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at sende en sagsfremstilling og høre boligejeren i overensstemmelse med skatteforvaltningsloves § 19 inden stiftelsen af lånene.

Det skyldes, at man som boligejer kan til- og fravælge lånene til og med udgangen af den 31. december i indkomståret, hvorefter lånene stiftes dagen efter den 1. januar. Det er således ikke muligt at gennemføre en høring i overensstemmelse med 15 dages fristen i skatteforvaltningslovens § 19, stk. 3.

Det er desuden ikke muligt at opfylde kravene i skatteforvaltningslovens § 19, stk. 2, hvorefter Skatteforvaltningen skal redegøre for sagens faktiske forhold og oplyse om den afgørelse, der vil blive truffet på baggrund heraf.

Dette skyldes, at ejendomsværdiskatten kan påvirkes til og med den 31. december, f.eks. hvis en boligejer oplyser om udlejningen af sin bolig i hele eller dele af indkomståret, hvorfor det ikke er muligt for Skatteforvaltningen at sende en sagsfremstilling med en endelig opgørelse af lånets hovedstol, inden Skatteforvaltningen træffer afgørelse om stiftelsen af et lån. Dette indebærer, at der i dag ikke sker høring.

Det foreslås at ændre ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, og § 81, stk. 1, så lån for indkomståret 2025 og senere stiftes uden forudgående sagsfremstilling og høring.

De foreslåede bestemmelser har til formål at sikre, at det fremgår udtrykkeligt af lovgivningen, at stiftelsen af indefrysning- og tillægslån sker uden krav om forudgående sagsfremstilling og høring. De foreslåede bestemmelser skal ses i lyset af, at låneordningerne lovgivningsmæssigt er indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at foretage en høring med sagsfremstilling i overensstemmelse med skatteforvaltningsloves § 19 inden stiftelsen af lånene.

Skatteforvaltningen har imidlertid gennem omfattende vejledning informeret om låneordningerne og muligheden for at framelde sig disse. Hertil modtager boligejerne en låneoversigt efter stiftelsen, hvor der fremgår oplysninger om de stiftede lån, f.eks. hovedstolen, og hvilke lån boligejeren har optaget.

Indkomståret 2024 var det første indkomstår, hvor den permanente indefrysningsordning kunne benyttes af boligejerne, hvorfor Skatteforvaltningen udsendte ca. 2,6 mio. personlige breve i januar 2024 til samtlige boligejere, så disse blev oplyst om muligheden for at framelde sig lånene.

I forhold til tillægslåneordningerne udsendte Skatteforvaltningen ca. 732.000 breve til de boligejere, som var tilmeldt tillægslåneordningerne i henholdsvis foråret og vinteren 2024, som ligeledes var det første indkomstår, hvor tillægslåneordningerne kunne benyttes.

I brevene vedrørende både indefrysning- og tillægslån er de berørte boligejere blevet vejledt om, at man skal tage stilling til de pågældende låneordninger, herunder særligt fordi der er tale om rentebærende lån.

Det skønnes således, at de boligejere, som automatisk blev tilmeldt den permanente indefrysningsordning og tillægslåneordningerne, og som ikke har

ønsket disse lån, har frameldt sig i kølvandet på Skatteforvaltningens kommunikation til disse boligejere.

Dertil kommer, at de boligejere, som ikke frameldte sig låneordningerne i tide, har kunnet anvende ejendomsskattelovens § 64, hvorefter man kan helt eller delvist indfri sine lån.

I 2026 stiftes nye lån ydet for indkomståret 2025. Skatteforvaltningen vil også i forhold til disse lån foretage vejledning af de berørte boligejere.

Modsat indefrysningsordningen og tillægslåneordningerne anses en afgørelse om stiftelse af et pensionistlån for en enighedsafgørelse, jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., hvorfor der ikke skal udsendes en sagsfremstilling. Det skyldes, at når en pensionist har ansøgt om et pensionistlån efter ejendomsskattelovens § 53, stk. 1, modtager pensionisten – hvis ansøgningen godkendes – et lånetilbud, som pensionisten skal acceptere, inden pensionistlånet kan stiftes. Det er desuden vurderingen, at der ikke skal foretages partshøring efter forvaltningslovens § 19, da boligejeren er bekendt med de oplysninger, der lægges til grund for lånet, og da der ikke er tale om oplysninger til ugunst for den pågældende, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1, stk. 1.

Fordi ejendomsskattelovens § 55 omhandler både indefrysnings- og pensionistlån, vil den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, ikke medføre en ændring af retstilstanden for så vidt angår pensionistlån.

2.2. Forhøjelse af grøn check for pensionister for indkomståret 2025

2.2.1. Gældende ret

Det følger af § 1, stk. 1, 2. pkt., i lov om skattefri kompensation for forhøjede energi- og miljøafgifter, at der til personer, der ved indkomstårets udløb har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller modtager førtidspension, seniorpension eller tidlig pension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., og som den første dag i indkomståret er skattepligtige efter kildeskattelovens § 1 eller omfattet af kildeskattelovens afsnit I A, ydes en skattefri kompensation med et beløb, der udgør 875 kr. Det følger af 3. pkt., at for indkomståret 2024 udgør beløbet efter 2. pkt. dog 1.000 kr.

Det følger af § 2, stk. 1, i lov om skattefri kompensation for forhøjede energi- og miljøafgifter, at den kompensation, der ydes efter § 1, stk. 1, nedsættes med 7,5 pct. af grundlaget for topskat efter personskattelovens § 7,

stk. 1 og 6, i det omfang topskattegrundlaget overstiger et bundfradrag på 362.800 kr. (2010-niveau). Bundfradraget reguleres årligt efter personskattelovens § 20.

2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den daværende regering (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance indgik den 15. maj 2020 Aftale om compensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen. Med aftalen er der årligt afsat en ramme på 130 mio. kr. (2025-niveau), der er målrettet forbedring af vilkårene for pensionister, der bor i ejerbolig eller lejebolig.

Det foreslås, at den grønne check for pensionister for indkomståret 2025 vil udgøre 1.005 kr. Ligesom der skete en midlertidig forhøjelse af den grønne check fra 875 kr. til 1.000 kr. for indkomståret 2024, vil den grønne check således midlertidigt blive hævet fra 875 kr. til 1.005 kr. for indkomståret 2025.

Forhøjelsen vil blive udmøntet som overskydende skat eller reduceret restskat i forbindelse med årsopgørelsen for 2025 i foråret 2026. For indkomståret 2026 og efterfølgende indkomstår vil den grønne check for pensionister igen udgøre 875 kr. om året.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Den del af lovforslaget, der vedrører forhøjelse af grøn check for pensionister for indkomståret 2025, jf. lovforslagets § 2, skønnes at medføre merudgifter i indkomståret 2025 på ca. 170 mio. kr. (2025-niveau) i umiddelbar virkning og ca. 130 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd. Der er ingen virkning i finansåret 2025. Merudgifterne vil blive udmøntet som overskydende skat eller reduceret restskat i forbindelse med årsopgørelsen for 2025 i foråret 2026. Merudgifterne i 2025 finansieres af de generelle reserver opført på § 35.

Den del af lovforslaget, der vedrører en fejlrettelse i indekseringen af 2025-vurderingerne, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, sikrer, at et utilsigtet statsligt mindreprovenu i 2026 og 2027 undgås. Mindreprovenuet skønnes at udgøre 500 mio. kr. i 2026 og 550 mio. kr. i 2027 før tilbageløb svarende til 300 mio. kr. i 2026 og 350 mio. kr. i 2027 efter tilbageløb.

3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser.

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

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

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

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Udkastet til lovforslag har i perioden fra den 24. oktober 2025 til den 6. november 2025 (16 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Danmarks Statistik, Dansk Ejendoms kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering, Finans Danmark, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Fritidshusejernes Landsforening, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Kommunernes Landsforening, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Real kredit Danmark, Skatteankeforvaltningen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsformandskabet, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

Den særskilte og forkortede høring skyldes, at det ikke har været muligt at indarbejde forslagene i et lovforslag på ejendomsområdet, forud for den offentlige høring af dette fra den 27. juni 2025 til den 21. august 2025, og at der er vurderet behov for at modtage høringssvarene så betids, at de kan indgå i Folketingets behandling af det nu samlede lovforslag, der skal træde i kraft den 1. januar 2026.

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	<p>Den del af lovforslaget, der vedrører forhøjelse af grøn check for pensionister for indkomståret 2025, skønnes at medføre merudgifter for staten efter tilbageløb og adfærd på ca. 130 mio. kr. i 2025.</p> <p>Den del af lovforslaget, der vedrører en fejlrettelse i indekseringen af 2025-vurderingerne, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, sikrer, at et utilsigtet statsligt mindreprovenu i 2026 og 2027 undgås. Mindreprovenuet skønnes at udgøre 500 mio. kr. i 2026 og 550 mio. kr. i 2027 før tilbageløb svarende til 300 mio. kr. i 2026 og 350 mio. kr. i 2027 efter tilbageløb.</p>
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser	Ingen	Ingen

for erhvervslivet m.v.		
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af ejendomsskattelovens § 55, stk. 1, 1. pkt., at stiftelsestidspunktet for lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Det følger videre af 2. pkt., at lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende og ikke kan påklages eller ændres.

Stiftelsen af tillægslån anses for en afgørelse, hvilket bl.a. kan udledes af ejendomsskattelovens § 81, stk. 3, hvorefter bl.a. klageadgangen er afskåret. Hertil omtales stiftelsen også som en afgørelse i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 233.

Det indebærer, at forvaltningslovens og skatteforvaltningslovens partsrettigheder, f.eks. regler om høring, finder anvendelse for indefrysnings- og pensionistlåneordningerne. Skatteforvaltningen skal således som udgangspunkt høre en boligejer over en afgørelse om stiftelse af et lån efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 19.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at forinden Skatteforvaltningen træffer en afgørelse, skal der udarbejdes en sagsfremstilling. Det følger videre af 2. pkt., at dette dog ikke gælder, i det omfang afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og Skatteforvaltningen fuldt ud kan imødekomme anmodningen, eller Skatteforvaltningen og sagens parter i øvrigt er enige om afgørelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen kan undlade at udarbejde en sagsfremstilling, hvis afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og afgørelsen fuldt ud imødekommer partens anmodning.

Efter skatteforvaltningslovens § 19, stk. 2, 1. pkt., skal sagsfremstillingen indeholde en redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske forhold, der påtænkes tillagt betydning ved afgørelsen. Det følger af 2. pkt., at der endvidere skal oplyses om den afgørelse, som disse oplysninger efter

forvaltningens vurdering fører til, med en begrundelse, der opfylder de krav til begrundelsen af en forvaltningsafgørelse, der følger af forvaltningsloven.

Sagsfremstillingen skal sendes til udtalelse hos sagens parter med en svarfrist, der ikke uden parternes samtykke kan være på mindre end 15 dage regnet fra høringsskrivelsens datering, medmindre en anden frist er bestemt i lovgivningen. jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 3, 1 pkt.

Det følger af forvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det følger af 2. pkt., at det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 55, *stk. 1*, indsættes et nyt 2. *pkt.*, hvorefter at stiftelsen sker uden forudgående sagsfremstilling og høring.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at stiftelsen af indefrysning- og pensionistlån sker uden en sagsfremstilling og høring.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at låneordningerne lovgivningsmæssigt er indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at udarbejde og sende en sagsfremstilling og foretage en høring i overensstemmelse med skatteforvaltningsloves § 19 inden stiftelsen af lånene.

Det bemærkes, at selv om den permanente indefrysningsordning lovgivningsmæssigt er indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at foretage en sagsfremstilling og høring i overensstemmelse med reglerne i skatteforvaltningslovens § 19, er boligejerne gennem omfattende vejledning blevet informeret om låneordningerne og muligheden for at framelde sig disse for indkomstårene 2024 og 2025. I 2026 etableres der nye lån. Skatteforvaltningen vil også i forhold til disse lån yde vejledning af de berørte boligejere.

For så vidt angår pensionistlån vil den foreslåede bestemmelse indebære en tydeliggørelse af gældende ret, hvilket skyldes, at stiftelsen af pensionistlån udgør en enighedsafgørelse efter skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., hvorfor der efter gældende ret ikke skal sendes en sagsfremstilling. Det

vurderes desuden, at der ikke skal foretages høring efter forvaltningslovens § 19.

For en begrundelse af forslaget henvises der til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Det følger af ejendomsskattelovens § 81, stk. 1, at lån ydet efter de midlertidige låneordninger i §§ 77 og 78 stiftes den 1. januar i indkomståret efter det år, som lånet ydes for.

Det fremgår videre af ejendomsskattelovens § 81, stk. 3, at lån, som efter stk. 1 er stiftet, er bindende og ikke kan påklages eller ændres.

Stiftelsen af tillægslån anses for en afgørelse, hvilket bl.a. kan udledes af ejendomsskattelovens § 81, stk. 3, hvorefter bl.a. klageadgangen er afskåret. Hertil omtales stiftelsen også som en afgørelse i forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 269.

Det indebærer, at forvaltningslovens og skatteforvaltningslovens partsrettigheder, f.eks. regler om høring, finder anvendelse for tillægslåneordningerne i ejendomsskattelovens §§ 77 og 78. Skatteforvaltningen skal således som udgangspunkt høre en boligejer over en afgørelse om stiftelse af et lån efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 19.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at forinden Skatteforvaltningen træffer en afgørelse, skal der udarbejdes en sagsfremstilling. Dette gælder dog ikke, i det omfang afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og Skatteforvaltningen fuldt ud kan imødekomme anmodningen, eller Skatteforvaltningen og sagens parter i øvrigt er enige om afgørelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen kan undlade at udarbejde en sagsfremstilling, hvis afgørelsen træffes efter anmodning fra sagens parter, og afgørelsen fuldt ud imødekommer partens anmodning.

Efter skatteforvaltningslovens § 19, stk. 2, 1. pkt., skal sagsfremstillingen indeholde en redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske forhold, der påtænkes tillagt betydning ved afgørelsen. Det følger af 2. pkt., at

der endvidere skal oplyses om den afgørelse, som disse oplysninger efter forvaltningens vurdering fører til, med en begrundelse, der opfylder de krav til begrundelsen af en forvaltningsafgørelse, der følger af forvaltningsloven.

Sagsfremstillingen skal sendes til udtalelse hos sagens parter med en svarfrist, der ikke uden parternes samtykke kan være på mindre end 15 dage regnet fra høringsskrivelsens datering, medmindre en anden frist er bestemt i lovgivningen. jf. skatteforvaltningslovens § 19, stk. 3, 1 pkt.

Det følger af forvaltningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., at kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det følger af 2. pkt., at det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 81, *stk. 1*, indsættes som nyt 2. *pkt.*, at stiftelsen sker uden forudgående meddelelse og høring.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at stiftelsen af tillægslån sker uden en sagsfremstilling og høring.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at tillægslåneordningerne lovgivningsmæssigt er indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at udarbejde og sende en sagsfremstilling og foretage en høring i overensstemmelse med skatteforvaltningsloves § 19 inden stiftelsen af lånene.

Det bemærkes, at selv om tillægslåneordningerne lovgivningsmæssigt er indrettet på en sådan måde, at det ikke er muligt at foretage en sagsfremstilling og høring i overensstemmelse med reglerne i skatteforvaltningslovens § 19, er boligejerne gennem omfattende vejledning blevet informeret om låneordningerne og muligheden for at framelde sig disse.

For en begrundelse af forslaget henvises til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 3

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 6, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Med lov nr. 291 af den 27. februar 2021 blev den såkaldte alternative omkostningsmodel indført. Den indebærer, at der ved ansættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme tages udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen. Handelspriser for erhvervsejendomme anvendes således ikke til at udarbejde erhvervs-vurderinger.

Med lov nr. 679 af 3. juni 2023 blev der indført en særlig vurderingsnorm for udarbejdelsen af 2025-vurderingen af erhvervsejendomme i ejendomsvurderingslovens § 88 a. Denne vurderingsnorm indebærer, at 2025-vurderingen udarbejdes ved at indeksere 2023-vurderingen til 2025-prisniveau efter ejendomsvurderingslovens §§ 45-47.

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

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsejendomme.

Af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 6, følger det herefter, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for bl.a. erhvervsejendomme.

At der i § 45, stk. 6, henvises til stk. 1, nr. 5, må anses som en fejl. Der skulle rettelig have været henvist til stk. 1, nr. 1, fordi handelspriser for erhvervsejendomme med indførelse af den alternative omkostningsmodel ikke anvendes til udarbejdelsen af erhvervsvurderingerne.

Det kan derudover udledes af forarbejderne til lov nr. 679 af 3. juni 2023, at der er tale om en fejl. Det følger af lovens forarbejder, at det med lovforslaget foreslås, at 2024-vurderingen af ejendomsværdien gennemføres som en

indeksering af 2022-vurderingen, og at indekseringen sker efter ejendoms-vurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-48. Tilsvarende gælder for 2025-vurderingen af ejendomsværdien, der foreslås gennemført som en indeksering af 2023-vurderingen. (...) Ejendomsprisindeksene afspejler prisudviklingen fra og med den 1. januar 2022 til og med den 1. januar 2024 henholdsvis fra 1. januar 2023 til 1. januar 2025. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor, at 2024-vurderingen henholdsvis 2025-vurderingen i videst muligt omfang svarer til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen var gennemført efter sædvanlig metode. Således ventes indekseringsmetoden at resultere i, at ejendommene får samme gennemsnitlige ejendomsværdi, som hvis vurderingen havde været gennemført i 2024-prisniveau henholdsvis 2025-prisniveau. Dermed vil indekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke påvirkes af metodeskiftet, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 114 som fremsat, side 37.

Eftersom erhvervsvurderingerne baseres på ejerboligpriserne, vil det i videst muligt omfang svare til en almindelig 2025-vurdering, hvis 2023-vurderingen indekseres med et ejerboligprisindeks. Dette afspejles dog ved en fejl ikke i lovens ordlyd.

Fejlen medfører, at 2025-vurderingerne gennemsnitligt reduceres, men i en række tilfælde, at vurderingerne forhøjes sammenlignet med hensigten.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 45, *stk. 6*, at »i stk. 1, nr. 5« ændres til »i stk. 1, nr. 1«.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at indekseringen af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil skulle indekseres på baggrund af indekset for boligejendomme med en eller to boligenheder i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1. Dermed sikres der i videst muligt omfang overensstemmelse mellem vurderingsnormen for erhvervsvurderingerne og indekseringen af erhvervsvurderingerne.

Fejlen medfører et utilsigtet mindreprovenu for staten i både 2026 og 2027. Bestemmelsen vil derfor blive tillagt bagudrettet virkning fra 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 7, stk. 3, hvorfor bestemmelsen vil have virkning fra og med 2025-vurderingerne. 2025-vurderingen udgør beskatningsgrundlaget for indkomst- og kalenderårene 2026 og 2027, hvorfor fejlen ikke har haft konsekvenser for ejendomsejerne.

Til § 3

Det følger af § 1, stk. 1, 2. pkt., i lov om skattefri kompensation for forhøjede energi- og miljøafgifter, at der til personer, der ved indkomstårets udløb har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller modtager førtidspension, seniorpension eller tidlig pension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., og som den første dag i indkomståret er skattepligtige efter kildeskattelovens § 1 eller omfattet af kildeskattelovens afsnit I A, ydes en skattefri kompensation med et beløb, der udgør 875 kr. Det følger af 3. pkt., at for indkomståret 2024 udgør beløbet efter 2. pkt. dog 1.000 kr.

Det følger af § 2, stk. 1, i lov om skattefri kompensation for forhøjede energi- og miljøafgifter, at den kompensation, der ydes efter § 1, stk. 1, nedsættes med 7,5 pct. af grundlaget for topskat efter personskattelovens § 7, stk. 1 og 6, i det omfang topskattegrundlaget overstiger et bundfradrag på 362.800 kr. (2010-niveau). Bundfradraget reguleres årligt efter personskattelovens § 20.

Det foreslås, at i § 1, stk. 1, indsættes som 4. pkt., at for indkomståret 2025 udgør beløbet efter 2. pkt. dog 1.005 kr.

Den foreslåede ændring indebærer, at den grønne check for pensionister midlertidigt vil blive forhøjet fra 875 kr. til 1.005 kr. for indkomståret 2025. For indkomståret 2026 og efterfølgende indkomstår, vil den grønne check for pensionister udgøre 875 kr. om året.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2026.