

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne

(Justeringer til låneordninger, bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag, retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger m.v.)

§ 1

I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, § 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 § 13, stk. 2, ændres »stk. 3-6« til: »stk. 3-8«.

2. I § 13, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4,«: »for ejendomme, der bliver omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9, for ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører,«.

3. I § 13 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:

»Stk. 6. For ejendomme omfattet af stk. 5, som told- og skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter told- og skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.

Stk. 7. Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af stk. 5, ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret. Stk. 5, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 8.

4. I § 14, stk. 4, ændres »stk. 6« til: »stk. 8«.

UDKAST

5. I § 15, *stk. 3, 1. og 3. pkt.*, og § 18, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »erhvervelse« til: »overtagelse«.

6. I § 17, *stk. 4, 1. pkt.*, og *stk. 5, 1. og 2. pkt.*, udgår »afgiftspligtig«.

7. I § 17, *stk. 4*, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»For ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, *stk. 2 og 3*, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 3*, ændres eller ophører, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.«

8. I § 17, *stk. 4, 2. og 3. pkt.*, der bliver 3. og 4. pkt., ændres »1. pkt.« til: »1. og 2. pkt.«

9. I § 17, *stk. 6*, ændres »stk. 5« til: »stk. 4 og 5«.

10. I § 17 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af *stk. 4 og 5*, ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret eller kalenderåret til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret eller kalenderåret. *Stk. 4, 3.-5. pkt.*, finder tilsvarende anvendelse.«

11. To steder i § 20, *stk. 4*, ændres »stk. 4« til: »stk. 4 og 8«.

12. I § 21, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

13. I § 21 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Ved overtagelse af en ejendom, som er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, bliver ejeren omfattet af pligten til at svare dækningsafgift fra og med overtagelsesdagen, jf. dog *stk. 3*. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare dækningsafgift til og med dagen før overtagelsesdagen, jf. dog *stk. 3*.«

Stk. 2 bliver herefter *stk. 3*.

14. I § 33, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»I tilfælde af hovedejerskifte fordeles grundskyld efter § 18, stk. 2, og dækningsafgift efter § 21, stk. 2.«

15. I § 33, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »rate«: »eller ved en særskilt opkrævning«.

16. I § 33, stk. 5, 5. pkt., indsættes efter »opkrævet efter«: »1. eller«.

17. I § 43, stk. 2, indsættes efter »hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder«: »eller hvis ejendommen tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt.«

18. I § 45, stk. 3, 1. pkt., udgår »eller«, og efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,« indsættes: »eller ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt.,«.

19. I § 50 indsættes som *stk. 6-8*:

»*Stk. 6.* For ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, videreføres sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for den ejendom, som lånet er tilknyttet.

Stk. 7. For ejendomme omfattet af stk. 6 kan ejeren eller ejerne i enighed ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen vælge at få tildelt indkomståret efter det vurderingsår, hvorfra ejendommene ophører med at være vurderet samlet, som et nyt sammenligningsår for grundskyld, jf. § 49, stk. 2.

Stk. 8. For ejendomme, der tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt., er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, indkomståret efter det år, hvor ejendommen første gang er vurderet efter tildelingen af de nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) tildeles.«

20. I § 56, stk. 4, ændres »skal være tilgængelige for låntageren« til: »udstilles offentligt i et autoritativt register«.

21. I § 58 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningen skal efter ejerens anmodning forsyne et skadesløsbrev eller ejerpantebrev med en relaksationspåtegning eller samtykke til en relaksationspåtegning. Det er en forudsætning for relaksationspåtegningen, at told- og skatteforvaltningen skønner, at betingelsen i § 57, stk. 2, er opfyldt.«

UDKAST

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

22. I § 58, *stk. 4*, der bliver stk. 5, ændres »til rykningspåtegninger, jf. stk. 2 og 3« til: », jf. stk. 2-4«.

23. I § 63, *stk. 1*, ændres »§ 59 eller § 60, stk. 3« til: »§ 59, § 60, stk. 3, § 69, stk. 2 eller 3, eller § 70, stk. 2 eller 3«.

24. I § 63, *stk. 2*, ændres »§ 7, stk. 1« til: »§ 7, stk. 2, med et tillæg på 0,4 pct.«.

25. I § 66, *stk. 2*, ændres »59-64 og § 65« til: »59-65«.

26. I § 70, *stk. 2*, indsættes efter »§ 61«: »og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021«.

27. I § 81, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Det er en betingelse for stiftelse af lån, at lånebeløb efter §§ 77 og 78 overstiger 307 kr.«

§ 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 § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* For ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet efter stk. 3, videreføres de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for en af de ejendomme, der indgik i samvurderingen. De øvrige ejendomme tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). De oprindelige identifikationsnumre efter 1. pkt. videreføres efter følgende prioriterede rækkefølge:

- 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).

UDKAST

Stk. 5. Ejendomme, der udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen efter stk. 3 opretholdes, tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). De oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) videreføres for den samvurderede ejendom.«

2. I § 34 indsættes som *stk. 7*:

»*Stk. 7.* Told- og skatteforvaltningen kan til brug for kategoriseringen og vurderingen foretage en arealopdeling af grunden.«

§ 3

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1053 af 20. september 2024, som ændret senest ved § 12 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 33 a, *stk. 6*, indsættes som *2. pkt.*:

»Revision efter stk. 2 af vurderinger, der er foretaget pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, og hvor det skattemæssige virkningstidspunkt efter 1. pkt. vil medføre en nedsættelse af en ejers samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, kan alene gennemføres, hvis ejeren ikke modsætter sig denne.«

§ 4

I lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovbekendtgørelse nr. 935 af 30. august 2019, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 8 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 16, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »det pågældende kalenderår: », jf. dog stk. 5«.

2. I § 16 indsættes som *stk. 5*:

»*Stk. 5.* For kalenderåret 2024 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra august 2023 ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 1. pkt., forhøjes beløbet efter 1. pkt. til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. For kalenderåret 2025 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra maj 2024

UDKAST

ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 3. pkt., forhøjes beløbet efter 3. pkt. til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. For kalenderårene 2026-2028 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen for kalenderåret ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret.«

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2026.

Stk. 2. § 1, nr. 2, 3 og 7-11, har virkning fra og med den 1. januar 2024.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Justeringer til den permanente indefrysningsordning
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Indførelse af en bagatelgrænse for tillægslån
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.4. Retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.5. Særligt om revision af 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.6. Styrket kommunal budgetsikkerhed for grundskylden for kalenderårene 2024-2028
 - 2.6.1. Gældende ret

UDKAST

- 2.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
 - 3.2. Implementeringsmæssige konsekvenser for det offentlige
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
 - 4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.
 - 4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne
- 6. Klimamæssige konsekvenser
- 7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
- 8. Forholdet til EU-retten
- 9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
- 10. Sammenfattende skema

1. Indledning

I efteråret 2016 indgik den daværende regering (Venstre) sammen med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti forliget Et nyt ejendomsvurderingssystem. Formålet med forliget var at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger og sikre mere retvisende vurderinger til borgere og virksomheder i Danmark. Forliget blev udmøntet i ejendomsvurderingsloven, der trådte i kraft den 1. januar 2018.

Siden da har der pågået en udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem til at vurdere landets ca. 1,7 mio. ejerboliger og ca. 400.000 erhvervsjendomme samt ca. 100.000 landbrugs- og skovejendomme. Alle boligejere har pt. modtaget en 2020-vurdering, der danner beskatningsgrundlag for de løbende ejendomsskatter for årene 2021-2023, og for alle andre ejendomsjere påbegyndes udsendelsen af 2021-vurderingen, der danner beskatningsgrundlag for årene 2022 og 2023, i andet halvår af 2025.

Ejendomsskatteloven – der trådte i kraft den 1. juli 2023 med virkning for de løbende ejendomsskatter fra og med den 1. januar 2024 – indebar en udmøntning af forliget Tryghed om boligbeskatningen (boligskatteforliget) fra foråret 2017 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. Formålet med forliget er at sikre, at de samlede ejendomsskatter ikke stiger på grund af boligskatteomlægningen og ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem.

Ejendomsskatteloven indeholder således en række tiltag, der skal sikre tryghed om ejendomsjernes ejendomsskatter ved overgangen til de nye boligskatteregler og de nye ejendomsvurderinger

Lovforslaget har overordnet til formål at foretage en række tekniske og administrative justeringer relateret til ejendomsbeskatnings- og vurderingsområdet på baggrund af de erfaringer, som er gjort på området indtil videre.

Lovforslaget indeholder justeringer til den permanente indefrysningsordning. Det foreslås bl.a., at oplysninger om indefrysningsslån og tillægsslån skal kunne udstilles offentligt. Forslaget ændrer ikke på, at oplysninger fortsat udstilles via TastSelv og Ejendomsdatarapporten, som tilfældet er i dag.

Der er for indkomståret 2024 ydet tillægslån til betaling af visse restskatter for indkomståret 2024 til ca. 106.000 boligejere, hvor hovedstolen har været på under 300 kr. Det foreslås at indføre en bagatelgrænse i de to tillægslåneordninger af samme størrelse i indkomståret 2025, der gælder for den permanente indefrysningsordning. Det vil betyde, at der fremadrettet ikke ydes tillægslån til boligejerne af en bagatelagtig størrelse.

Derudover indeholder lovforslaget en bedre og udvidet mulighed for Skatteforvaltningen til at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Lovforslaget har desuden til formål at tydeliggøre retsvirkningerne ved ændring eller ophør af samvurderinger i relation til ejendomsskattelovens regler om skatterabat og den permanente indefrysningsordning for boligejere og den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld for øvrige ejendommejere.

Med henblik på at udmønte Aftale om kommunernes økonomi for 2026 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Kommunernes Landsforening af 27. maj 2025, fsva. den del af aftalen, der vedrører mere stabile rammer for ejendomsskatter ved garanterede grundlag, foreslås det desuden at indføre budgetsikkerhed for kommunernes grundskyldsindtægter for kalenderårene 2024-2028.

Endelig indeholder lovforslaget nogle mindre justeringer af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven samt skatteforvaltningsloven, herunder en justering vedrørende revision af almindelige vurderinger og omvurderinger, så det sikres, at revision med bagudrettet virkning alene vil være til gunst for den klageberettigede.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Justeringer til den permanente indefrysningsordning

2.1.1. Gældende ret

Lån ydet efter den permanente indefrysningsordning og tillægslåneordningen hæfter på låntagers ejendom med en lovbestemt pant. Det vil sige, at pantet har gyldighed mod aftale og retsforfølgning uden tinglysning.

Det følger af ejendomsskattelovens § 56, stk. 4, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntageren.

I dag gør Skatteforvaltningen disse oplysninger tilgængelige via ejendomsdatabaserne, som kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr på 105 kr. (2025). Øvrige pantehæftelser på ejendomme – f.eks. til sikring af realkreditlån – fremgår i stedet af tinglysningssystemet.

2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

I tilfælde af handel med fast ejendom, hvorpå der er pantehæftelser, er det vigtigt, at disse oplysninger er tilgængelige for den potentielle køber, arving, gavemodtager m.v., så denne er orienteret om eventuelle pantehæftelser på ejendommen. Det skal sikre, at man som køber el.lign. har tilstrækkelige oplysninger til at foretage en velovervejet beslutning om en eventuel overtagelse af ejendommen.

Det foreslås derfor, at oplysninger om størrelsen af et eventuelt indefrysningsslån, inklusive påløbne renter, vil skulle være tilgængeligt for offentligheden via et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås det system, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at udstille låneoplysningerne. Systemet vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed.

Med den foreslåede ændring vil udstillingen fortsat kunne ske via ejendomsdatabaserne, men med den foreslåede bestemmelse vil Skatteforvaltningen også kunne udstille oplysningerne offentligt, f.eks. via tinglysningssystemet.

Forslaget vil også have virkning for tillægslåneordningerne, hvorfor lån ydet efter disse vil blive udstillet i samme register, som lån ydet efter den permanente indefrysningsordning.

2.2. Indførelse af en bagatelgrænse for tillægslån

2.2.1. Gældende ret

Med indførelsen af tillægslåneordningerne for indkomstårene 2024 og 2025 blev der ikke indført en bagatelgrænse for tillægslånene tilsvarende bagatelgrænsen for de almindelige indefrysningsslån.

For indkomståret 2024 var ca. 721.000 boligejere tilmeldt den permanente indefrysningsordning, hvorfor de automatik blev tilmeldt tillægslåneordning. Ud af disse havde ca. 173.000 boligejere udsigt til et tillægslån på under 300 kr., såfremt de ikke valgte at afmelde tillægslånet inden udløbet af afmeldingsfristen. Ved udløbet af fristen havde ca. 106.000 boligejere fået stiftet et tillægslån på under 300 kr.

Lån af sådan en størrelse er både til gene for Skatteforvaltningen, som skal yde og administrere tillægslånet, og for boligejerne, som skal forholde sig til et bagatelagtigt rentebærende lån.

2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med lovforslaget foreslås der indført en bagatelgrænse for tillægslån, så disse alene ydes i tilfælde, hvor tillægslånet overstiger en grænse på 307 kr., hvilket svarer til bagatelgrænsen for de almindelige indefrysningsslån ydet for indkomståret 2025, som udgør 234 kr. (2010-niveau). Bagatelgrænsen for de almindelige indefrysningsslån indekseres årligt efter personskattelovens § 20, jf. ejendomsskattelovens § 51, stk. 3. En indeksering af 234 kr. til 2025-niveau svarer til 307 kr.

De 234 kr. i den permanente indefrysningsordning stammer oprindeligt fra boligskatteforliget, hvor bagatelgrænsen for almindelige indefrysningsslån samlet udgjorde 500 kr. (2018-niveau). I forbindelse med implementeringen af boligskatteforliget blev det besluttet at indføre en særskilt bagatelgrænse for henholdsvis ejendomsværdiskatten og grundskylden på 250 kr. (2018-niveau). En tilbageregning fra 250 kr. (2018-niveau) svarer til 234 kr. (2010-niveau).

Der findes to tillægslåneordninger i henholdsvis ejendomsskattelovens §§ 77 og 78. Bagatelgrænsen vil finde anvendelse pr. lån. Det vil sige, at hvis det ene tillægslån f.eks. udgør 307 kr. eller derunder og det andet overstiger 307 kr., vil Skatteforvaltningen alene stifte (oprette) det tillægslån, som overstiger bagatelgrænsen.

Forslaget indebærer, at boligejere, som har tillægslån på 307 kr. eller derunder, ikke vil kunne låne til dette beløb. Dermed vil de disse boligejere ikke modtage fravalgsbreve og anden kommunikation fra Skatteforvaltningen vedrørende tillægslån.

2.3. Bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag

2.3.1. Gældende ret

UDKAST

Efter ejendomsskattelovens regler kan Skatteforvaltningen i visse tilfælde ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift i de tilfælde, hvor ejendomsejeren ikke har modtaget sin endelige almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

I dag kan Skatteforvaltningen ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat for nybyggede ejendomme. Derudover kan Skatteforvaltningen ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævning af grundskyld for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld i vurderingsåret før kalenderåret og i visse udstyknings-tilfælde. For en ejendom, hvor Skatteforvaltningen har ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskylden, kan det foreløbige beskatningsgrundlag også anvendes i tilfælde, hvor ejendommen bliver omfattet af dækningsafgift.

Ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag har til formål at sikre, at ejendomsejeren ikke risikerer at oparbejde en skattegæld for indtil flere indkomst- eller kalenderår, indtil ejendomsvurderingen er udsendt. Det sker ved, at ejendomsejeren får mulighed for løbende at betale en foreløbig ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag.

Hertil har ansættelse af de foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld og dækningsafgift i nogle tilfælde også til formål at sikre, at ejendomsejere med en for høj foreløbig betaling af grundskyld og dækningsafgift kan få et foreløbigt og mere korrekt beskatningsgrundlag indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering, f.eks. fordi en ejendom er blevet udstykket i flere separate ejendomme.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for en opkrævning af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det følger videre af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren. Det følger af 4. pkt., at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Det følger desuden af ejendomsskattelovens § 20, stk. 4, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten, grundskylden og eventuelt dækningsafgiften efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuelt dækningsafgift tilbagebetalt som overskydende skat.

2.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås at udvide Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift frem til tidspunktet for udsendelse af

UDKAST

den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

I forhold til ansættelse af det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat foreslås der en udvidelse i tre tilfælde.

Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, foreslås for det første udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9.

Skatteforvaltningen vil kunne ansætte en foreløbig ejendomsværdi som et foreløbig beskatningsgrundlag, uanset hvad baggrunden er for, at ejendommen bliver omfattet af en af de ejendomstyper, der er oplistet i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9. Dette vil f.eks. kunne skyldes, at en erhvervsejendom ændrer anvendelse, så den fremadrettet anvendes til boligformål.

Afgrænsningen af de ejendomstyper, for hvilke Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag skal ses i lyset af, at det alene er de ejendomme, der er omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9, hvor der vil kunne opstå et behov for ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag. På den måde sikres det, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat i tilfælde, hvor der kan opstå et behov herfor, når en ejer af ejendom bliver ejendomsværdiskattepligtig af en ejendom. .

For det andet foreslås det at udvide Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, så denne mulighed også vil gælde i tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder.

Reglerne i ejendomsvurderingslovens § 83 vedrører en overgangsordning for ejendomsejere, hvis ejendom omkategoriseres fra enten en landbrugs- eller skovejendom til en ejerbolig eller omvendt ved vurderingsterminen den 1. marts 2021. Overgangsordningen indebærer, at ejeren kan vælge at opretholde den kategori, som ejendommen har haft i det gamle vurderings-system.

UDKAST

For det tredje foreslås det, at Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag vil blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering (to eller flere ejendomme, der er vurderet samlet) ændres eller ophører. Skatteforvaltningen vil både kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt. Den foreslåede udvidelse skal i denne sammenhæng ses i lyset af, at ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, anses for nyopståede ejendomme, som dermed skal have et nyt beskatningsgrundlag.

Den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat skal ses i lyset af, at der for tilfælde, hvor en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskat, ikke frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering er et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat skal derudover ses i lyset af, at der for tilfælde, hvor en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskat, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og hvor en samvurdering ændres eller ophører, ikke frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering er et retvisende beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede udvidelse har således til formål at mindske risikoen for, at ejere i de nævnte tilfælde oparbejder en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering. Den foreslåede udvidelse sikrer dermed, at ejere indtil udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering vil få mulighed for løbende at betale foreløbig ejendomsværdiskat og vil få mulighed for at betale en mere korrekt ejendomsværdiskat.

Det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Derudover vil det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten ikke være bindende, og ejendomssejeren vil således frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

UDKAST

I forhold til ansættelse af det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift, foreslås ligeledes en udvidelse i to tilfælde.

Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, og § 20, stk. 4, foreslås for det første at blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder. Det betyder, at Skatteforvaltningen i tilfælde, hvor ejendomsejerens valg om anvendelse af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83 bortfalder, vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for både opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift.

For det andet vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, og § 20, stk. 4, blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering (to eller flere ejendomme, der er vurderet samlet) ændres eller ophører. Det betyder, at Skatteforvaltningen både vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

Den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift skal ses i lyset af, at der for tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og for tilfælde hvor en samvurdering ændres eller ophører, ikke frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering er et retvisende beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld.

Den foreslåede udvidelse har således til formål at mindske risikoen for, at ejere i de nævnte tilfælde oparbejder en skattegæld for indtil flere indkomst- eller kalenderår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering. Den foreslåede udvidelse sikrer dermed, at ejere indtil udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering vil få mulighed for at betale en mere korrekt grundskyld og eventuel dækningsafgift.

UDKAST

Det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Dette skal ses i lyset af, at Skatteforvaltningen vil skulle ansætte det foreløbige beskatningsgrundlag for indkomståret eller kalenderåret efter første vurderingstermin. Derudover vil det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskylden og eventuel dækningsafgiften ikke være bindende, og ejendommejereren vil frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der vil udgøre beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Foruden ovenstående udvidelser af Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift, foreslås det, at Skatteforvaltningens mulighed herfor udvides til også at gælde i særlige tilfælde. Det foreløbige beskatningsgrundlag vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår.

Ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i særlige tilfælde vil skulle ske på Skatteforvaltningens foranledning. En ejer vil således ikke – som det ellers er tilfældet for de øvrige tilfælde, hvor der kan ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag – have retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag i særlige tilfælde, og en ejer vil dermed ikke kunne anmode Skatteforvaltningen herom.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at der i særlige tilfælde vil kunne opstå et behov for, at Skatteforvaltningen ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift. Det skyldes særligt, at de almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 på nuværende tidspunkt udsendes senere end de indkomstår eller kalenderår, som de udgør beskatningsgrundlaget for. Det betyder, at der er en større risiko for, at en boligejer oparbejder en restskat for indtil flere indkomstår eller kalenderår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.

UDKAST

I det lys kan særlige tilfælde f.eks. være tilfælde, hvor den almindelige vurdering eller omvurdering ikke udsendes inden udgangen af det indkomstår eller kalenderår, hvor vurderingen skal danne beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, grundskylden og eventuelt dækningsafgiften.

For ejendomme, der f.eks. er ændret i 2024, skal ændringen indgå, når ejendommen vurderes eller omvurderes pr. 1. januar 2025. 2025-vurderingen udgør allerede beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten i indkomståret 2025, og 2025-vurderingen udgør beskatningsgrundlag for grundskylden og eventuel dækningsafgift i indkomst- og kalenderåret 2026.

Hvis 2025-vurderingen ikke er udsendt inden udgangen af indkomståret 2025, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig ejendomsværdiskat, hvis Skatteforvaltningen skønner det nødvendigt, f.eks. hvis ejendommen har undergået væsentlige ændringer, som har betydning for vurderingen og dermed beskatningen af ejendommen. Hvis 2025-vurderingen ikke er udsendt inden udgangen af indkomst- og kalenderåret 2026, vil Skatteforvaltningen på samme vis kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis Skatteforvaltningen skønner det nødvendigt til brug for opkrævningen af foreløbig grundskyld og eventuel dækningsafgift.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift, foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

Det foreløbige beskatningsgrundlag vil dog ikke være bindende, og ejendomssejeren vil således frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, f.eks. til 0 kr.

Den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag for henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift vil ikke være afgørelser efter forvaltningsloven, og ansættelserne vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af

ejendomsværdiskatten, grundskylden og eventuelt dækningsafgiften blive efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil den for meget betalte ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuelle dækningsafgift blive tilbagebetalt som overskydende skat.

2.4. Retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger

2.4.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Skatteforvaltningen anvender de af matrikelmyndigheden fastsatte identifikationsnumre til at identificere fast ejendom i Danmark. Dette vedrører såkaldte BFE-numre, som således er et identifikationsnummer for ejendomme. BFE står for »bestemt fast ejendom«.

Derudover anvender Skatteforvaltningen ligeledes to interne identifikationsnumre til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Dette vedrører såkaldte KE-numre og VEI-numre, som således begge er identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen. KE står for »kommuneejendom«, og VEI står for »vurderingsejendoms-ID«. Anvendelsen af identifikationsnumrene er historisk betinget, som fortsat er nødvendige at anvende af hensyn til systemunderstøttelsen på vurderings- og ejendomsbeskatningsområdet. Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers er tilfældet med BFE-numre.

I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.

Samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt. Det vil sige, at hvis tre selvstændigt matrikulerede marker f.eks. er samvurderet, bliver de vurderet og beskattet som om, at de var én og samme ejendom.

Samvurderede ejendomme er dermed kendetegnet ved, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændige ejendomme med hver deres BFE-nummer, og at den samlede vurdering for ejendommen

UDKAST

(samvurderingen) har tilknyttet ét KE-nummer og ét VEI-nummer. Ved samvurderinger er der således flere BFE-numre pr. KE-nummer og pr. VEI-nummer, og der er derfor ikke et 1:1 reference mellem identifikationsnumrene for ejendommene og identifikationsnumrene for samvurderingen.

Henset til, at der ikke er 1:1 reference mellem BFE-numrene for ejendommene samt KE-nummeret og VEI-nummeret for samvurderingen, bliver det oprindelige KE-nummer og det oprindelige VEI-nummer i praksis videreført for én af vurderingerne af ejendommene i tilfælde af, at samvurderingen ophører helt. Vurderingerne af de øvrige ejendomme tildeles i praksis hver et nyt KE-nummer og VEI-nummer.

I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, tildeles vurderingen af ejendommen i praksis et nyt KE-nummer og et nyt VEI-nummer, og vurderingen af de ejendomme, der fortsat er samvurderet, opretholder det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer.

Det bemærkes, at BFE-numrene ikke berøres og fortsætter uændret, uanset om der er tale om tilfælde, hvor samvurderingen ophører helt, eller tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

Flere ejendomsskatteordninger efter ejendomsskatteloven er knyttet op på BFE-numre. Dette gælder skatterabatordningen, den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, den permanente indefrysningsordning, pensionistlåneordningen og tillægslåneordningen. Ejendomsskatteordningerne er imidlertid knyttet op på KE-numre og VEI-numre, hvis der er tale om samvurderede ejendomme.

Hvad angår skatterabatordningen følger det af ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, at den samlede skatterabat bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Hvad angår den moderniserede stigningsbegrænsningsordning følger det af ejendomsskattelovens § 45, stk. 1, at for ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. Det betyder, at grundskylden udgør den fuldt indfasede grundskyld det første kalenderår efter, at identifikationsnummeret er bortfaldet.

Hvad angår den permanente indefrysningsordning følger det af ejendoms-skattelovens § 50, stk. 5, at bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er det såkaldte sammenligningsår for grundskyld det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

Hvad angår den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen følger det af ejendomsskattelovens § 59, stk. 3, at lån ydet efter disse ordninger inklusive påløbne renter forfalder til betaling den 1. i måneden, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Hvad angår tillægslåneordningen følger det af ejendomsskattelovens § 81, stk. 2, 1. pkt., at tillægslån omfattes af lånevilkårene i bl.a. i § 59, stk. 3. Det betyder, at tillægslån inklusive påløbne renter tillige forfalder til betaling den 1. i måneden, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Fælles for låneordningerne er, at allerede stiftede lån er tilknyttet et BFE-nummer.

2.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås at tydeliggøre, for hvilke ejendomme de forskellige ejendoms-skatteordninger efter ejendomsskatteloven videreføres i tilfælde af ophør eller ændring af samvurderinger. Det foreslås konkret at tydeliggøre dette i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, og i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, at for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, skal de oprindelige identifikations-numre (KE-nummer og VEI-nummer) for en af de ejendomme, der indgik i samvurderingen, videreføres. Det foreslås videre, at de øvrige ejendomme skal tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). Vi-dere foreslås, at de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) skal videreføres efter følgende prioriterede rækkefølge:

- 1) For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejer-skifte 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-num-mer).

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for én af de ejendomme, der indgik i samvurderingen efter en prioriteret rækkefølge efter de foreslåede nr. 1-4.

Efter nr. 1 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom, for hvilken der som den eneste ejendom ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.

Hvis nr. 1 ikke finder anvendelse, f.eks. fordi to af de ejendomme, der indgik i samvurderingen, ikke er ejerskiftet, vil nr. 2 finde anvendelse. Efter nr. 2 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det største boligareal.

Hvis nr. 2 ikke finder anvendelse, fordi der er tale om ejendomme med et lige stort boligareal, vil nr. 3 finde anvendelse. Efter nr. 3 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det største matrikulære areal.

Hvis nr. 3 ikke finder anvendelse, fordi der er tale om ejendomme med et lige stort matrikulært areal, vil nr. 4 finde anvendelse. Efter nr. 4 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det laveste identifikationsnummer for ejendommen (BFE-nummer). Ejendommen med det laveste identifikationsnummer for ejendommen (BFE-nummer) er ofte den ældste af ejendommene, der indgik i samvurderingen. Henset til, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændigt matrikuleret med hver deres BFE-nummer, og at samvurderingen har ét KE-nummer og ét VEI-nummer, vil det være ejendommen med det laveste af BFE-numrene, der bliver afgørende, og for hvilken de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive videreført.

Den foreslåede bestemmelse indebærer videre, at de øvrige ejendomme, der indgik i samvurderingen, vil blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) til brug for vurdering og beskatning af ejendommen, som derved anses for at være nyopståede vurderings- og beskatningssubjekter.

UDKAST

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5, at for ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). Det foreslås videre, at de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) skal videreføres for den samvurderede ejendom.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen samtidig ophører, vil blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) til brug for vurdering og beskatning af ejendommene, som derved anses for at være nyopståede vurderings- og beskatningssubjekter. Den foreslåede bestemmelse indebærer videre, at de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive videreført for den samvurderede ejendom.

Hvis f.eks. en branddam er samvurderet med to parcelhuse, og det ene parcelhus frasælges, udgår parcelhuset af samvurderingen, og parcelhuset vil således blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) og udgøre et nyt vurderings- og beskatningssubjekt. Branddammen og det andet parcelhus er fortsat samvurderet, hvor de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive opretholdt.

Hvad angår skatterabatordningen foreslås det, at den samlede skatterabat, bortfalder for ejerne af de ejendomme, der tildeles nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 eller 5. Ejeren af den ejendom, der beholder de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer), vil opretholde den samlede rabat uændret. Det betyder, at skatterabatten ikke vil blive nedsat som følge af ophøret eller ændringen af en samvurdering.

Hvad angår den moderniserede stigningsbegrænsningsordning foreslås det, at for ejendomme, der tildeles nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 eller 5, vil grundskylden det første kalenderår efter ophøret eller ændringen af samvurderingen udgøre den fuldt indfasede grundskyld. Ejeren af den ejendom, der beholder de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer), vil opretholde stigningsbegrænsningen, og grundskylden for denne ejendom vil dermed fortsat være stigningsbegrænset.

Hvad angår den permanente indfrysningsordning foreslås det, at sammenligningsåret for grundskyld videreføres for den ejendom, som lånet oprindeligt er tilknyttet. Det vil sige den ejendom, har beholdt de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer).

Sammenligningsåret er et begreb, der anvendes til at beregne stigningen i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, som man som boligejere kan indefryse i den permanente indefrysningsordning. Lånebeløbet opgøres separat for ejendomsværdiskatten og grundskylden og beregnes som forskellen mellem skatten i sammenligningsåret og i det indeværende indkomstår.

Eksempel: Hvis grundskylden for sammenligningsåret udgør 10.000 kr., mens grundskylden for det indeværende indkomstår udgør 15.000 kr., kan man som boligejere indefryse stigningen på 5.000 kr. i den permanente indefrysningsordning.

I tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, vil grundskylden som udgangspunkt blive nedsat for den ejendom, som har beholdt de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer). Det indebærer, at grundskylden for det indeværende indkomstår vil kunne falde til et lavere beløb end grundskylden for sammenligningsåret.

I dette tilfælde vil der kunne gå flere år, hvor en boligejer – på trods af løbende stigninger i grundskylden – ikke vil kunne anvende den permanente indefrysningsordning for grundskyld. Det foreslås derfor, at ejendomsejeren kan anmode om et nyt sammenligningsår. I tilfælde af to eller flere boligejere, vil ejerne skulle være enige om ansættelsen af et nyt sammenligningsår.

2.5. Særligt om revision af 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld

2.5.1. Gældende ret

Ejendomsskattelovens kapitel 6 indeholder regler om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld. Efter § 35 ydes der således en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i ejendomsskattelovens §§ 36 og 38 til fysiske personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den

tidligere gældende ejendomsværdiskattelov og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat til reglerne i ejendomsskatteloven.

Henset til, at rabatordningen efter ejendomsskattelovens kapitel 6 omhandler overgangen fra beskatning efter de tidligere gældende regler til beskatning efter reglerne efter ejendomsskatteloven, der har virkning for ejendomsskatter vedrørende perioden fra den 1. januar 2024 og frem, er det som udgangspunkt ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023, der indgår i opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. I tilfælde af nybyggeri, der færdigmeldes i senest den 1. januar 2024, er det dog ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024, der indgår i opgørelsen af den samlede rabat fsva. ejendomsværdiskat.

Skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a indeholder regler om henholdsvis genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger. 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.

Vurderinger, der er revideret efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1 og 2, tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget. Derimod tillægges revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 3 og 4, kun skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget, hvis dette accepteres af alle klageberettigede, som ændringen skal vedrøre med skattemæssig virkning fra dette tidspunkt, jf. stk. 7, 1. pkt. Accepteres dette ikke af alle klageberettigede, tillægges ændringen af en vurdering efter stk. 3 og 4 alene skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor ændringen foretages, jf. stk. 7, 2. pkt.

2.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, af ejendomsvurderinger, der er foretaget pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, og hvor den bagudrettede skattemæssige virkning vil medføre en nedsættelse af en ejers samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 6, alene kan gennemføres, hvis ejeren ikke modsætter sig denne.

Det foreslåede skal ses i sammenhæng med, at indførelsen af reglerne om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld har medført, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at det vil være til gunst for den klageberettigede, at en vurdering pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, der indgår i opgørelsen af den klageberettigedes rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, nedsættes via revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, med bagudrettet skattemæssig virkning.

Selv om den bagudrettede skattemæssig virkning isoleret set vil medføre, at ejendomsskatterne nedsættes for de år, som ejendomsvurderingen udgør beskatningsgrundlaget for, vil nedsættelsen kunne medføre en tilsvarende nedsættelse af den klageberettigedes rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvilket kan bevirke højere samlede ejendomsskatter for senere år.

Med forslaget vil ejerne kunne sikre sig mod revision, der tillægges bagudrettet skattemæssig virkning, og som i relation til den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld er til ugunst for ejeren. Selve indsigelsen vil skulle fremsættes af ejeren i forbindelse med partshøringen efter skatteforvaltningslovens § 20, stk. 4, der foretages forud for revisionen. Med forslaget sikres retssikkerheden for borgerne ved revision af de ejendomsvurderinger, der har betydning for den klageberettigedes rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse vil omfatte de almindelige vurderinger eller omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der kan danne grundlag for opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, dvs. ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 og pr. 1. januar 2024.

2.6. Styrket kommunal budgetsikkerhed for grundskylden for kalenderårene 2024-2028

2.6.1. Gældende ret

Som led i udmøntningen af boligskatteforliget fra 2017 overtog Skatteforvaltningen fra og med 2024 opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne, så Skatteforvaltningen opkræver disse skatter på vegne af kommunerne.

Grundskylden for kalenderårene 2024 og 2025 bliver opkrævet på foreløbigt grundlag. Når de endelige vurderinger udsendes, bliver grundskylden efterreguleret. Kommunerne har i budgetårene fået udbetalt det, de har budgetteret med. En eventuel afvigelse mellem kommunernes budgetter og det

faktisk opkrævede grundskyldsprovenu for kalenderårerne 2024 og 2025 afregnes krone-til-krone mellem staten og den enkelte kommune.

Det fremgår således af § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, at efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrasket summen af de beløb, der efter § 15 i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.

2.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med henblik på at udmønte Aftale om kommunernes økonomi for 2026 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Kommunernes Landsforening af 27. maj 2025, fsva. den del af aftalen, der vedrører mere stabile rammer for ejendomsskatter ved garanterede grundlag, foreslås det at indføre budgetsikkerhed for kommunernes grundskyldsindtægter for kalenderårene 2024-2028.

Indfasningen af de nye ejendomsvurderinger og den indledningsvise opgørelse af grundskylden på et foreløbigt grundlag indebærer, at skøn for kommunernes grundlag for grundskylden i vidt omfang er baseret på prognoser. Det har givet anledning til usikkerhed om den kommunale budgetlægning. Regeringen og Kommunernes Landsforening er på den baggrund enige om en række tiltag, der har til formål at give kommunerne en bedre budgetsikkerhed for grundlaget for grundskylden i 5-årsperioden 2024-2028.

I overensstemmelse med aftalen foreslås det for det første, at den enkelte kommune ved efterreguleringen af grundlaget for grundskylden vedrørende kalenderåret 2024 vil blive garanteret et grundskyldsprovenu, der som minimum svarer til det seneste statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det seneste statslige skøn er i denne sammenhæng fra august 2023.

For det andet foreslås det, at den enkelte kommune ved efterreguleringen af grundlaget for grundskylden vedrørende kalenderåret 2025 vil blive garanteret et grundskyldsprovenu, der som minimum svarer til det seneste

statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det seneste statslige skøn er i denne sammenhæng skønnet, som lå til grund for økonomiaftalen mellem regeringen og Kommunernes Landsforening i maj 2024.

Hvis det endelige grundlag i den enkelte kommune for henholdsvis kalenderåret 2024 og 2025 overstiger det relevante skøn for henholdsvis kalenderåret 2024 og 2025, vil efterreguleringen dog ske på baggrund af det endelige grundlag.

For det tredje foreslås det, at den enkelte kommune ved efterreguleringen af grundlaget for grundskylden vedrørende kalenderårene 2026-2028 vil blive garanteret et grundskyldsprovenu, der svarer til det statslige skøn forud for de årlige økonomiforhandlinger for det pågældende kalenderår ganget med kommunens grundskyldspromille for det pågældende kalenderår. For alle kommuner vil det udbetalte grundskyldsprovenu i budgetåret dermed være endeligt.

Det forslåede indebærer således, at § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, ikke vil finde anvendelse for opgørelsen af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for kalenderårene 2024-2028.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser for det offentlige.

Ændringerne vedrørende styrket kommunal budgetsikkerhed for kommunerne, jf. lovforslagets § 4, vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser for kommunerne under ét.

3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Implementeringskonsekvenserne for Skatteforvaltningen er under afklaring, men afklares forud for fremsættelse af lovforslaget.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for kommuner og regioner.

UDKAST

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.

4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

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

4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har vurderet, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke i øvrigt at have nævneværdige 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.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2025 til den 21. august 2025 (55 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, Realkredit Danmark,

UDKAST

Skatteankeforvaltningen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsformandskabet, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

| 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 | Ingen |
| Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner | Under afklaring fsva. staten. Ingen for kommuner og regioner. | Under afklaring fsva. staten. Ingen for kommuner og regioner. |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. | Ingen | Ingen |
| 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- | Ja | Nej X |

UDKAST

| | |
|--|--|
| regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X) | |
|--|--|

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3-6.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, ændres »stk. 3-6« til »stk. 3-8«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 3, hvorefter det foreslås at indsætte to nye stykker i ejendomsskattelovens § 13, hvorefter stk. 6 bliver til stk. 8. Den foreslåede ændring indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

For ejendomsejere, hvis ejendom omkategoriseres fra enten en landbrugs- eller skovejendom til en ejerbolig eller omvendt ved vurderingsterminen den 1. marts 2021, gælder der efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, en overgangsordning, så ejeren kan vælge at opretholde den kategori, som ejendommen har haft i det gamle vurderingssystem.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, at der betales ejendomsværdiskat, jf. ejendomsskattelovens § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

UDKAST

- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervsejendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- 6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., og hvor mindre end 25 pct. af den seneste ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål, er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1.

januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- 9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det fremgår af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det fremgår videre

af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte ejendomsværdiskat tilbagebetalt som overskydende skat.

Ejendomsværdiskatten bliver opkrævet via forskuds- og årsopgørelsen. Det betyder, at datagrundlaget til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat via forskudsopgørelsen senest vil skulle være klar den 1. september i året inden indkomståret.

Efter ejendomsvurderingsloven udgør den 1. januar den såkaldte vurderingstermin, som er det tidspunkt, pr. hvilket Skatteforvaltningen indhenter data fra autoritative registre, f.eks. Bygnings- og Boligregisteret (BBR), til brug for udarbejdelsen af vurderingen. Henset til, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, er den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, skal der tages udgangspunkt i vurderingsterminen den 1. januar i året inden de pågældende indkomstår. Selve vurderingen kan tage over 6-8 måneder at udarbejde afhængigt af kompleksiteten af ejendommen. Det betyder, at vurderingen ikke altid vil kunne være klar til den 1. september.

For ejendomme, hvor betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingsloven er opfyldt, herunder for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår, jf. ejendomsskattelovens § 13, stk. 3.

På nuværende tidspunkt, hvor ejendomsvurderingerne i nogle tilfælde udsendes senere end de indkomstår, som de udgør beskatningsgrundlaget for, kan en boligejer risikere at oparbejde en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.

For at sikre, at man som boligejer ikke skal vente på sin vurdering for at få lov til at betale sin skat, ansættes et såkaldt foreløbigt beskatningsgrundlag, så risikoen for, at ejerne af disse ejendomme oparbejder en restskat, mindskes.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., efter »For ejendomme, hvor der sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4,« indsættes »for ejendomme, der bliver omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9, for ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører,«.

Den foreslåede ændring indebærer, at Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil blive udvidet.

For det første vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en ejendom omfattes af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9.

Henset til, at ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-10, vedrører ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskat i Danmark, er det ikke alle ejendomstyper, for hvilken en ejer bliver ejendomsværdiskattepligtig, som Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for.

Afgrænsningen af de ejendomstyper, for hvilke Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag skal ses i lyset af, at det alene er de ejendomme, der er omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9, hvor der vil kunne opstå et behov for ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag.

Hvad angår ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-

8, er ejendomsværdiskattepligten af disse ejendomme afhængig af, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. Henset til, at der for disse ejendomme er en vurdering og et aktuelt beskatningsgrundlag, er der ikke behov for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag for disse ejendomme.

Hvad angår ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 10, er det ikke længere tilladt at samnoteret ejerboliger med en vindmølleparcel, hvorfor der ikke er behov for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag for disse ejendomme.

Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, uanset hvad baggrunden er for, at ejendommen bliver omfattet af en af de ejendomstyper, der er oplistet i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9. Dette vil f.eks. kunne skyldes, at en erhvervs-ejendom ændrer anvendelse, så den fremadrettet anvendes til boligformål.

Den foreslåede udvidelse vil omfatte nogle men ikke alle ejendomme, hvor der er sket nybyggeri efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4. Den foreslåede udvidelse vil ikke omfatte tilfælde, hvor der på en grund allerede er f.eks. et enfamiliehus, der er omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1, og hvor der opføres et yderligere enfamiliehus på grunden, så der nu er to enfamiliehuse. Det skyldes, at det eksisterende enfamiliehus allerede er omfattet af ejendomsværdiskat efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1. Med henblik på, at Skatteforvaltningen fortsat kan ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for det yderligere enfamiliehus, er der således fortsat behov for den nuværende hjemmel efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., hvorefter Skatteforvaltningen kan ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4.

For det andet vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder.

Det betyder, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, hvor ejerens valg om at være omfattet af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, bortfalder. Det vil være underordnet, hvad der er årsagen til, at ejerens valg bortfalder.

For det tredje vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører. Skatteforvaltningen vil både kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt. Den foreslåede udvidelse skal i denne sammenhæng ses i lyset af, at ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, anses for nyopståede ejendomme, som dermed skal have et nyt beskatningsgrundlag.

Den foreslåede ændring skal ses i lyset af, at der for tilfælde, hvor en ejendom omfattes af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, ikke frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 er et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede ændring skal derudover ses i lyset af, at der for tilfælde, hvor en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskat, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og hvor en samvurdering ændres eller ophører, ikke frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering er et retvisende beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede ændring har således til formål at mindske risikoen for, at ejere i de nævnte tilfælde oparbejder en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering. Den foreslåede ændring sikrer dermed, at ejere indtil udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering vil få mulighed for løbende at betale foreløbig ejendomsværdiskat og vil få mulighed for at betale en mere korrekt ejendomsværdiskat.

Den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte en foreløbig ejendomsværdi som et foreløbigt beskatningsgrundlag vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 2. og 3. pkt. Det betyder, at det foreløbige beskatningsgrundlag vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det betyder også, at det foreløbige

beskatningsgrundlag ikke vil være bindende, og at ejendomsejeren frit vil kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af ejendomsværdiskat foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Beskatningen på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være en afgørelse efter forvaltningsloven, og ansættelsen vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten blive efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil den for meget betalte ejendomsværdiskat blive tilbagebetalt som overskydende skat.

Til nr. 3

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det fremgår af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det fremgår videre af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi

har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte ejendomsværdiskat tilbagebetalt som overskydende skat.

Ejendomsværdiskatten bliver opkrævet via forskuds- og årsopgørelsen. Det betyder, at datagrundlaget til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat via forskudsopgørelsen senest vil skulle være klar den 1. september i året inden indkomståret.

Efter ejendomsvurderingsloven udgør den 1. januar den såkaldte vurderingstermin, som er det tidspunkt, pr. hvilket Skatteforvaltningen indhenter data fra autoritative registre, f.eks. Bygnings- og Boligregisteret (BBR), til brug for udarbejdelsen af vurderingen. Henset til, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, er den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, skal der tages udgangspunkt i vurderingsterminen den 1. januar i året inden de pågældende indkomstår. Selve vurderingen kan tage over 6-8 måneder at udarbejde afhængigt af kompleksiteten af ejendommen. Det betyder, at vurderingen ikke altid vil kunne være klar til den 1. september.

I tilfælde af nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens 6, stk. 1, nr. 4, indtræder skattepligten for ejendomsværdiskat ét år tidligere. Nybyggede ejendomme har dog ikke en vurdering fra det forudgående indkomstår, hvorfor vurderingen i det indeværende indkomstår anvendes som beskatningsgrundlag, jf. ejendomsskattelovens § 13, stk. 3.

På nuværende tidspunkt, hvor ejendomsvurderingerne i mange tilfælde udsendes senere end de indkomstår, som de udgør beskatningsgrundlaget for, kan en boligejer risikere at oparbejde en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.

For at sikre, at man som boligejer ikke skal vente på sin vurdering for at få lov til at betale sin skat, ansættes et såkaldt foreløbigt beskatningsgrundlag, så risikoen for, at ejerne af disse ejendomme oparbejder en restskat, mindskes.

UDKAST

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 13 efter stk. 5 indsættes to nye stykker.

Det foreslås som *stk. 6*, at for ejendomme omfattet af stk. 5, som Skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter Skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.

Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at hvis Skatteforvaltningen ikke kan identificere samtlige ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, vil ejendomsejeren kunne kontakte Skatteforvaltningen med henblik på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

For det første vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en ejendom omfattes af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1. For det andet vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor ejendomsejers valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder. For det tredje vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører.

Henset til, at det i alle tre tilfælde kan være vanskeligt for Skatteforvaltningen at identificere ejendommene af egen drift, har den foreslåede bestemmelse til formål at sikre, at ejere af sådanne ejendomme ved anmodning kan få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Det foreslås som *stk. 7, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af stk. 5, kan ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for

indkomståret. Det forslås i 2. *pkt.*, at stk. 5, 2. og 3. *pkt.*, tilsvarende finder anvendelse.

Ligesom det er tilfældet med den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, indebærer den foreslåede bestemmelse, at Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil blive udvidet.

Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* indebærer, at Skatteforvaltningen – udover tilfældene, hvor der ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5 – også i særlige tilfælde vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret.

Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* skal ses i lyset af, at der – udover tilfældene efter ejendomsskattelovens § 13, stk. 5 – i særlige tilfælde vil kunne opstå et behov for, at Skatteforvaltningen ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat. Det skyldes særligt, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 på nuværende tidspunkt udsendes senere end de indkomstår, som de udgør beskatningsgrundlaget for. Det betyder, at en boligejer risikerer at oparbejde en restskat for indtil flere indkomstår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.

Indtil udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, som udgør beskatningsgrundlaget for det pågældende indkomstår, har den foreslåede bestemmelse således til formål at sikre en mere retvisende opkrævning af ejendomsværdiskat, og at en ejer ikke skal vente på sin vurdering for at få lov til at betale sin skat. På den måde mindskes risikoen for, at en ejer oparbejder en restskat, eller – afhængigt af det konkrete tilfælde – at en ejer indledningsvist får en væsentligt forkert skatteberegning for det indkomstår, hvor skattepligten af ejendommen indtræder.

Ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse vil skulle ske på Skatteforvaltningens foranledning. En ejer vil

således ikke have retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter bestemmelsen, og en ejer vil dermed ikke kunne anmode Skatteforvaltningen herom.

Skatteforvaltningen vil alene kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat i særlige tilfælde.

Særlige tilfælde kan f.eks. være tilfælde, hvor den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, ikke udsendes inden udgangen af det indkomstår, hvor vurderingen skal danne beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. For ejendomme, der f.eks. er ændret i 2024, skal ændringen indgå, når ejendommen vurderes eller omvurderes pr. 1. januar 2025. 2025-vurderingen er beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat allerede i indkomståret 2025, jf. ejendomsskattelovens § 13, stk. 3. Hvis 2025-vurderingen ikke er udsendt inden udgangen af indkomståret 2025, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis Skatteforvaltningen skønner det nødvendigt til brug for opkrævningen af foreløbig ejendomsværdiskat, f.eks. i de tilfælde ejendommen har undergået væsentlige ændringer, som har betydning for vurderingen og dermed beskatningen af ejendommen.

Særlige tilfælde kan f.eks. også være tilfælde, hvor der kan opstå dobbeltbeskatning. Dette kan være tilfældet, hvis et tofamiliehus opdeles i to selvstændige ejendomme (ejendom 1 og ejendom 2). I sådanne tilfælde vil ejeren af ejendom 1 få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat efter den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, men ejeren af ejendom 2 vil blive beskattet på baggrund af det oprindelige grundlag, dvs. for hele tofamiliehuset. Med henblik på, at der ikke sker dobbeltbeskatning for ejendom 1 frem til udsendelsen den nye almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 for ejendom 2, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig ejendomsværdiskat af ejendom 2.

Som et eksempel på særlige tilfælde kan endeligt nævnes tilfælde, hvor det på grund af manglende, fejlagtige eller modstridende oplysninger ikke er muligt at indlæse et beskatningsgrundlag i Skatteforvaltningens beskatningssystemer, hvilket Skatteforvaltningen umiddelbart først kan rette op på i forbindelse med udsendelse af den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 eller ved en

genoptagelse eller revision af den seneste almindelige vurdering eller omvurdering. Med henblik på, at ejeren ikke oparbejder betydelige restskatter frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig ejendomsværdiskat.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten i særlige tilfælde vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 2. og 3. pkt. Det betyder, at det foreløbige beskatningsgrundlag vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår. Det betyder også, at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende, og at ejendomsejeren frit vil kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af ejendomsværdiskat foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Beskatningen på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være en afgørelse efter forvaltningsloven, og ansættelsen vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten blive efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil den for meget betalte ejendomsværdiskat blive tilbagebetalt som overskydende skat.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsskattelovens § 14, stk. 4, at ejendomsskattelovens § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse ved ansættelse af beskatningsgrundlaget for ejendomme, der er beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland, jf. ejendomsskattelovens § 3, stk. 2.

UDKAST

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 14, stk. 4, ændres »stk. 6« til »stk. 8«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 3, hvorefter det foreslås at indsætte to nye stykker i ejendomsskattelovens § 13, hvorefter stk. 6 bliver stk. 8. Den foreslåede ændring indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 5

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 15, stk. 3, 1. pkt., at ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. Det følger af 3. pkt., at 2. pkt. ikke gælder flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lign.

Ejendomsskattelovens § 15, stk. 2, regulerer fordelingen af ejendomsværdiskat i tilfælde af ejerskifte.

Det følger af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger videre af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, regulerer fordelingen af grundskyld i tilfælde af ejerskifte. I bemærkningerne til bestemmelsen er dens rækkevidde indsnævret til alene at omfatte ejere af ejendomme, som opkræves grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen, jf. ejendomsskattelovens § 31, stk. 1. Det kan udledes af følgende afsnit i bemærkningerne jf. Folketingstidende 2022-23 (1. samling), L 113, som fremsat, side 139:

»En ejendom, der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil ikke være omfattet af det foreslåede stk. 2.«

Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, omhandler såkaldte blandet benyttet ejendomme, hvor der både er en bolig- og en erhvervsdel.

I henhold til bestemmelsens ordlyd sondres der ikke mellem valget af opkrævningssystem, hvorfor Skatteforvaltningen ikke har anlagt denne sontring i deres administration af bestemmelsen.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 15, stk. 3, 1. og 3. pkt., og § 18, stk. 2, 1. pkt., at »erhvervelse« ændres til »overtagelse«.

Den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., indebærer indledningsvist en berigtigelse af bemærkningerne, hvor det ikke er korrekt, at bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, alene omfatter ejere af ejendomme, som opkræves grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen. En sådan forståelse, hvor blandet benyttet ejendomme ikke er omfattet af § 18, stk. 2, er i strid med både praksis og bestemmelsen ordlyd. For at sikre, at der ikke kan opstå tvivl herom, præciseres det i bemærkningerne, at ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, vil omfatte alle ejerskifter af alle ejendomme, hvorpå der pålægges en grundskyld.

Det vil sige, at grundskylden vil skulle pålægges med virkning fra og med overtagelsesdagen. Hvis køberen flytter ind senere end overtagelsesdagen, vil grundskyld fortsat blive pålagt med virkning fra og med overtagelsesdagen. Det skyldes, at grundskylden pålægges ejendommen, uanset om ejendommen står til rådighed for ejeren.

Ligeledes vil grundskylden blive opkrævet til og med dagen før overtagelsesdagen ved afståelse i form af salg af en ejendom. Hvis sælger flytter ud tidligere end dagen før overtagelsesdagen, vil der fortsat blive beregnet grundskyld af grunden indtil dagen før overtagelsesdagen og ikke kun indtil udflytningsdagen. Det skyldes, ligeledes at grundskylden pålægges ejendommen, uanset om ejendommen står til rådighed for ejeren.

Afslutningsvist vil den foreslåede ændring af ordlyden af bestemmelserne i ejendomsskattelovens § 15, stk. 3, 1. pkt., og § 18, stk. 2, 1. pkt., alene indebære en sproglig præcisering med henblik på at sikre, at det tydeligere fremgår, at der er sket et ejerskifte af ejendommen, uanset hvordan ejerskiftet vil være indtrådt. Ved overtaget menes dermed alle måder, hvorpå en ejendom vil kunne være ejerskiftet, f.eks. ved køb og salg, arv og gave. Der er dermed ikke tiltænkt ændringer til den gældende retsstilling.

Til nr. 6

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., at for en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejeendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår videre af 2. pkt., at for en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det foreslås at ændre ejendomsskattelovens § 17, *stk. 4, 1. pkt.*, og *stk. 5, 1. og 2. pkt.*, så »afgiftspligtig« udgår.

Anvendelsen af »afgiftspligtig grundværdi« er et historisk anvendt begreb, som ikke er korrekt, fordi grundskyld og dækningsafgift anses for skatter og ikke afgifter. Den foreslåede ændring indebærer således en sproglig præcisering.

Til nr. 7

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

UDKAST

For ejendomsejere, hvis ejendom omkategoriseres fra enten en landbrugs- eller skovejendom til en ejerbolig eller omvendt ved vurderingsterminen den 1. marts 2021, gælder en overgangsordning, så ejeren kan vælge at opretholde den kategori, som ejendommen har haft i det gamle vurderingssystem.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det fremgår videre af ejendomsskattelovens § 20, stk. 4, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af grundskylden efteropkrævet. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte grundskyld tilbagebetalt som overskydende skat.

Efter ejendomsvurderingsloven udgør den 1. januar den såkaldte vurderingstermin, som er det tidspunkt, pr. hvilket hvor Skatteforvaltningen indhenter data fra autoritative registre, f.eks. Bygnings- og Boligregisteret (BBR), til brug for udarbejdelsen af vurderingen. Selve vurderingen kan tage over 6-8 måneder at udarbejde afhængigt af kompleksiteten af ejendommen.

For ejendomme, som omfattes af pligten til at betale grundskyld i vurderingsåret før kalenderåret, ansættes et såkaldt foreløbigt beskatningsgrundlag for disse ejendomme, så ejerne af disse ejendomme indledningsvist ikke får en væsentligt forkert skatteberegning, og for at mindske risikoen for, at der oparbejdes restskatter frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum, at for ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil blive udvidet. Hvis der for en ejendom er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse i 2. pkt., og ejendommen bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, vil det foreløbige beskatningsgrundlag ligeledes danne grundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. ejendomsskattelovens § 20, stk. 4.

Ved udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil grundskylden og dækningsafgiften opgjort på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag blive efterreguleret efter ejendomsskattelovens § 31, stk. 4, eller § 33, stk. 4 eller 6.

For det første vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte en foreløbig grundværdi som et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder.

UDKAST

Det betyder, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, hvor ejerens valg om at være omfattet af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, bortfalder. Det vil være underordnet, hvad der er årsagen til, at ejerens valg bortfalder.

For det andet vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører. Skatteforvaltningen vil både kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og for ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt. Den foreslåede udvidelse skal i denne sammenhæng ses i lyset af, at ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet, og ejendomme, der udgår af en samvurdering, anses for nyopståede ejendomme, som dermed skal have et nyt beskatningsgrundlag.

Skatteforvaltningen vil skulle ansætte en foreløbig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret efter første vurderingstermin den 1. januar. Det betyder, at Skatteforvaltningen først vil skulle ansætte det foreløbige beskatningsgrundlag fra og med det førstkommende indkomstår eller kalenderår efter, at ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, eller efter at en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører. Hvis en ejendom f.eks. udgår af en samvurdering den 1. september 2025, ansættes det foreløbige beskatningsgrundlag, så der dannes et grundlag for de ejendomsskatter, der betales pr. den 1. januar 2027 (og ikke pr. den 1. januar 2026). I praksis betyder det, at det foreløbige beskatningsgrundlag kommer til at danne grundlag for beregningen, indtil den almindelige 2026-vurdering udsendes.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af, at der både for tilfælde, hvor ejerens valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, eller hvor en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører, ikke frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering er et retvisende beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse har således til formål at sikre, at ejerne i de nævnte tilfælde indledningsvist ikke får en væsentligt forkert skatteberegning for det indkomst- eller kalenderår, hvor skattepligten af ejendommen

indtræder, og at risikoen for, at ejeren i de nævnte tilfælde oparbejder rest-skatte frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller om-vurdering, mindskes.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af grundskyld og eventuel dækningsafgift, foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Beskatningen på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være en afgørelse efter forvaltningsloven, og ansættelsen vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af grundskylden blive efteropkrævet. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil den for meget betalte grundskyld blive tilbagebetalt som overskydende skat.

Til nr. 8

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det fremgår videre af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendommejeren. Det fremgår af 4. pkt., at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

UDKAST

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2. og 3. pkt., der bliver 3. og 4. pkt., at »1. pkt.« ændres til »1. og 2. pkt.«

De foreslåede ændring skal ses i lyset af lovforslagets § 1, nr. 7, hvorefter det foreslås efter 1. pkt. at indsætte et nyt punktum i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4.

Den foreslåede ændring indebærer for det første, at det foreløbige beskatningsgrundlag, som Skatteforvaltningen vil kunne ansætte efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 7, vil blive fastsat på samme måde som de foreløbige beskatningsgrundlag, der i dag fastsættes efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., dvs. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Dette skal ses i lyset af, at Skatteforvaltningen vil skulle ansætte det foreløbige beskatningsgrundlag for indkomståret eller kalenderåret efter første vurderingstermin, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

Den foreslåede ændring indebærer for det andet, at det foreløbige beskatningsgrundlag, som Skatteforvaltningen vil kunne ansætte efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 7, også vil blive omfattet af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 3. pkt., der med lovforslagets § 1, nr. 7, bliver 4. pkt. Det betyder, at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende, og at ejendommejereren frit vil kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Derudover vil det foreløbige beskatningsgrundlag, som Skatteforvaltningen vil kunne ansætte efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 7, også vil blive omfattet af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 4. pkt., der med lovforslagets § 1, nr. 7, bliver 5. pkt. Det betyder, at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der vil udgøre beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Til nr. 9

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller

kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det fremgår videre af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 6, at for ejendomme omfattet af stk. 5, som Skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter Skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 17, stk. 6, at ændre »stk. 5« til »stk. 4 og 5«.

Den foreslåede ændring indebærer, at ejendomsskattelovens § 17, stk. 6, udvides til også at gælde for ejendomsskattelovens § 17, stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at hvis Skatteforvaltningen ikke kan identificere samtlige ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, vil ejendomsejeren kunne kontakte Skatteforvaltningen med henblik på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskylden efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

For det første vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte en foreløbig grundværdi som et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor ejendomsejers valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder. For det andet vil Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag blive udvidet til at gælde i tilfælde, hvor en samvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører.

Henset til, at der i begge tilfælde kan være tilfælde, hvor det er vanskeligt for Skatteforvaltningen at identificere ejendommene af egen drift, har den foreslåede bestemmelse til formål at sikre, at ejere af sådanne ejendomme ved anmodning kan få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld.

Til nr. 10

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det fremgår videre af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendommejereren. Det fremgår af 4. pkt., at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., at for en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår af 2. pkt., at for en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter Skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det fremgår af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i

det første vurderingsår efter ændringen. Det fremgår af 4. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af grundskylden efteropkrævet. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte grundskyld tilbagebetalt som overskydende skat.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 17 indsættes som *stk. 8, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af stk. 4 og 5, kan ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret eller kalenderåret til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret eller kalenderåret. Det foreslås i 2. *pkt.*, at stk. 4, 3.-5. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Ligesom det er tilfældet med den foreslåede ændring af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 7, indebærer den foreslåede bestemmelse i 1. pkt., at Skatteforvaltningens muligheder for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil blive udvidet.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at Skatteforvaltningen – udover tilfældene, hvor der ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4 og 5 – også i særlige tilfælde vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret eller kalenderåret.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. skal ses i lyset af, at der – udover tilfældene efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4 og 5 – i særlige tilfælde vil kunne opstå et behov for, at Skatteforvaltningen ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld. Det skyldes særligt, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 på nuværende tidspunkt udsendes senere end de indkomstår, som de udgør beskatningsgrundlaget for. Det betyder, at en boligejer risikerer at oparbejde en restskat for indtil flere indkomstår eller kalenderår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering.

Indtil udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, som udgør beskatningsgrundlaget for det pågældende indkomstår, har den foreslåede bestemmelse således til formål at sikre en mere retvisende opkrævning af grundskyld, og at en ejer ikke skal vente på sin vurdering for at få lov til at betale sin skat. På den måde mindskes risikoen for, at en ejer oparbejder en restskat, eller – afhængigt af det konkrete tilfælde – at en ejer indledningsvist får en væsentligt forkert skatteberegning for det indkomstår, hvor skattepligten af ejendommen indtræder.

Ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse vil skulle ske på Skatteforvaltningens foranledning. En ejer vil således ikke have retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter bestemmelsen, og en ejer vil dermed ikke kunne anmode Skatteforvaltningen herom.

Skatteforvaltningen vil alene kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld i særlige tilfælde.

Særlige tilfælde kan f.eks. være tilfælde, hvor den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, ikke udsendes inden udgangen af det indkomstår eller kalenderår, hvor vurderingen skal danne beskatningsgrundlag for grundskylden. For ejendomme, der f.eks. er ændret i 2024, skal ændringen indgå, når ejendommen vurderes eller omvurderes pr. 1. januar 2025. 2025-vurderingen er beskatningsgrundlag for grundskyld i indkomst- og kalenderåret 2026, jf. ejendomsskattelovens § 17, stk. 2. Hvis 2025-vurderingen ikke er udsendt inden udgangen af indkomst- og kalenderåret 2026, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis Skatteforvaltningen skønner det nødvendigt til brug for opkrævningen af foreløbig grundskyld.

Særlige tilfælde kan f.eks. også være tilfælde, hvor der kan opstå dobbeltbeskatning.

Dette kan være tilfældet, hvis et tofamiliehus opdeles i to selvstændige ejendomme (ejendom 1 og ejendom 2). I sådanne tilfælde vil ejeren af ejendom 1 få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, men ejeren af ejendom 2 vil blive beskattet på baggrund af det oprindelige grundlag, dvs. for hele tofamiliehuset. Med henblik på, at der ikke sker dobbeltbeskatning af ejendom 1 frem til udsendelsen den nye almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 for ejendom 2, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig grundskyld af ejendom 2.

Det kan også være tilfældet, hvis grundarealet af en ejendom f.eks. enten reduceres eller forøges i en sådan grad, at det har betydning for vurderingen og beskatningen af ejendommen. i forbindelse med udstykning, arealoverførsel eller anden matrikulær ændring. I tilfælde, hvor grundarealet reduceres f.eks. som følge af, at ejendommen udstykkes i to selvstændige ejendomme (ejendom 1 og ejendom 2), vil ejeren af ejendom 1 få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, men ejeren af ejendom 2 vil blive beskattet på baggrund af det oprindelige grundlag, dvs. for hele ejendommen før udstykningen. Med henblik på, at der ikke sker dobbeltbeskatning af ejendom 1 frem til udsendelsen den nye almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 for ejendom 2, vil Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig grundskyld af ejendom 2.

Som et eksempel på særlige tilfælde kan endeligt nævnes tilfælde, hvor det på grund af manglende, fejlagtige eller modstridende oplysninger ikke er muligt at indlæse et beskatningsgrundlag i Skatteforvaltningens beskatningssystemer, hvilket Skatteforvaltningen umiddelbart først kan rette op på i forbindelse med udsendelse af den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 eller ved en genoptagelse eller revision af den seneste almindelige vurdering eller omvurdering. Med henblik på, at ejeren ikke oparbejder betydelige restskatter frem til udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering, vil

Skatteforvaltningen således kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af foreløbig grundskyld.

Hvis der for en ejendom er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 8, og ejendommen bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, vil det foreløbige beskatningsgrundlag ligeledes danne grundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for kalenderåret, jf. lovforslagets § 1, nr. 11.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskylden og eventuel dækningsafgift i særlige tilfælde vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2.-4. pkt., som med lovforslagets § 1, nr. 7, bliver til 3.-5. pkt. Det betyder, at det foreløbige beskatningsgrundlag vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår. Det betyder også, at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende, og at ejendomsejeren frit vil kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag. Det betyder endeligt, at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der vil udgøre beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af grundskyld og eventuel dækningsafgift, foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Beskatningen på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være en afgørelse efter forvaltningsloven, og ansættelsen vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af grundskylden blive efteropkrævet. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har

været ansat for højt, vil den for meget betalte grundskyld blive tilbagebetalt som overskydende skat.

Til nr. 11

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 20, stk. 4, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en afgørelse efter forvaltningsloven, og det foreløbige beskatningsgrundlag ansættes dermed uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er dermed bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af grundskylden og dækningsafgiften efteropkrævet. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift tilbagebetalt som overskydende skat.

Det foreslås, at to steder i ejendomsskattelovens § 20, stk. 4, ændres »stk. 4« til »stk. 4 og 8«.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af den foreslåede udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 10.

Efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, vil Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret eller kalenderåret.

UDKAST

Den foreslåede ændring indebærer, at hvis der for en ejendom er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 17, stk. 8, og ejendommen bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, vil det foreløbige beskatningsgrundlag ligeledes danne grundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for kalenderåret.

Det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskylden og eventuel dækningsafgift i særlige tilfælde vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 2. og 3. pkt. Det betyder, at det foreløbige beskatningsgrundlag vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår. Det betyder også, at det foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende, og at ejendomsejeren frit vil kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af grundskyld og eventuel dækningsafgift foreslås det, at udvidelsen af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Beskatningen på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være en afgørelse efter forvaltningsloven, og ansættelsen vil således ske uden partshøring, begrundelse m.v.

Hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen vil dermed være bundet af den foreløbige værdi. Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil den resterende ubetalte del af grundskylden og dækningsafgiften blive efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift blive tilbagebetalt som overskydende skat.

Til nr. 12

Det følger af ejendomsskattelovens § 21, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter

ejendomsskattelovens §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommende 1. januar. Det følger af 2. pkt., at ophører dækningsafgiften for en ejendom efter ejendomsskattelovens §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommende 1. januar, jf. dog stk. 2.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 21, *stk. 1, 2. pkt.*, at »stk. 2« ændres til »stk. 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 13, hvor det foreslås efter stk. 1 at indsætte et nyt stykke i ejendomsskattelovens § 21.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33 stk. 2, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer.

Grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen opkræves i to halvårige rater hos den, der på forfaldstidspunktet er registreret som hovedejers.

Den 1. rateopkrævning svarer til grundskylden og dækningsafgiften for perioden den 1. januar til den 30. juni, mens 2. rate opkrævning svarer til grundskylden og dækningsafgiften for perioden den 1. juli til den 31. december.

Den sidste rettidige betalingsfrist for de to rateopkrævninger besluttet af Skatteforvaltningen, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 1. I kalenderåret 2025 er den sidste rettidige betalingsfrist for 1. rateopkrævning placeret den

1. maj, mens den for 2. rateopkrævning er placeret den 1. oktober. Det betyder, at hovedejeren opkræves grundskyld og dækningsafgift bagudrettet og fremadrettet.

I tilfælde af ejerskifte fordeles både grundskylden og dækningsafgiften på baggrund af den faktiske ejerperiode. Det indebærer, at der sker en efterregulering af betalingerne. Er der f.eks. indtrådt et ejerskifte den 1. juni 2025, skal hovedejeren pr. den 1. maj 2025 have tilbagebetalt grundskyld og dækningsafgift for juni 2025.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 21 indsættes efter stk. 1 som et nyt stykke, at ved overtagelse af en ejendom, som er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, bliver ejeren omfattet af pligten til at svare dækningsafgift fra og med overtagelsesdagen, jf. dog stk. 3. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare dækningsafgift til og med dagen før overtagelsesdagen, jf. dog stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at sikre, at der ikke kan opstå tvivl om hvorvidt, at man både for grundskyld og dækningsafgift alene vil blive opkrævet skat for det antal dage, hvor man har ejet sin ejendom. Den foreslåede bestemmelse er dermed alene en præcisering af gældende ret.

Med forslaget i 1. pkt. vil dækningsafgiften skulle pålægges med virkning fra og med overtagelsesdagen. Hvis køberen overtager råderetten senere end overtagelsesdagen, vil dækningsafgiften fortsat blive pålagt med virkning fra og med overtagelsesdagen.

Med forslaget i 2. pkt. vil dækningsafgiften blive opkrævet til og med dagen før overtagelsesdagen ved afståelse i form af salg af en ejendom. Hvis sælger flytter ud tidligere end dagen før overtagelsesdagen, vil der fortsat blive pålagt dækningsafgift af ejendommen indtil dagen før overtagelsesdagen.

De foreslåede 1. og 2 pkt. gælder imidlertid ikke, hvis særreglen i ejendomsskattelovens § 21, stk. 2, som med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 bliver stk. 3, finder anvendelse. Ejendomsskattelovens § 21, stk. 2, omhandler bortfald af pligten til at betale dækningsafgift, hvis en ejendom enten omdannes til en ejendom beliggende på et konsulatområde eller ophører med at være beliggende på et konsulatområdet.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

I tilfælde af et ejerskifte fordeles Skatteforvaltningen grundskyld og dækningsafgift for kalenderåret på baggrund af den faktiske periode, som hovedejeren har ejet ejendommen. Det skal ses i lyset af, at grundskyld og dækningsafgift opkræves i to halvårlige rater, hvor 1. rate udgør betalingen for perioden fra og med den 1. januar til og med den 30. juni, mens den 2. rateopkrævning udgør betalingen for perioden den 1. juli til den 31. december. Den sidste rettidige betalingsfrist for raterne besluttet pr. kalenderår af Skatteforvaltningen. I kalenderåret 2025 er den 1. rateopkrævning placeret den 1. maj, mens den 2. rateopkrævning er placeret den 1. oktober.

I tilfælde af et ejerskifte foretager Skatteforvaltningen derfor en fordeling af grundskyld og dækningsafgift på baggrund af hovedejerskabets faktiske ejerperiode.

Eksempel: Den 1. rateopkrævning af grundskyld og dækningsafgift er den 1. maj 2025. Den 1. juni 2025 indtræder der et ejerskifte, hvorfor den, der var hovedejerskab frem til den 1. juni 2025 i henhold til et autoritativt register, skal have tilbagebetalt grundskyld og dækningsafgift for juni 2025.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, efter 1. punktum indsættes som nyt punktum, at i tilfælde af hovedejerskab fordeles grundskyld efter § 18, stk. 2, og dækningsafgift efter § 21, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at tydeliggøre sammenhængen mellem ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, og den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 21, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 13.

Til nr. 15

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 5, 1. pkt., at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets anden rate.

UDKAST

Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejер af ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt.

Er der blevet opkrævet en for lille foreløbigt beregnet grundskyld og dækningsafgift på 1. rateopkrævning, skal efteropkrævningen som hovedregelske på årets 2. rate.

Bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 33, stk. 5, 1. pkt., tager dog ikke højde for, at der kan være indtrådt et ejerskifte i perioden mellem 1. og 2. rateopkrævning.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 33, *stk. 5, 1. pkt.*, indsættes efter »rate« »eller ved en særskilt opkrævning«.

Den foreslåede ændring indebærer, at Skatteforvaltningen selv kan vælge, om efteropkrævningen vil skulle ske i forbindelse med kalenderårets 2. rateopkrævning eller via en særskilt opkrævning. I tilfælde, hvor den endelige skat først opgøres efter årets 2. rate, vil efteropkrævningen dog altid skulle ske i en særskilt opkrævning, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 6, 2. pkt.

Den foreslåede ændring vil særligt finde anvendelse i tilfælde, hvor der er indtrådt et hovedejerskifte mellem 1. og 2. rateopkrævning, hvorfor den nye hovedejер ikke vil være skattepligtig for en manglende betaling af en del af grundskylden og dækningsafgiften fra 1. rateopkrævning. I dette tilfælde vil Skatteforvaltningen skulle udsende en særskilt efteropkrævning.

Er der i stedet tale om samme hovedejер på 1. og 2. rateopkrævning, vil Skatteforvaltningen dog fortsat kunne vælge at foretage efteropkrævningen i forbindelse med 2. rateopkrævning, hvis Skatteforvaltningen skønner, at dette er administrativt nemmest.

Til nr. 16

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 5, 5. pkt., at manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er den 1. i måneden.

Det foreslås, at der i ejendomskattelovens § 33, stk. 5, 5. pkt., indsættes efter »opkrævet efter« »1. eller«.

Den foreslåede ændring vil tydeliggøre, at opkrævninger efter ejendomskattelovens § 33, stk. 5, 1. pkt., også omfattes af reglerne om forfald og sidste rettidige betalingsdag. Den foreslåede ændring er alene en præcisering.

Til nr. 17

Efter ejendomskattelovens § 40, stk. 1, udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. ejendomskattelovens § 40, stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. ejendomskattelovens § 40, stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det fremgår af ejendomskattelovens § 43, stk. 2, at den samlede rabat, jf. ejendomskattelovens § 40, stk. 1, bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder. Det skyldes, at ved bortfald af et BFE-nummer eksisterer den pågældende ejendomme ikke længere.

BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Foruden anvendelse af BFE-numre anvender Skatteforvaltningen også interne identifikationsnumre til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Dette vedrører KE-numre og VEI-numre, som således begge er identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen. KE står for »kommuneejendom«, og VEI står for »vurderingsejendoms-ID«. Anvendelsen af identifikationsnumrene er historisk betinget, som fortsat er nødvendige at anvende af hensyn til systemunderstøttelsen på vurderings- og ejendomsbeskatningsområdet. Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers er tilfældet med BFE-numre.

I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.

Samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt. Det vil sige, at hvis tre selvstændige matrikulerede marker f.eks. er samvurderet, bliver de vurderet og beskattet som om, at de var én og samme ejendom.

Samvurderede ejendomme er dermed kendetegnet ved, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændigt matrikuleret med hver deres BFE-nummer, og at den samlede vurdering for ejendommen (samvurderingen) har ét KE-nummer og ét VEI-nummer. Ved samvurderinger er der således flere BFE-numre pr. KE-nummer og pr. VEI-nummer, og der er derfor ikke et 1:1 reference mellem identifikationsnumrene for ejendommene og identifikationsnumrene for samvurderingen. I dette tilfælde er den samlede rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, knyttet til KE- og VEI-nummeret.

Henset til, at der ikke er 1:1 reference mellem BFE-numrene for ejendommene samt KE-nummeret og VEI-nummeret for samvurderingen, bliver det oprindelige KE-nummer og det oprindelige VEI-nummer i praksis videreført for én af vurderingerne af ejendommene i tilfælde af, at samvurderingen ophører helt. Vurderingerne af de øvrige ejendomme tildeles i praksis hver et nyt KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at den samlede rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver den samlede rabat videreført for den ejendom, for hvilken det oprindelige KE- og VEI-nummer for vurderingen af ejendommen er videreført.

I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, tildeles vurderingen af ejendommen i praksis et nyt KE-nummer og et nyt VEI-nummer, og vurderingen af de ejendomme, der fortsat er samvurderet, opretholder det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at den samlede rabat efter ejendomsskattelovens § 40, stk. 1, er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver den samlede rabat videreført for den samvurderede ejendom.

Det bemærkes, at BFE-numrene ikke berøres og fortsætter uændret, uanset om der er tale om tilfælde, hvor samvurderingen ophører helt, eller tilfælde,

hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 43, stk. 2, at der efter »hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder« indsættes »eller hvis ejendommen tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt.«

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 1, hvorefter der foreslås regler om, for hvilken ejendom de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) vil skulle videreføres i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Den foreslåede ændring lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for den samlede skatterabat i ejendomsværdiskat og grundskyld 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.

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, 1. pkt., eller stk. 5. 2. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1.

Til nr. 18

Ejendomsskattelovens § 45, stk. 2 og 3, vedrører opgørelse af grundskyld for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, nr. 1 og 2, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 44 det laveste af følgende beløb:

- 1) Grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret (den fuldt indfasede grundskyld).
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v. (den stigningsbegrænsede grundskyld).

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., at for nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13, og ejendomme, hvis

identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret. Det følger videre af 2. pkt., at for de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter ejendomsskattelovens § 45, stk. 2.

I disse tilfælde, herunder hvor en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden for det første kalenderår således den fuldt indfasede grundskyld. BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Foruden anvendelse af BFE-numre anvender Skatteforvaltningen også interne identifikationsnumre til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Dette vedrører KE-numre og VEI-numre, som således begge er identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen. KE står for »kommuneejendom«, og VEI står for »vurderingsejendoms-ID«. Anvendelsen af identifikationsnumrene er historisk betinget, som fortsat er nødvendige at anvende af hensyn til systemunderstøttelsen på vurderings- og ejendomsbeskatningsområdet. Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers er tilfældet med BFE-numre.

I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.

Samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt. Det vil sige, at hvis tre selvstændige matrikulerede marker f.eks. er samvurderet, bliver de vurderet og beskattet som om, at de var én og samme ejendom.

Samvurderede ejendomme er dermed kendetegnet ved, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændige ejendomme med hver deres BFE-nummer, og at den samlede vurdering for ejendommen

UDKAST

(samvurderingen) har tilknyttet ét KE-nummer og ét VEI-nummer. Ved samvurderinger er der således flere BFE-numre pr. KE-nummer og pr. VEI-nummer, og der er derfor ikke et 1:1 reference mellem identifikationsnumrene for ejendommene og identifikationsnumrene for samvurderingen. I dette tilfælde er stigningsbegrænsningen i grundskylden knyttet til KE- og VEI-nummeret.

Henset til, at der ikke er 1:1 reference mellem BFE-numrene for ejendommene samt KE-nummeret og VEI-nummeret og BFE-numrene for samvurderingen, bliver det oprindelige KE-nummer og det oprindelige VEI-nummer i praksis videreført for én af vurderingerne af ejendommene i tilfælde af, at samvurderingen ophører helt. Vurderingerne af de øvrige ejendomme tildeles i praksis hver et nyt KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at stigningsbegrænsningen i grundskylden er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver den stigningsbegrænsede grundskyld videreført for den ejendom, for hvilken det oprindelige KE- og VEI-nummer for vurderingen af ejendommen er videreført.

I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, tildeles vurderingen af ejendommen i praksis et nyt KE-nummer og et nyt VEI-nummer, og vurderingen af de ejendomme, der fortsat er samvurderet, opretholder det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at stigningsbegrænsningen i grundskylden er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver den stigningsbegrænsede grundskyld videreført for den samvurderede ejendom.

Det bemærkes, at BFE-numrene ikke berøres og fortsætter uændret, uanset om der er tale om tilfælde, hvor samvurderingen ophører helt, eller tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 45, *stk. 3, 1. pkt.*, ændres, så »eller« udgår, og der efter »§ 43, *stk. 3, 2. pkt.*,« indsættes »eller ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 4, 2. pkt.*, eller *stk. 5, 1. pkt.*,«.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 1, hvorefter der foreslås regler om, for hvilken ejendom de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) vil skulle videreføres i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Den foreslåede bestemmelse lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for stigningsbegrænsningsordningen i grundskyld efter ejendomskattelovens § 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.

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.

Til nr. 19

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 50, stk. 5, at bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Foruden anvendelse af BFE-numre anvender Skatteforvaltningen også interne identifikationsnumre til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Dette vedrører KE-numre og VEI-numre, som således begge er identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen. KE står for »kommuneejendom«, og VEI står for »vurderingsejendoms-ID«. Anvendelsen af identifikationsnumrene er historisk betinget, som fortsat er nødvendige at anvende af hensyn til systemunderstøttelsen på vurderings- og ejendomsbeskatningsområdet. Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers er tilfældet med BFE-numre.

I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.

Samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt. Det vil sige, at hvis tre selvstændige matrikulerede marker

f.eks. er samvurderet, bliver de vurderet og beskattet som om, at de var én og samme ejendom.

Samvurderede ejendomme er dermed kendetegnet ved, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændige ejendomme med hver deres BFE-nummer, og at den samlede vurdering for ejendommen (samvurderingen) har tilknyttet ét KE-nummer og ét VEI-nummer. Ved samvurderinger er der således flere BFE-numre pr. KE-nummer og pr. VEI-nummer, og der er derfor ikke et 1:1 reference mellem identifikationsnumrene for ejendommene og identifikationsnumrene for samvurderingen. I dette tilfælde er sammenligningsåret efter ejendomskattelovens § 49, stk. 2, knyttet til KE- og VEI-nummeret.

Henset til, at der ikke er 1:1 reference mellem BFE-numrene for ejendommene samt KE-nummeret og VEI-nummeret for samvurderingen, bliver det oprindelige KE-nummer, det oprindelige VEI-nummer og ét af BFE-numrene i praksis videreført for én af vurderingerne af ejendommene i tilfælde af, at samvurderingen ophører helt. Vurderingerne af de øvrige ejendomme, der indgår i samvurderingen, tildeles i praksis hver et nyt KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at sammenligningsåret efter ejendomsskattelovens § 49, stk. 2, er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver sammenligningsåret videreført for den ejendom, for hvilken det oprindelige KE- og VEI-nummer for vurderingen af ejendommen er videreført.

I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, tildeles vurderingen af ejendommen i praksis et nyt KE-nummer og et nyt VEI-nummer, og vurderingen af de ejendomme, der fortsat er samvurderet, opretholder det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer. Henset til, at sammenligningsåret efter ejendomsskattelovens § 49, stk. 2, er knyttet til KE- og VEI-nummeret, bliver sammenligningsåret videreført for den fortsat samvurderede ejendom.

Det bemærkes, at BFE-numrene ikke berøres og fortsætter uændret, uanset om der er tale om tilfælde, hvor samvurderingen ophører helt, eller tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

For lån ydet efter den permanente indefrysningsordning gælder, at disse altid ydes til et specifikt BFE-nummer. I tilfælde af en samvurdering, hvor to eller flere selvstændigt matrikulerede ejendomme er vurderet som én fast

ejendom, er et indefrysningsslån tilknyttet én af disse ejendommers BFE-nummer.

Skatteforvaltningen har anlagt en praksis, hvor lånet tilknyttes det BFE-nummer, hvor boligarealet er placeret. I tilfælde, hvor boligarealet er placeret på to eller flere BFE-numre, placeres lånet på det BFE-nummer med det største boligareal. I tilfælde, hvor der er et lige stort boligareal, tilknyttes lånet det laveste BFE-nummer.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 50, at der indsættes *stk. 6-8*. Det foreslås i *stk. 6*, at for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, videreføres sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for den ejendom, som lånet er tilknyttet.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 50, *stk. 7, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af *stk. 6*, kan ejeren eller ejerne i enighed ved henvendelse til Skatteforvaltningen vælge at få tildelt indkomståret efter det vurderingsår, hvorfra ejendommene ophører med at være vurderet samlet, som et nyt sammenligningsår for grundskyld, jf. § 49, stk. 2.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 50, *stk. 8*, at for ejendomme, der tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller *stk. 5, 1. pkt.*, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, indkomståret efter det år, hvor ejendommen første gang er vurderet efter tildelingen af de nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) tildeles.

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 1, hvorefter der foreslås regler om, for hvilken ejendom de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil skulle videreføres i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

De foreslåede bestemmelser lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre retsvirkningerne for lån optaget via den permanente indefrysningsordning i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 indebærer, at i tilfælde af ophør af en samvurdering vil sammenligningsåret blive videreført for den ejendom, som har det originale identifikationsnummer for ejendommen (BFE-nummer). Det skyldes, at lån ydet efter den permanente indefrysningsordning er tilknyttet et BFE-nummer. Det vil sige, at i tilfælde af en samvurdering, hvorfor der er udarbejdet en samlet ejendomsvurdering for to eller flere selvstændige ejendomme med hver deres BFE-numre, vil et permanent indefrysningsslån, herunder sammenligningsåret, alene være tilknyttet én af disse ejendommers BFE-numre.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7 indebærer, at man som boligejere ved henvendelse til Skatteforvaltningen kan vælge få tildelt indkomståret efter vurderingsåret, hvor ejendommene ophører med at være vurderet samlet, som et nyt sammenligningsår for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 49, stk. 2.

I tilfælde af to eller flere boligejere, vil ejerne skulle være enige om tildelingen af et nyt sammenligningsår.

I tilfælde af ophør af en samvurdering, eller hvis en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører, vil grundværdien som udgangspunkt falde ved næstkommende ejendomsvurdering. Det vil sige, at hvis samvurderingen f.eks. ophører pr. 1. januar 2027, hvorfor de underliggende ejendomme vurderes selvstændigt pr. denne vurderingstermin, vil grundskylden fra og med indkomståret 2028 formentligt være lavere end for indkomståret 2027, hvorfor man som boligejer ikke længere vil kunne indefryse stigninger i grundskyld.

Eksempel: For en samvurderet ejendom bestående af fire BFE-numre udgør skatteåret 2017 sammenligningsåret for grundskyld. Grundskylden udgjorde 10.000 kr. for skatteåret 2027. I indkomståret 2026 er grundskylden for den samvurderede ejendom steget til 18.000 kr. Med vurderingen pr. den 1. januar 2027 ophører samvurderingen. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld fra og med 2029, hvorfor ejeren eller ejerne af får en individuel vurdering for hver af de fire BFE-numre. Grundskylden for den ejendom, som fik videreført sammenligningsåret, er dermed faldet til 4.500 kr. I 2030 stiger grundskylden for denne ejendom til 5.500 kr. Grundskylden er dog fortsat lavere end grundskylden på 10.000 kr. i sammenligningsåret, hvorfor boligejeren ikke kan indefryse stigningen på 1.000

kr. i grundskyld. Ejere i sådanne situationer kan herefter vælge at få tildelt et nyt sammenligningsår.

I sådan et eksempel vil en boligejer kunne opleve flere stigninger gennem flere år i sin grundskyld, som ikke vil kunne indefryses grundet en høj grundskyld i sammenligningsåret. Det foreslås derfor, at man som boligejer vil kunne vælge at få det indkomstår, hvor ophøret af samvurderingen har skattemæssig virkning, som sit sammenligningsår.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 8 indebærer, at ejendomme nævnt i de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., og stk. 5, 1. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, tildeles indkomståret efter det år, hvor de er blevet tildelt nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for vurderingen af ejendommen, som nyt sammenligningsår.

Bestemmelsen vil omfatte to situationer:

Den første situation omhandler ophør af en samvurdering, som tidligere har bestået af to eller flere individuelle BFE-numre, som tidligere er blevet vurderet samlet. Ved ophør af samvurdering vil én af disse ejendomme få videreført samvurderingens identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer), jf. de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 1. og 3. pkt. De øvrige ejendomme tildeles nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) og dermed også et nyt sammenligningsår for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 49, stk. 2.

Den anden situation omhandler udskillelse af et BFE-nummer fra en samvurdering, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5, 1. pkt. Denne ejendom vil blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) og et nyt sammenligningsår for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 49, stk. 2.

Ejendomme omfattet af den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 50, stk. 8, vil dermed skulle anses for nye ejendomme i relation til den permanente indefrysningsskema for så vidt angår grundskylden.

Til nr. 20

Det følger af ejendomsskattelovens § 56, stk. 4, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntageren.

Lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, jf. ejendomsskattelovens § 46, er sikret ved en lovbestemt pant, jf. ejendomsskattelovens § 56, stk. 1, som hæfter på ejendommen uden tinglysning. Det vil sige, at pantretten kan gøres gældende over for tredjemand.

I handelssituationer er det derfor vigtigt, at man som potentiel køber eller som dennes rådgiver kan tilgå oplysninger om et eventuelt indefrysningslån, der hæfter på ejendommen. Skatteforvaltningen udstiller derfor oplysninger om indefrysningslånet på bl.a. ejendomsdatarapporten, som er en rapport, der kan rekvireres mod et gebyr hos Erhvervsstyrelsen. Oplysningerne om indefrysningslånet er dog alene tilgængelige for tredjemand efter samtykke fra ejendomsejeren.

Det skal ses i lyset af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, hvoraf det følger, at skattemyndighederne under ansvar efter §§ 152, 152 a og 152 c-152 f i straffeloven skal iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med.

Det følger af tinglysningslovens § 1, stk. 1, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Det følger videre af § 1, stk. 2, at den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Det vil sige, at øvrige lån, som en kreditor ønsker skal hæfte på låntagers ejendom, skal tinglyses for at opnå gyldighed. Når fast ejendom handles, er det derfor normal praksis at undersøge tinglysningssystemet. For at sikre, at Skatteforvaltningen kan udstille oplysninger om indefrysningslån offentligt, f.eks. i tinglysningssystemet, foreslås der en ændring til ejendomsskatteloven.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 56, stk. 4, at ændre »skal være tilgængelige for låntageren« til »udstilles offentligt i et autoritativt register«.

Med den foreslåede ændring skal Skatteforvaltningen udstille oplysninger om størrelsen af det samlede indefrysningslån, inklusive påløbne renter, i et

autoritativt register. Hensynet bag dette er, at man som en potentiel køber eller lignende i videst muligt omfang, skal kunne blive bekendt med eventuelle pantehæftelser på den ejendom, som man påtænker at overtage.

Ved et autoritativt register forstås det system, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at udstille låneoplysningerne. Systemet vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration.

Med ændringen vil Skatteforvaltningen også skulle sikre, at oplysningerne er offentligt tilgængelige. Det vil sige, at en udstilling på låntagers TastSelv ikke vil være tilstrækkeligt. Den foreslåede ændring vil ikke være til hinder for, at oplysningerne udstilles mod et gebyr så længe, at oplysningerne vil kunne rekvireres af tredjemand. Det vil sige, at oplysningerne vil skulle være offentligt tilgængelige.

Den foreslåede offentlighed om indefrysningsslån sikret ved lovbestemt pant kendes allerede fra tinglysningssystemet, hvor pantefordringer, der hæfter på en ejendom, og som er tinglyst på ejendommen, er offentligt tilgængelige for enhver. I dag kan enhver således via tinglysning.dk ved udsøgning på en adresse se, hvor megen gæld, der er tinglyst på ejendommen, og låntypen. I tinglysningssystemet er transparens også et bærende element, da tinglysning bl.a. sker af hensyn til en potentiel køber, således at køberen kan blive bekendt med hæftelser mod den ejendom, som køberen overvejer at købe, jf. tinglysningslovens § 1, der er udtryk for, at tingbogen skal have en ”negativ troværdighed”, således at retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe ikke skal kunne mødes med indsigelser om utinglyste rettigheder. De samme hensyn gør sig gældende for den lovbestemte pant.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsskattelovens § 57, stk. 1, 1. pkt., at det er en betingelse for tildeling af lån efter ejendomsskattelovens § 53, stk. 1, at Skatteforvaltningen til sikkerhed for tilbagebetaling af lån inklusive påløbne renter, jf. ejendomsskattelovens § 61, skal have pant i hele eller en andel af ejendommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, jf. dog stk. 5 og ejendomsskattelovens § 55, stk. 4.

UDKAST

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 57, stk. 2, at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme senest på stiftelsestidspunktet, jf. ejendomsskattelovens § 55, skal have friværdi inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi. Det følger af 2. pkt., at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

I tilfælde, hvor en ejer udstykker en del af sin ejendom, hvorpå der er tinglyst et skadesløsbrev eller ejerpantebrev til sikkerhed for et pensionistlån, hæfter pantebrevet på begge ejendomme efter udstykningen. I nogle tilfælde sker udstykningen med henblik på frasalg, hvorfor køberen af den udstykkede del af ejendommen har en interesse i, at sælgers pantebrev ikke hæfter på den udstykkede del af ejendommen.

I dag har Skatteforvaltningen ikke hjemmel til at forsyne eller samtykke til, at pantet ikke længere skal hæfte på den frasolgte del af ejendommen, det vil sige relaksere pantet, efter udstykningen.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsskattelovens § 58 efter stk. 3 indsættes et nyt stykke, stk. 4. Det foreslås i *1. pkt.*, at Skatteforvaltningen efter ejerens anmodning skal forsyne et skadesløsbrev eller ejerpantebrev med en relaxationspåtegning eller samtykke til en relaxationspåtegning.

Bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen – efter anmodning fra ejeren (låntager) – vil skulle forsyne eller samtykke til en relaxationspåtegning, såfremt visse betingelser er opfyldt. Bestemmelsen vil hovedsageligt finde anvendelse i tilfælde, hvor en ejer udstykker en del af sin ejendom til en eller flere nye separate ejendomme, hvor der vil kunne opstå behov for at relaksere eksisterende pantebreve.

Dog vil bestemmelsen finde anvendelse for alle matrikulære ændringer, hvorefter der er udskilt en del af en ejendom, hvorpå der er tinglyst pant til sikkerhed for et pensionistlån.

Relaxationspåtegning vil typisk være nødvendig af hensyn til en mulig køber af en nyudstykket ejendom, så denne ikke vil skulle hæfte subsidiært og begrænset for ejerens pensionistlån med den netop udstykkede ejendom.

I tilfælde, hvor pensionistlånet er sikret ved et skadesløsbrev, vil Skatteforvaltningen skulle forsyne skadesløsbrevet med relaxationspåtegningen. I

tilfælde, hvor pensionistlånet er sikret ved et ejerpantebrev, vil ejeren (låntager) skulle forsyne ejerpantebrevet med relaksationspåtegningen, som Skatteforvaltningen, som kreditor, dog vil skulle samtykke til.

Uanset om der er tale om et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, vil ejerne skulle afholde udgiften til tinglysningsafgiften forbundet med relaksationspåtegningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 22.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at det er en forudsætning for relaksationspåtegningen, at Skatteforvaltningen skønner, at betingelsen i § 57, stk. 2, er opfyldt.

En betingelse for tildeling af pensionistlån er, at Skatteforvaltningens har sikkerhed inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi, jf. ejendomskattelovens § 57, stk. 2.

Det følger af bemærkningerne til § 57, stk. 2, at friværdien inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi vil skulle forstås som differencen mellem den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi og foranstående tinglyste hovedstole, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 239.

Det vil derfor være en betingelse for relaksationspåtegningen, at Skatteforvaltningen skønner, at betingelsen i ejendomskattelovens § 57, stk. 2, fortsat vil være opfyldt, efter påtegningen er gennemført.

Dog kan en låntager i henhold til ejendomskattelovens § 57, stk. 2, 3. *pkt.*, dokumentere en faktisk friværdi som følge af afdrag på et almindeligt pantebrev. Gør låntager brug af denne mulighed, vil Skatteforvaltningen skulle tage højde for dette i deres vurdering.

Det vil sige, at hvis Skatteforvaltningen ikke skønner, at der er tilstrækkelig med friværdi i ejendommen efter relaksationspåtegningen, vil et pantebrev ikke kunne relaxeres. I det tilfælde vil man som ejere kunne indfri hele eller dele af sit pensionistlån, jf. ejendomskattelovens 64, stk. 1, så relaksationspåtegningen vil kunne gennemføres.

Med bestemmelsen vil Skatteforvaltningen skulle opgøre en ejendomsværdi, som Skatteforvaltningen skønner, den vil være efter en relaksationspåtegnelse. Det vil f.eks. sige, at hvis en ejer har udstykket 20 pct. af sin

UDKAST

baghave, vil Skatteforvaltningen skulle skønne udstykningens påvirkning af den seneste ansatte ejendomsværdi.

Tillades relaxationspåtegningen uden en sådant skøn, vil Skatteforvaltningen uforvarende kunne samtykke til en udvanding af sin sikkerhedsstillelse. Det skal bl.a. ses i lyset af, at der typisk er tinglyst pant til sikkerhed for udlån af realkreditinstitutter eller andre krav før Skatteforvaltningens krav i dækningsrækkefølgen. I tilfælde af en matrikulær ændring til en ejendom, hvor ejendommens areal nedbringes, kan Skatteforvaltningen dermed risikere at stå helt uden for dækningsrækkefølgen, hvilket vil forringe Skatteforvaltningens sikkerhed.

Skatteforvaltningen vil dermed skulle foretage et skøn. Det skyldes, at det lægges til grund, at hovedparten af ejerne vil anvende den foreslåede ordning i forlængelse af en udstykning af en del af deres ejendom. Det indebærer, at ejendomsværdien i deres nuværende ejendomsvurdering ikke vil afspejle ejendomsværdien efter udstykningen.

Det skyldes, at en udstykning som udgangspunkt vil føre til en omvurdering pr. den førstkomende 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2. Det kan tage Skatteforvaltningen over 6-8 måneder fra vurderingsterminen til vurderingen offentliggøres afhængigt af kompleksiteten af forholdene vedrørende den konkrete ejendom.

Såfremt udstykningen f.eks. gennemføres den 1. marts 2026, vil ejeren kunne risikere at skulle vente til 2. halvår af 2027 eller senere for den nye vurdering. Det vil potentielt medføre, at den nyudstykkede ejendom i praksis ikke kan handles i en mere end 1 år, fordi ejerens pensionistlån ikke vil kunne frigives fra ejendommen før udsendelsen af den nye vurdering.

For både at sikre at man som ejer ikke vil skulle vente på en ny vurdering af sin ejendom, som denne fremstår efter udstykningen, og at Skatteforvaltningen ikke uforvarende udvander sikkerheden for sit udlån, foreslås det, at Skatteforvaltningen vil skulle skønne, om betingelsen i ejendomskattelovens § 57, stk. 2, fortsat vil være opfyldt. Det vil sige, om der fortsat er tilstrækkelig med friværdi efter relaxationspåtegningen.

I tilfælde, hvor Skatteforvaltningen har afvist anmodningen om en relaxationspåtegning, og det viser sig i forbindelse med udsendelsen af den førstkomende eller senere almindelige vurderinger eller omvurderinger, at

ejeren har tilstrækkelig med friværdisværdi hertil, vil ejeren kunne henvende sig på ny til Skatteforvaltningen med henblik på at få relaxeret pantet.

Til nr. 22

Det følger af ejendomsskattelovens § 58, stk. 4, at ejeren afholder udgiften til tinglysningsafgiften til rykningspåtegninger, jf. stk. 2 og 3.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 58, *stk. 4*, der bliver *stk. 5*, ændres »til rykningspåtegninger, jf. stk. 2 og 3« til », jf. stk. 2-4«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 21, hvorefter det foreslås efter *stk. 3* at indsætte et nyt stykke i ejendomsskattelovens § 58. Herved indføres en mulighed for at anmode om en relaxationspåtegning på et pantebrev, som der også vil skulle betales tinglysningsafgift for. Med ændringen foreslås bestemmelsen udvidet til også at omfatte relaxationspåtegninger.

Til nr. 23

Fra og med 2024 overtog Skatteforvaltningen hovedparten af den kommunale låneadministration, som omfatter den kommunale pensionistlåneordning og den midlertidige indefrysningsskema.

Ved overgangen til Skatteforvaltningens systemer vil en mindre andel af boligejerne blive afskåret fra den permanente indefrysningsskema og den statslige pensionistlåneordning af systemmæssige hensyn.

Det er boligejere, som ejer deres ejendom i sameje med en eller flere juridiske personer, og boligejere, der ejer en ejendom nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5-10. I begge disse tilfælde opkræves grundskylden via skattekontoen, hvorfor der ikke kan ydes indefrysningsslån til betaling af stigninger i grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 46, eller pensionistlån til betaling af grundskylden, jf. ejendomsskattelovens § 53.

Allerede ydede lån af kommunerne forbliver dog indestående, jf. ejendomsskattelovens §§ 69 og 70, indtil de i bestemmelserne fastsatte forfaldsbetingelser er opfyldt.

UDKAST

Lån ydet efter den permanente indefrysningsordning og den statslige pensionistlåneordning forfalder til betaling til den 1. i måneden efter, at en forfaldsbetingelse er opfyldt. Den sidste rettidige betalingsdag er den 20. i forfaldsmåneden, jf. ejendomsskattelovens § 63, hvorfor der er en separat forfaldsdag og sidste rettidige betalingsdag.

Forskellen mellem forfaldsdagen og den sidste rettidige betalingsdag findes ikke for lån omfattet af ejendomsskattelovens §§ 69 og 70.

Det foreslås i ejendomsskattelovens § 63, *stk. 1*, at »§ 59 eller § 60, stk. 3« ændres til »§ 59, § 60, stk. 3, § 69, stk. 2 eller 3, eller § 70, stk. 2 eller 3«.

Den foreslåede ændring sikrer, at samtlige lån administreret af Skatteforvaltningen vil have den 20. i forfaldsmåneden som den sidste rettidige betalingsdag.

Til nr. 24

Det følger af ejendomsskattelovens § 63, *stk. 2*, at sker betaling ikke rettidigt, jf. *stk. 1*, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, *stk. 1*, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det fremgår af opkrævningslovens § 7, *stk. 1*, 1. pkt., at betales et beløb ikke rettidigt, eller er der ydet henstand med betalingen, skal der betales en daglig rente beregnet ud fra den rentesats, der efter *stk. 2* er fastsat for en måned, med tillæg af 0,7 procentpoint regnet fra udløbet af den seneste rettidige betalingsdag for beløbet, og frem til beløbet betales.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 63, *stk. 2*, ændres »§ 7, *stk. 1*« til »§ 7, *stk. 2*, med et tillæg på 0,4 pct.,«.

Den foreslåede ændring indebærer først og fremmest en tydeliggørelse af, at selve renten opgøres efter opkrævningslovens § 7, *stk. 2*.

Hertil vil rentetillægget blive sænket fra 0,7 pct. til 0,4 pct. pr. påbegyndt måned. Det skal ses i lyset af, at låneordningerne er placeret i forlængelse af personskattesystemerne, hvor en restskat forrentes efter kildeskattelovens § 63.

UDKAST

Det følger af kildeskattelovens § 63, 1. pkt., at er et beløb, som en skattepligtig efter denne lov skal indbetale til det offentlige, ikke betalt rettidigt, skal den pågældende betale en statskassen tilfaldende rente, der udgør renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen at regne.

Rentetillægget på 0,7 pct. kendes i stedet efter bl.a. opkrævningslovens kapitel 5 om én skattekonto, som er et opkrævningssystem, der primært anvendes til opkrævning af erhvervsrettede skatter.

Det findes derfor mere naturligt, at rentetillægget ved manglende tilbagebetaling af lån følger personskatterne fremfor de mere erhvervsrettede skatter.

Til nr. 25

Det følger af ejendomsskattelovens § 66, stk. 2, at lån, der overtages af Skatteforvaltningen efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 56 og 59-64 og § 65, jf. dog stk. 3 og § 68.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 66, *stk. 2*, ændres »59-64 og § 65« til »59-65«.

Den foreslåede ændring er en sproglig justering, som ikke vil indebære en ændring til gældende ret.

Til nr. 26

Det følger af ejendomsskattelovens § 70, stk. 2, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

Ejendomsskattelovens § 70 er placeret i kapitel 9, som omhandler statens overtagelse af kommunale lån, som er ydet efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 (herefter grundskyldslåneloven). Lånene vedrørende alene grundskyld.

UDKAST

Kapitlet sættes i kraft af skatteministeren ved bekendtgørelse, jf. ejendomsskattelovens § 83, stk. 3. Det skyldes, at den andel af de kommunale lån, som er ydet for skatteårene 2021 til og med 2023, alene er opgjort foreløbigt, fordi 2020- og 2021-ejendomsvurderingerne ikke er udsendt rettidigt. Ved udsendelsen af disse vurderinger efterreguleres først grundskylden og dernæst de kommunale lån, hvorefter Skatteforvaltningen kan overtage lånene.

Fra og med overtagelsen bliver de kommunale lån omfattet af justerede lånevilkår, herunder den særlige forfaldsbetingelse i ejendomsskattelovens § 70, stk. 2, som både omhandler forfald af selve hovedstolen og påløbne renter. Ved en fejl forfalder alene renter påløbet efter ejendomsskattelovens § 61, mens renter påløbet i perioden til og med skatteåret 2023, jf. § 3 i grundskyldslåneloven, ikke er omfattet af forfaldsbetingelsen i ejendomsskattelovens § 70, stk. 2.

Det følger af grundskyldslånelovens § 3, 1. pkt., at lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. Det følger af 2. pkt., at renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Det følger af 3. pkt., at renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 70, *stk. 2*, indsættes efter »§ 61« »og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021«.

Med den foreslåede ændring rettes en fejl, hvorved renter påløbet efter grundskyldslånelovens § 3, jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, ikke var omfattet af forfaldsbetingelse i ejendomsskattelovens § 70, stk. 2.

Fejlen har ikke haft praktisk betydning, fordi ejendomsskattelovens § 70, stk. 2, ikke er trådt i kraft på tidspunktet for den foreslåede ikrafttrædelse af denne lov den 1. januar 2026, jf. lovforslagets § 5, stk. 1.

Til nr. 27

UDKAST

Det følger af ejendomsskattelovens § 51, stk. 3, 1. pkt., at udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, jf. ejendomsskattelovens § 47, stk. 2, eller i grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 49, stk. 2, 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens ejendom, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb i stk. 1. Det følger af 2. pkt., at lånebeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det følger af 3. pkt., at det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

Bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 51, stk. 3, er en bagatelgrænse for ydelse af lån efter den permanente indefrysningsordning. Baggrunden for bestemmelsen er administrative hensyn for både Skatteforvaltningen og låntager, så der ikke ydes rentebærende lån af en bagatelagtig størrelse.

Ved indførelsen af tillægslåneordningerne i ejendomsskattelovens §§ 77 og 78 blev der ikke indført en tilsvarende bagatelgrænse. Det betød, at der i indkomståret 2024 var ca. 106.000 boligejere tilmeldt tillægslåneordningerne, som kunne låne til et beløb på under 300 kr.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 81, stk. 1, indsættes som 2. pkt., at det er en betingelse for stiftelse af lån, at lånebeløb efter §§ 77 og 78 overstiger 307 kr.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil medføre, at der alene ydes tillægslån, hvis lånebeløbet pr. tillægslån overstiger 307 kr. Bestemmelsen vil dermed indebære, at der ikke vil blive ydet lån af en bagatelagtig størrelse.

De 307 kr. svarer til bagatelgrænsen for den permanente indefrysningsordning i indkomståret 2025, jf. ejendomsskattelovens § 51, stk. 3.

Bagatelgrænsen for de almindelige indefrysningslån indekseres årligt efter personskattelovens § 20, jf. ejendomsskattelovens § 51, stk. 3. En indeksering af 234 kr. til 2025-niveau svarer til 307 kr.

De 234 kr. i den permanente indefrysningsordning stammer oprindeligt fra boligskatteforliget, hvor bagatelgrænsen for almindelige indefrysningslån samlet udgjorde 500 kr. (2018-niveau). I forbindelse med implementeringen af boligskatteforliget blev det besluttet at indføre en særskilt bagatelgrænse for henholdsvis ejendomsværdiskatten og grundskylden på 250 kr. (2018-

niveau). En tilbageregning fra 250 kr. (2018-niveau) svarer til 234 kr. (2010-niveau).

Bagatelgrænsen vil skulle anvendes individuelt for tillægslån efter ejendomsskattelovens §§ 77 og 78. Det vil sige, at hvis der både ydes et tillægslån efter ejendomsskattelovens §§ 77 og 78, vil den foreslåede bagatelgrænse finde anvendelse pr. lån.

I tilfælde, hvor én boligejer har to eller flere boligenheder, som denne ønsker at optage tillægslån for, vil bagatelgrænsen også skulle anvendes individuelt pr. boligenhed.

Til § 2

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Skatteforvaltningen anvender de af matrikelmyndigheden fastsatte identifikationsnumre til at identificere fast ejendom i Danmark. Dette vedrører BFE-numre, som således er et identifikationsnummer for ejendomme. BFE står for »bestemt fast ejendom«,

Derudover anvender Skatteforvaltningen ligeledes to interne identifikationsnumre til at identificere vurderingen af fast ejendom i Danmark. Dette vedrører såkaldte KE-numre og VEI-numre, som således begge er identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen. KE står for »kommuneejendom«, og VEI står for »vurderingsejendoms-ID«. Anvendelsen af identifikationsnumrene er historisk betinget, som fortsat er nødvendige at anvende af hensyn til systemunderstøttelsen på vurderings- og ejendomsbeskatningsområdet. Henset til, at KE-numre og VEI-numre er interne identifikationsnumre, som alene anvendes af Skatteforvaltningen, er disse numre ikke offentligt tilgængelige, som det ellers er tilfældet med BFE-numre.

I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem selve ejendommen og vurderingen af ejendommen, hvorfor en ejendom har ét BFE-nummer, ét KE-nummer og ét VEI-nummer, som alle refererer til den samme faste ejendom.

Samvurderede ejendomme anses for ét selvstændigt vurderings- og beskatningssubjekt. Det vil sige, at hvis tre selvstændige matrikulerede marker f.eks. er samvurderet, bliver de vurderet og beskattet samlet som om, at de var én og samme ejendom.

Samvurderede ejendomme dermed er kendetegnet ved, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændige ejendomme med hver deres BFE-nummer, og at den samlede vurdering for ejendommen (samvurderingen) har tilknyttet ét KE-nummer og ét VEI-nummer. Ved samvurderinger er der således flere BFE-numre pr. KE-nummer og pr. VEI-nummer, og der er derfor ikke et 1:1 reference mellem identifikationsnumrene for ejendommene og identifikationsnumrene for samvurderingen.

Henset til, at der ikke er 1:1 reference mellem BFE-numrene for ejendommene samt KE-nummeret, VEI-nummeret for samvurderingen, bliver det oprindelige KE-nummer og det oprindelige VEI-nummer i praksis videreført for én af vurderingerne af ejendommene i tilfælde af, at samvurderingen ophører helt. Vurderingerne af de øvrige ejendomme tildeles i praksis hver et nyt KE-nummer og VEI-nummer.

I tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, tildeles vurderingen af ejendommen i praksis et nyt KE-nummer og et nyt VEI-nummer, og vurderingen af de ejendomme, der fortsat er samvurderet, opretholder det oprindelige KE-nummer og VEI-nummer.

Det bemærkes, at BFE-numrene ikke berøres og fortsætter uændret, uanset om der er tale om tilfælde, hvor samvurderingen ophører helt, eller tilfælde, hvor en ejendom udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører helt.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet efter stk. 3, videreføres de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) for en af de ejendomme, der indgik i samvurderingen. Det foreslås i 2. pkt., at de øvrige ejendomme tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). Det foreslås i 3. pkt., at de oprindelige identifikationsnumre efter 1. pkt. videreføres efter følgende prioriterede rækkefølge:

UDKAST

- 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).

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 5, 1. pkt.*, at ejendomme, der udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen efter stk. 3 oprettholdes, tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). Det foreslås i 2. *pkt.*, at de oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) videreføres for den samvurderede ejendom.

De foreslåede bestemmelser lovfæster Skatteforvaltningens praksis og har til formål at tydeliggøre for hvilke ejendomme, der sker tildeling af henholdsvis oprindelige og nye identifikationsnumre for vurderingen af ejendommen, i tilfælde, hvor en samvurdering ophører, eller i tilfælde, hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, uden at samvurderingen ophører.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 indebærer, at for ejendomme, der ophører med at være samvurderet efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for én af de ejendomme, der indgik i samvurderingen efter en prioriteret rækkefølge efter de foreslåede nr. 1-4.

Efter nr. 1 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.

Hvis nr. 1 ikke finder anvendelse, f.eks. fordi to af de ejendomme, der indgik i samvurderingen, ikke er ejerskiftet, vil nr. 2 finde anvendelse. Efter nr. 2 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det største boligareal.

Hvis nr. 2 ikke finder anvendelse, fordi der er tale om ejendomme med et lige stort boligareal, vil nr. 3 finde anvendelse. Efter nr. 3 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det største matrikulære areal.

Hvis nr. 3 ikke finder anvendelse, fordi der er tale om ejendomme med et lige stort matrikulært areal, vil nr. 4 finde anvendelse. Efter nr. 4 vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive videreført for den ejendom med det laveste identifikationsnummer for ejendommen (BFE-nummer). Ejendommen med det laveste identifikationsnummer for ejendommen (BFE-nummer) er ofte den ældste af ejendommene, der indgik i samvurderingen. Henset til, at alle ejendomme, der indgår i samvurderingen, er selvstændigt matrikuleret med hver deres BFE-nummer, og at samvurderingen har ét KE-nummer og ét VEI-nummer, vil det være ejendommen med det laveste af BFE-numrene, der bliver afgørende, og for hvilken de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive videreført.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 indebærer videre, at de øvrige ejendomme, der indgik i samvurderingen, vil blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) til brug vurdering og beskatning af ejendommen, og som derved anses for at være nyopståede vurderings- og beskatningssubjekter.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 indebærer, at ejendomme, der udgår af en samvurdering, uden samvurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ophører, vil blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) til brug vurdering og beskatning af ejendommen, og som derved anses for at være nyopståede vurderings- og beskatningssubjekter.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 indebærer videre, at de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive videreført for den samvurderede ejendom.

Hvis f.eks. en branddam er samvurderet med to parcelhuse, og det ene parcelhus frasælges, udgår parcelhuset af samvurderingen, og parcelhuset vil således blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer). Branddammen og det andet parcelhus er fortsat samvurderet, hvor de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) vil blive opretholdt.

Hvis f.eks. en branddam er samvurderet med to parcelhuse, og den oprindelige ejer beholder det ene parcelhus, mens branddammen og det andet

parcelhus frasælges, vil samvurderingen derimod blive ophævet. Henset til, at den oprindelige ejer beholder det ene parcelhus, vil de oprindelige identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer) blive opretholdt for denne ejendom. Henset til, at branddammen og det andet parcelhus skifter ejer, vil begge blive tildelt nye identifikationsnumre for vurderingen (KE-nummer og VEI-nummer). I forbindelse med udarbejdelse af den næstkommende vurdering vil Skatteforvaltningen tage stilling til, om branddammen og det andet parcelhus skal samvurderes efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3.

Til nr. 2

I forbindelse med vurderingen foretages der arealopdelinger af de enkelte ejendomme. Ved ejendomme der er beliggende i flere zoner, f.eks. både byzone og landzone, eller udgøres af to eller flere geografisk adskilte jordstykker, er det i forbindelse med vurderingen mere retvisende at anskue de enkelte dele som separate enheder. Når en ejendom er beliggende i flere zoner eller består af geografisk adskilte jordstykker, opdeles ejendommen derfor i delgrunde i forbindelse med vurderingen. Ved delgrund forstås et sammenhængende jordstykke med samme zoneforhold.

Der er allerede regler i ejendomsvurderingslovens § 34, der giver mulighed for opdeling af ejendomme ud fra henholdsvis den faktiske og den mulige anvendelse. Det fremgår imidlertid ikke tilstrækkelig klart af ejendomsvurderingslovens § 34, at Skatteforvaltningen forud for kategoriseringen og vurderingen af ejendommen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f kan opdele en ejendom i delgrunde.

Det foreslås derfor, at det i ejendomsvurderingslovens § 34 indsættes som *stk. 7*, at Skatteforvaltningen til brug for kategoriseringen og vurderingen kan foretage en arealopdeling af grunden.

Den foreslåede bestemmelse indebærer en præcisering af, at kategoriseringen og vurderingen efter ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f vil kunne foretages på baggrund af Skatteforvaltningens arealopdeling af ejendommen, i det omfang Skatteforvaltningen har opdelt ejendommen i delgrunde som følge af zoneskel eller geografisk adskilte jordstykker.

Bestemmelsen sikrer, at Skatteforvaltningen vil kunne opdele ejendomme i delgrunde og dernæst foretage kategoriseringen og vurderingen

efter ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f på delgrundsniveau, uden hensyntagen til hvad der er placeret på de øvrige delgrunde.

Kategoriseringen på den arealopdelte grund foretages efter ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1-3, ud fra den faktiske anvendelse af den enkelte delgrund. Ved vurderingen af de mulige anvendelser vil der også kunne tages udgangspunkt i arealopdelingen, så der kan henses til de enkelte deles mulige anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 4.

Forslaget vil desuden sikre, at den vurderingstekniske tilgang til vurderingerne vil være ensartet på tværs af ejendomskategorierne, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-4. Dette er særligt hensigtsmæssigt i de tilfælde, hvor en ejendom, der vurderes, er henført til én ejendomskategori efter ejendomsvurderingsloven § 3, stk. 1, nr. 1-4, der indeholder elementer, der er karakteristiske for en eller flere af de øvrige ejendomskategorier.

Til § 3

Til nr. 1

Ejendomsskattelovens kapitel 6 indeholder regler om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld. Efter § 35 ydes der således en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i ejendomsskattelovens §§ 36 og 38 til fysiske personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i ejendomsskatteloven.

Henset til, at rabatordningen efter ejendomsskattelovens kapitel 6 omhandler overgangen fra beskatning efter de tidligere gældende regler til beskatning efter reglerne i ejendomsskatteloven, der har virkning for ejendomsskatter fra den 1. januar 2024 og frem, er det som udgangspunkt ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023, der indgår i opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. I tilfælde af nybyggeri, der færdigmeldes i senest den 1. januar 2024, er det dog

ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024, der indgår i opgørelsen af den samlede rabat fsva. ejendomsværdiskat.

Skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a indeholder regler om henholdsvis genoptagelse og revision af ejendomsvurderinger. Genoptagelsesreglerne i § 33 er møntet på situationer, hvor vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold. Foretagelse af vurderinger eller dele af vurderinger, der mangler eller ved en fejl ikke er blevet foretaget, er også omfattet af genoptagelsesreglerne i § 33. 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.

Skatteforvaltningen skal under henvisning til strukturen i skatteforvaltningslovens kapitel 12 først vurdere, om en påtænkt ændring kan gennemføres under henvisning til reglerne om ordinær genoptagelse eller ekstraordinær genoptagelse, jf. § 33, og først derefter vurdere, om en vurdering kan ændres under henvisning til reglerne om revision, jf. § 33 a.

Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 1. pkt., at Skatteforvaltningen ikke kan afsende varsel som nævnt i § 20, stk. 1, jf. stk. 4, om ændring af en vurdering eller en del af en vurdering af en fast ejendom senere end den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb.

Det fremgår herudover af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, 1. pkt., at Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., kan varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsættelse af vurderingen.

Det fremgår endvidere af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 1. pkt., at Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., kan varsle ændring af en foretaget vurdering, som medfører en ændring af beskattningen, men ikke samtidig nedsættelse af vurderingen, eller som medfører en forhøjelse af vurderingen.

Vurderinger, der er revideret efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1 og 2, tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget, jf. stk. 6. Derimod tillægges revision efter stk. 3 og 4 kun skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget, hvis dette accepteres af alle klageberettigede, som ændringen skal vedrøre med skattemæssig virkning fra dette tidspunkt, jf. stk. 7, 1. pkt. Accepteres dette ikke af alle klageberettigede, tillægges ændringen af en vurdering efter stk. 3 og 4 alene skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor ændringen foretages, jf. stk. 7, 2. pkt.

Det fremgår af forarbejderne til skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6 og 7, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, side 68, at reglerne om det skattemæssige virkningstidspunkt for revision er baseret på hensynet til borgernes retssikkerhed ved revision af gamle vurderinger. Reglerne skal således sikre, at revision, der foretages efter udløbet af fristen i stk. 1, kun tillægges bagudrettet skattemæssig virkning, hvis revisionen er til gunst for de klageberettigede (dvs. hvis der er tale om en nedsættelse af vurderingen, jf. stk. 2). I andre tilfælde, hvor det ikke med sikkerhed kan fastslås, at en bagudrettet skattemæssig virkning af revisionen vil være til gunst for de klageberettigede, vil dette således forudsætte accept fra de klageberettigede.

Det foreslås, at i § 33 a, stk. 6, indsættes som 2. *pkt.*, at revision efter stk. 2 af vurderinger, der er foretaget pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, og hvor det skattemæssige virkningstidspunkt efter 1. pkt. vil medføre en nedsættelse af en ejers samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, alene kan gennemføres, hvis ejeren ikke modsætter sig denne.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at indførelsen af reglerne i ejendomsskattelovens kapitel 6 om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld har medført, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at det vil være til gunst for den klageberettigede, at en vurdering pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, der indgår i opgørelsen af den klageberettigedes samlede rabat, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, nedsættes via revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, med bagudrettet skattemæssig virkning. Selv om den bagudrettede skattemæssige virkning isoleret set vil medføre, at ejendomsskatterne nedsættes for de år, som ejendomsvurderingen udgør beskatningsgrundlaget for, vil nedsættelsen kunne medføre en tilsvarende nedsættelse af den klageberettigedes

samlede rabat, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, hvilket vil kunne bevirke højere samlede ejendomsskatter for senere år.

Den foreslåede bestemmelse indebærer derfor, at i tilfælde, hvor den bagudrettede skattemæssige virkning vil medføre en nedsættelse af en ejers samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, vil revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, alene kunne gennemføres, såfremt ejeren ikke modsætter sig denne. Ejere vil dermed kunne sikre sig mod revision, der tillægges bagudrettet skattemæssig virkning, og som i relation til den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld er til ugunst for ejeren. Selve indsigelsen vil skulle fremsættes af ejeren i forbindelse med partshøringen efter skatteforvaltningslovens § 20, stk. 4, der foretages forud for revisionen. Med forslaget sikres retssikkerheden for borgerne ved revision af de ejendomsvurderinger, som har betydning for en klageberettigets rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvilket er i overensstemmelse med intentionen bag skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6 og 7.

Den foreslåede bestemmelse vil alene omfatte revision af almindelige vurderinger eller omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der indgår i opgørelsen af den klageberettigedes samlede rabat, dvs. ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024. Den foreslåede bestemmelse vil således ikke omfatte revision som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, af en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022 eller 1. januar 2023, jf. §§ 89 b eller 89 c.

Det skal ses i sammenhæng med de foreløbige vurderingers midlertidige karakter og formål om at give et så retvisende foreløbigt beskatningsgrundlag som muligt. I disse tilfælde – dvs. ved revision af foreløbige vurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1 – vil der således fortsat skulle ske en genberegning af skatterabatten. Tilsvarende vil der efter ejendomsskattelovens § 82, stk. 1, nr. 4, fortsat skulle ske en genberegningen af skatterabatten, når de foreløbige vurderinger afløses af almindelige vurderinger eller omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der skal indgå i opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6.

Til § 4

Til nr. 1

Det fremgår af § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, at efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrasket summen af de beløb, der efter § 15 i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.

Det foreslås i § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne efter »det pågældende kalenderår« at indsætte », jf. dog stk. 5«.

Den foreslåede ændring skal ses i lyset af, at det foreslås, at opgørelsen af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for kalenderårerne 2024-2028 vil skulle ske efter den foreslåede bestemmelse i § 16, stk. 5, i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovforslagets § 4, nr. 2.

For disse kalenderår vil i § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, således ikke finde anvendelse for opgørelsen af efterreguleringsbeløbet for grundskylden.

Til nr. 2

Det fremgår af § 16, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, at efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrasket summen af de beløb, der efter § 15 i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår.

UDKAST

Det foreslås som § 16i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne at indsætte *stk. 5*, hvorefter for kalenderåret 2024 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra august 2023 ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det foreslås i 2. *pkt.*, at hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 1. *pkt.*, forhøjes beløbet efter 1. *pkt.* til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. Det foreslås i 3. *pkt.*, at for kalenderåret 2025 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra maj 2024 ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det foreslås i 4. *pkt.*, at hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 3. *pkt.*, forhøjes beløbet efter 3. *pkt.* til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. Det foreslås i 5. *pkt.*, at for kalenderårene 2026-2028 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen for kalenderåret ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret.

Det foreslåede indebærer regler for opgørelsen af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for henholdsvis kalenderåret 2024, kalenderåret 2025 og kalenderårene 2026-2028. For disse år vil § 16, stk. 2, 1. *pkt.*, i lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, således ikke finde anvendelse for opgørelsen af efterreguleringsbeløbet for grundskylden.

Det foreslåede indebærer en udmøntning af Aftale om kommunernes økonomi for 2026 fsva. den del af aftalen, der vedrører mere stabile rammer for ejendomsskatter. For nærmere herom henvises pkt. 2.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. *pkt.* vedrører opgørelse af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for kalenderåret 2024.

I kalenderåret 2024 modtager kommunerne det grundskyldsprovenu, som kommunen har budgetteret med for budgetåret. Provenuet reguleres endeligt, når de endelige grundlag for grundskylden for kalenderåret 2024 er udsendt. Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* indebærer, at ved efterreguleringen vedrørende kalenderåret 2024 vil den enkelte kommune blive

garanteret et grundskyldsprovenu, der som minimum svarer til det seneste statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det seneste statslige skøn er i denne sammenhæng fra august 2023.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at hvis det endelige grundlag i den enkelte kommune overstiger det relevante skøn for kalenderåret 2024, vil kommunen blive reguleret på baggrund af det endelige grundlag, så beløbet efter det foreslåede 1. pkt. vil blive forhøjet til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden.

De foreslåede bestemmelser i 3. og 4. pkt. vedrører opgørelse af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for kalenderåret 2025.

I kalenderåret 2025 modtager kommunerne det grundskyldsprovenu, som kommunen har budgetteret med for budgetåret. Provenuet reguleres endeligt, når de endelige grundlag for grundskylden for kalenderåret 2025 er udsendt. Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at ved efterreguleringen vedrørende kalenderåret 2025 vil den enkelte kommune blive garanteret et grundskyldsprovenu, der som minimum svarer til det seneste statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Det seneste statslige skøn er i denne sammenhæng skønnet, som lå til grund for økonomiaftalen mellem regeringen og Kommunernes Landsforening i maj 2024.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. indebærer, at hvis det endelige grundlag i den enkelte kommune overstiger det relevante skøn for kalenderåret 2025, vil kommunen blive reguleret på baggrund af det endelige grundlag, så beløbet efter det foreslåede 3. pkt. vil blive forhøjet til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i 5. pkt. vedrører opgørelse af efterreguleringsbeløbet for grundskylden for kalenderårene 2026-2028.

Den foreslåede bestemmelse i 5. pkt. indebærer, at kommunerne vil blive garanteret et grundlag for grundskylden, der svarer til statens skøn forud for de årlige økonomiforhandlinger for det pågældende kalenderår ganget med kommunens grundskyldspromille for det pågældende kalenderår. For alle kommuner vil det udbetalte grundskyldsprovenu i budgetåret dermed være endeligt.

Til § 5

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2026.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 2, 3 og 7-11, har virkning fra og med den 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at de foreslåede ændringer vedrørende Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift vil have bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

De foreslåede ændringer i § 1, nr. 1, 3 og 7-11, indebærer ændringer af og en udvidelse af Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte foreløbige beskatningsgrundlag. Udvidelsen har til formål at mindske risikoen for, at ejere i visse tilfælde oparbejder en restskat eller en skattegæld for indtil flere indkomst- eller kalenderår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering. De foreslåede ændringer sikrer dermed, at ejere i de omfattede tilfælde vil få mulighed for løbende at betale foreløbig ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift indtil udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil Skatteforvaltningen allerede kunne ansætte det foreløbige beskatningsgrundlag fra og med den 1. januar 2024 med henblik på tidligere at kunne sikre mere korrekt foreløbig opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift.

Det foreløbige beskatningsgrundlag vil ikke være bindende for ejendoms-ejeren, og ejendomsejeren vil frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag. Forslaget vil således ikke være til ugunst for de berørte ejendoms-ejere.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

| <i>Gældende formulering</i> | <i>Lovforslaget</i> |
|---|---|
| | <p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, § 1 i lov nr. 1471 af 10. december 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:</p> |
| <p>§ 13. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3-6.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p> <p><i>Stk. 5.</i> For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansættes told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt.</p> | <p>1. I § 13, <i>stk. 2</i>, ændres »stk. 3-6« til: »stk. 3-8«.</p> <p>2. I § 13, <i>stk. 5, 1. pkt.</i>, indsættes efter »For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4,«: »For ejendomme, der bliver omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-5 og 9, for ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører,«.</p> |

UDKAST

| | |
|--|--|
| <p>fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkomende vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejereren.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i indkomståret inden det indkomstår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for.</p> | <p>3. I § 13 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:</p> <p>»<i>Stk. 6.</i> For ejendomme omfattet af stk. 5, som told- og skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter told- og skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af stk. 5, ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret. Stk. 5, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«</p> <p>Stk. 6 bliver herefter stk. 8.</p> |
| <p>§ 14. ---</p> <p><i>Stk. 2-3. ---</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse.</p> | <p>4. I § 14, <i>stk. 4</i>, ændres »stk. 6« til: »stk. 8«.</p> |
| <p>§ 15. ---</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> | |

UDKAST

| | |
|---|---|
| <p><i>Stk. 3.</i> Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lign.</p> <p><i>Stk. 4-5.</i> ---</p> <p>§ 18. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen, jf. dog § 45 f.</p> <p><i>Stk. 3.</i> ---</p> | <p>5. I § 15, <i>stk. 3, 1. og 3. pkt.</i>, og § 18, <i>stk. 2, 1. pkt.</i>, ændres »erhvervelse« til: »overtagelse«.</p> |
| <p>§ 17. ---</p> <p><i>Stk. 2-3.</i> ---</p> <p><i>Stk. 4.</i> For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. § 4, <i>stk. 1</i>, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for</p> | <p>6. I § 17, <i>stk. 4, 1. pkt.</i>, og <i>stk. 5, 1. og 2. pkt.</i>, udgår »afgiftspligtig«.</p> <p>7. I § 17, <i>stk. 4</i>, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:</p> <p>»For ejendomme, hvor ejerens valg, jf. ejendomsvurderingslovens</p> |

| | |
|--|--|
| <p>ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.</p> <p><i>Stk. 5.</i> For en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. For en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5</p> | <p>§ 83, stk. 2 og 3, bortfalder, og for ejendomme, hvor en samvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, ændres eller ophører, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.«</p> <p>8. I § 17, stk. 4, 2. og 3. pkt., der bliver 3. og 4. pkt., ændres »1. pkt.« til: »1. og 2. pkt.«</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.</p> <p><i>Stk. 6.</i> For ejendomme omfattet af stk. 5, som told- og skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter told- og skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.</p> <p><i>Stk. 7.</i> ---</p> | <p>9. I § 17, <i>stk. 6</i>, ændres »stk. 5« til: »stk. 4 og 5«.</p> <p>10. I § 17 indsættes som <i>stk. 8</i>:</p> <p>»<i>Stk. 8.</i> Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde, der ikke er omfattet af stk. 4 og 5, ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret eller kalenderåret til brug for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, der udgør beskatningsgrundlaget for indkomståret eller kalenderåret. Stk. 4, 3.-5. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«</p> |
| <p>§ 20. ---</p> <p><i>Stk. 2-3.</i> ---</p> | |

| | |
|---|---|
| <p><i>Stk. 4.</i> Bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.</p> | <p>11. To steder i § 20, <i>stk. 4</i>, ændres »stk. 4« til: »stk. 4 og 8«.</p> |
| <p>§ 21. Kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommende 1. januar. Ophører dækningsafgiften for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommende 1. januar, jf. dog stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, ophører dækningsafgiften fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i 1. pkt., pålægges ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med</p> | <p>12. I § 21, <i>stk. 1, 2. pkt.</i>, ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.</p> <p>13. I § 21 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Ved overtagelse af en ejendom, som er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, bliver ejeren omfattet af pligten til at svare dækningsafgift fra og med overtagelsesdagen, jf. dog stk. 3. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare dækningsafgift til og med</p> |

UDKAST

| | |
|---|--|
| <p>den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, pålægges ejeren af ejendommen dog dækningsafgift fra og med denne dato.</p> | <p>dagen før overtagelsesdagen, jf. dog stk. 3.«</p> <p>Stk. 2 bliver herefter stk. 3.</p> |
| <p>§ 33. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejер af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. For ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejер. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p> <p><i>Stk. 5.</i> Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, er</p> | <p>14. I § 33, <i>stk. 2</i>, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:</p> <p>»I tilfælde af hovedejerskifte fordeles grundskyld efter § 18, stk. 2, og dækningsafgift efter § 21, stk. 2.«</p> |

UDKAST

| | |
|---|---|
| <p>opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets anden rate. Er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af anden rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift for det indeværende kalenderår. Pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., løber fra forfaldstidspunktet for opkrævningen efter 1. og 2. pkt. Opkrævningen sendes til den hovedejers, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift. Manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er den 1. i måneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag</p> <p><i>Stk. 6-7. ---</i></p> | <p>15. I § 33, <i>stk. 5, 1. pkt.</i>, indsættes efter »rate«: »eller ved en særskilt opkrævning«.</p> <p>16. I § 33, <i>stk. 5, 5. pkt.</i>, indsættes efter »opkrævet efter«: »1. eller«.</p> |
| <p>§ 43. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.</p> | <p>17. I § 43, <i>stk. 2</i>, indsættes efter »hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder«: »eller hvis ejendommen tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt.«</p> |

| | |
|---|--|
| <p>§ 45. --- <i>Stk. 2. ---</i> <i>Stk. 3.</i> For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 9 eller 13, og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. For de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.</p> | <p>18. I § 45, <i>stk. 3, 1. pkt.</i>, udgår »eller«, og efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,« indsættes: »eller ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt.,«.</p> |
| <p>§ 50. --- <i>Stk. 2-5. ---</i></p> | <p>19. I § 50 indsættes som <i>stk. 6-8</i>:</p> <p>»<i>Stk. 6.</i> For ejendomme, der ophører med at være vurderet samlet efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, videreføres sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for den ejendom, som lånet er tilknyttet.</p> <p><i>Stk. 7.</i> For ejendomme omfattet af stk. 6 kan ejeren eller ejerne i enighed ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen vælge at få tildelt indkomståret efter det vurderingsår, hvorfra ejendommene ophører med at være vurderet samlet, som et nyt sammenligningsår for grundskyld, jf. § 49, stk. 2.</p> <p><i>Stk. 8.</i> For ejendomme, der tildeles nye identifikationsnumre (KE-</p> |

UDKAST

| | |
|---|---|
| | <p>nummer og VEI-nummer) efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, 2. pkt., eller stk. 5, 1. pkt., er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, indkomståret efter det år, hvor ejendommen første gang er vurderet efter tildelingen af de nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) tildeles.«</p> |
| <p>§ 56. --- <i>Stk. 2-3. ---</i> <i>Stk. 4.</i> Oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntageren.</p> | <p>20. I § 56, <i>stk. 4</i>, ændres »skal være tilgængelige for låntageren« til: »udstilles offentligt i et autoritativt register«.</p> |
| <p>§ 58. --- <i>Stk. 2-3. ---</i> <i>Stk. 4.</i> Ejeren afholder udgiften til tinglysningsafgiften til rykningspåtegninger, jf. stk. 2 og 3.</p> | <p>21. I § 58 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 4.</i> Told- og skatteforvaltningen skal efter ejerens anmodning forsyne et skadesløsbrev eller ejer-pantebrev med en relaksationspåtegning eller samtykke til en relaksationspåtegning. Det er en forudsætning for relaksationspåtegningen, at told- og skatteforvaltningen skønner, at betingelsen i § 57, stk. 2, er opfyldt.«</p> <p>Stk. 4 bliver herefter stk. 5.</p> |

UDKAST

| | |
|---|---|
| | 22. I § 58, <i>stk. 4</i> , der bliver <i>stk. 5</i> , ændres »til rykningspåtegninger, jf. <i>stk. 2</i> og <i>3</i> « til: », jf. <i>stk. 2-4</i> «. |
| <p>§ 63. Den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter § 59 eller § 60, <i>stk. 3</i>, er den 20. i forfaldsmåned. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Sker betaling ikke rettidigt, jf. <i>stk. 1</i>, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, <i>stk. 1</i>, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.</p> | <p>23. I § 63, <i>stk. 1</i>, ændres »§ 59 eller § 60, <i>stk. 3</i>« til: »§ 59, § 60, <i>stk. 3</i>, § 69, <i>stk. 2</i> eller <i>3</i>, eller § 70, <i>stk. 2</i> eller <i>3</i>«.</p> <p>24. I § 63, <i>stk. 2</i>, ændres »§ 7, <i>stk. 1</i>« til: »§ 7, <i>stk. 2</i>, med et tillæg på 0,4 pct.«.</p> |
| <p>§ 66. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter <i>stk. 1</i>, omfattes af betingelserne i §§ 56 og 59-64 og § 65, <i>stk. 1</i>, jf. dog <i>stk. 3</i> og § 68.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p> | <p>25. I § 66, <i>stk. 2</i>, ændres »59-64 og § 65« til: »59-65«.</p> |
| <p>§ 70. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter <i>stk. 1</i> inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, <i>stk. 1</i>.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p> | <p>26. I § 70, <i>stk. 2</i>, indsættes efter »§ 61«: »og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbe- kendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021«.</p> |

UDKAST

| | |
|---|---|
| <p>§ 81. Lån ydet efter de midlertidige låneordninger i §§ 77 og 78 stiftes den 1. januar i indkomståret efter det år, som lånet ydes for.</p> <p><i>Stk. 2-4. ---</i></p> | <p>27. I § 81, <i>stk. 1</i>, indsættes som 2. <i>pkt.</i>:</p> <p>»Det er en betingelse for stiftelse af lån, at lånebeløb efter §§ 77 og 78 overstiger 307 kr.«</p> |
| | <p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I ejendomsvurderingsloven, jf. lov- bekendtgørelse nr. 1510 af 8. de- cember 2023, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende æn- dringer:</p> |
| <p>§ 2. ---</p> <p><i>Stk. 2-3. ---</i></p> | <p>1. I § 2 indsættes som <i>stk. 4</i> og 5:</p> <p>»<i>Stk. 4.</i> For ejendomme, der op- hører med at være vurderet samlet efter stk. 3, videreføres de oprinde- lige identifikationsnumre (KE- nummer og VEI-nummer) for en af de ejendomme, der indgik i sam- vurderingen. De øvrige ejendomme tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). De oprindelige identifikationsnumre efter 1. pkt. videreføres efter føl- gende prioriterede rækkefølge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejer- skifte i forbindelse med ophør af samvurderingen. 2) For den ejendom med det største boligareal. |

UDKAST

| | |
|--|---|
| | <p>3) For den ejendom med det største matrikulære areal.</p> <p>4) For den ejendom med det laveste identifikationsnummer (BFE-nummer).</p> <p><i>Stk. 5.</i> Ejendomme, der udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen efter stk. 3 opretholdes, tildeles nye identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer). De oprindelige identifikationsnumre (KE-nummer og VEI-nummer) videreføres for den samvurderede ejendom.«</p> |
| <p>§ 34. ---</p> <p><i>Stk. 2-6. ---</i></p> | <p>2. I § 34 indsættes som <i>stk. 7</i>:</p> <p>»<i>Stk. 7.</i> Told- og skatteforvaltningen kan til brug for kategoriseringen og vurderingen foretage en arealopdeling af grunden.«</p> |
| | <p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>I skatteforvaltningsloven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 1053 af 20. sep- tember 2024, som ændret senest ved § 12 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p>§ 33 a. ---</p> <p><i>Stk. 2-5. ----</i></p> <p><i>Stk. 6.</i> Vurderinger, der er revideret efter stk. 1 og 2, tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.</p> <p><i>Stk. 7. ---</i></p> | <p>1. I § 33 a, <i>stk. 6</i>, indsættes som 2. <i>pkt.</i>:</p> |

UDKAST

| | |
|--|---|
| | <p>»Revision efter stk. 2 af vurderinger, der er foretaget pr. 1. januar 2022, pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024, og hvor det skattemæssige virkningstidspunkt efter 1. pkt. vil medføre en nedsættelse af en ejers samlede rabat i ejendoms-værdiskat og grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 6, kan alene gennemføres, hvis ejeren ikke modsætter sig denne.«</p> |
| | <p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>I lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, jf. lovbekendtgørelse nr. 935 af 30. august 2019, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 8 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:</p> |
| <p>§ 16. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Efterreguleringsbeløbet for den kommunale indkomstskat, grundskylden, dækningsafgiften og kirkeskatten opgøres som det beløb, der opgøres ved den endelige beregning heraf for et kalenderår, herunder beløb, der som følge af ændringer af skatteansættelser og ændringer i grundlaget for grundskyld og dækningsafgift er ført i tilgang eller til afgang, fratrukket summen af de beløb, der efter § 15 er udbetalt til kommunen i det pågældende kalenderår. Eventuel afregning af efterreguleringsbeløb</p> | |

UDKAST

| | |
|--|--|
| <p>sker med en tredjedel hver i månederne januar, februar og marts i året 3 år efter dette kalenderår.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p> | <p>1. I § 16, <i>stk. 2, 1. pkt.</i>, indsættes efter »det pågældende kalenderår«: », jf. dog <i>stk. 5</i>«.</p> <p>2. I § 16 indsættes som <i>stk. 5</i>:</p> <p>»<i>Stk. 5.</i> For kalenderåret 2024 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra august 2023 ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 1. pkt., for højes beløbet efter 1. pkt. til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. For kalenderåret 2025 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden fra maj 2024 ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret. Hvis det endelige grundlag for grundskylden for en kommune er højere end skønnet efter 3. pkt., for højes beløbet efter 3. pkt. til et beløb, der svarer til det endelige grundlag for grundskylden. For kalenderårene 2026-2028 opgøres efterreguleringsbeløbet for grundskylden til det beløb, der svarer til det statslige skøn for grundlaget for grundskylden forud for budgetlægningen for kalenderåret ganget med kommunens grundskyldspromille for kalenderåret.«</p> |
|--|--|