

Skatteministeriet  
Udkast

J.nr. 2025-6122

**Forslag**

til

Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven,  
opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven  
(Forenkling af ejendomsvurderingerne for 2026 og 2027 og statens  
overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for  
skatteåret 2023 og tidligere år 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 og § 1 i lov nr. 1471 af 10. december 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 1779 af 29. december 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 17, stk. 5, 1. pkt., ændres »de udstykkede ejendomme« til: »de nyopståede ejendomme«.

2. I § 31, stk. 3, og § 33, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Den senest ansatte vurdering fremskrives efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, til prisniveauet på vurderingstidspunktet for den vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, som udgør beskatningsgrundlaget for det pågældende år, når den foreligger.«

3. § 84, stk. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»En efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, beregnes af told- og skatteforvaltningen efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. En efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, foretages af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5.

## UDKAST

*Stk. 3.* Skatteministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden for efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift efter stk. 1 og 2.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

4. I § 84 a, stk. 1, ændres »Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde og efter indstilling fra told- og skatteforvaltningen« til: »Told- og Skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde«, og »§ 84, stk. 1, 2. pkt.« ændres til: »§ 84, stk. 1, 1. pkt.«.

5. I § 84 a, stk. 2, udgår »jf. § 84, stk. 1, 4. pkt.,«.

6. I § 84 a, stk. 4, indsættes efter »stk.«: »1 og«.

## § 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 1779 af 29. december 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, 2. pkt., og § 6, stk. 1, ændres »§§ 87-88 a« til: »§§ 87-88 b«.

2. Efter § 87 b indsættes:

»§ 87 c. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2026 vurderes i lige år som ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2026 og 2027 efter reglerne i stk. 2-7.

*Stk. 2.* Der foretages almindelig vurdering pr. 1. januar 2026 af ejendomme omfattet af stk. 1. Vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3 og 7, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

1) Vurdering nævnt i § 87 b, stk. 2.

2) Vurdering foretaget i medfør af § 87 b, stk. 3.

3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af told- og skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

*Stk. 3.* Uanset stk. 2 foretages der vurdering efter § 5, stk. 3, 1. pkt., af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. januar 2026 eller pr. 1. januar 2027 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 6. Vurderinger pr. 1. januar 2026 efter 1. pkt. betragtes som almindelige vurderinger, jf. § 5, stk.

## UDKAST

1. Vurderingerne efter 1. pkt. foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2022 og indekseres efter stk. 4 og 5.

*Stk. 4.* Ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2027 ansættes til ejendomsværdien efter stk. 2 eller 3 i 2022-prisniveau reguleret til 2026-prisniveau efter de indeks, der fastsættes efter 2. pkt. Indekseringen af vurderinger efter 1. pkt. foretages efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. §§ 45-47.

*Stk. 5.* Grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2027 ansættes til grundværdien efter stk. 2 eller 3 i 2022-prisniveau reguleret til 2026-prisniveau efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt., tillagt 1,6 pct.

*Stk. 6.* Vurderinger efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Indeksering efter stk. 4 og 5 foretaget i forbindelse med vurderinger efter stk. 3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afslag på vurdering pr. 1. januar 2026 efter stk. 3 eller 7 kan påklages.

*Stk. 7.* Efter anmodning fra en ejer, der sandsynliggør, at ejendomsværdien i vurderingen efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, jf. § 15, stk. 1, erstattes denne af en vurdering pr. 1. januar 2026 foretaget efter § 5, stk. 3, 1. pkt. Den forventelige kontantværdi, jf. 1. pkt., reguleres til 2026-prisniveau efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt.«

### 3. Efter § 88 a indsættes:

»§ 88 b. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2027 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2027 og 2028 efter reglerne i stk. 2-6.

*Stk. 2.* Der foretages almindelig vurdering pr. 1. januar 2027 af ejendomme omfattet af stk. 1. Vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3 og 7, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

1) Vurdering nævnt i § 88 a, stk. 2.

2) Vurdering foretaget i medfør af § 88 a, stk. 3.

3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af told- og skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

*Stk. 3.* Uanset stk. 2 foretages der vurdering efter § 5, stk. 3, 1. pkt., af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. januar 2027 eller pr. 1. januar

2028 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 6. Det samme gælder for ejendomme, der ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og som ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom, i det omfang ejendommen ikke er omfattet af et valg om at fastholde kategoriseringen som ejerbolig. Vurderinger pr. 1. januar 2027 efter 1. og 2 pkt. betragtes som almindelige vurderinger, jf. § 5, stk. 1. Vurderingerne efter 1. og 2. pkt. foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2023 og indekseres efter stk. 4 og 5.

*Stk. 4.* Ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2027 og pr. 1. januar 2028 ansættes til ejendomsværdien efter stk. 2 eller 3 i 2023-prisniveau reguleret til 2027-prisniveau efter de indeks, der fastsættes efter 2. pkt. Indekseringen af vurderinger efter 1. pkt. foretages efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. §§ 45-47.

*Stk. 5.* Grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2027 og pr. 1. januar 2028 ansættes til grundværdien efter stk. 2 eller 3 i 2023-prisniveau reguleret til 2027-prisniveau efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt., tillagt 1,6 pct. 1. pkt. gælder dog ikke produktionsjord, jf. § 28.

*Stk. 6.* Vurderinger efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Indeksering efter stk. 4 og 5 foretaget i forbindelse med vurderinger efter stk. 3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afslag på vurdering pr. 1. januar 2027 efter stk. 3 kan påklages.

*Stk. 7.* Er der i vurderingen efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, fastsat en ejendomsværdi, erstattes denne efter anmodning fra en ejer, der sandsynliggør, at ejendomsværdien afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, jf. § 15, stk. 1, tilbageregnet til 2027-niveau, af en vurdering pr. 1. januar 2027 foretaget efter § 5, stk. 3, 1. pkt.«

## § 3

I opkrævningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr.1040 af 13. september 2024, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1783 af 29. december 2025, foretages følgende ændring:

**1.** I § 16, nr. 8, indsættes efter »stk. 1«: », og grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 og tidligere, jf. ejendomsskattelovens § 84, stk. 2«.

# UDKAST

## § 4

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 13. oktober 2025, som ændret ved § 3 i lov nr. 1779 af 29. december 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 33, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »sjette år«: til »ottende år«.

## § 5

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2026, jf. dog *stk. 2*.

*Stk. 2.* Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af § 1, nr. 3-6, og § 3.

# UDKAST

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets hovedpunkter
  - 2.1. Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2026 og 2027
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.2. Statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. 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.
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 og baggrund

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.

Det nye vurderingssystem skal sikre mere retvisende og gennemskuelige vurderinger, som bygger på flere og mere detaljerede data end tidligere. I efteråret 2021 påbegyndte Skatteforvaltningen udsendelsen af de nye offentlige ejendomsvurderinger.

Ejendomsskatteloven – der trådte i kraft den 1. juli 2023 med virkning for de løbende ejendomsskatter fra og med den 1. januar 2024 – indebærer 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 Radikale Venstre.

Med lov nr. 679 af 3. juni 2023 blev der bl.a. gennemført en nødvendig forenkling af grundlaget for ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2024 og 2025 med henblik på at sikre, at der tidligere kunne opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden de skal bruges som beskatningsgrundlag, så behovet for efterreguleringer af ejendomsejernes ejendomsskatter reduceres – og dermed, at der skabes den størst mulige tryghed om ejendomsskatterne for borgere og virksomheder. Konkret indebærer forenklingen, at 2024-vurderingerne for ejerboliger gennemføres som indeksering af 2022-vurderingerne til 2024-prisniveau, og at 2025-vurderingerne for erhvervsejendomme m.v. gennemføres som en indeksering af 2023-vurderingerne til 2025-prisniveau.

De første vurderinger, 2020-vurderingerne, er nu udsendt. Langt de fleste boligejere har fået tilbagebetalt den ejendomsskat, som de eventuelt har betalt for meget i tidligere år. Ejendomsskatterne er integreret i forskuds- og årsopgørelsen, og den første million 2022-deklarationsmeddelelser (forslag til vurdering) er udsendt til boligejerne. Klageprocenten er lav, og langt de fleste boligejere oplever, at de modtager en vurdering, som svarer nogenlunde til det, de forventede. I første kvartal 2026 er udsendelsen af de første erhvervsvurderinger, 2021-vurderingerne, påbegyndt.

## UDKAST

Selv om der således er fremdrift på vurderingsområdet, må det konstateres, at Skatteforvaltningen fortsat ikke er i takt med udsendelsen af vurderingerne, så de kan udsendes, inden de skal udgøre beskatningsgrundlaget på forskudsopgørelsen. Det medfører, at Skatteforvaltningen fortsat bruger mange ressourcer på efterreguleringer, og at boligejerne fortsat vil kunne blive mødt med restskatter og en udfordrende og kompleks borgerrejse. Det er der på den korte bane behov for at finde en løsning på, så Skatteforvaltningen får tid til at indhente efterslæbet af manglende udsendelser af en række vurderingsrul.

Derfor foreslås det, at 2026- og 2027-vurderingerne skal udarbejdes ved at indeksere 2022- og 2023-vurderingerne til 2026- og 2027-prisniveau. Det vil ske efter den vurderingsmetode, der kendes fra 2024- og 2025-vurderingerne. Det betyder bl.a., at der ikke vil kunne klages over vurderingen, da der vil være tale om en statistisk fremskrivning på baggrund af prisudviklingen i området. Har ejendommen ændret sig væsentligt, vil der blive taget højde for det via en omvurdering, hvor der vil være almindelig klageadgang.

Ulempen ved løsningen er, at indeksering som udgangspunkt alene vil kunne ske på kommuneniveau. Anvendelsen af indeks for prisudviklingen på kommuneniveau medfører, at områder inden for kommunen med lavere prisudvikling kan blive værdiansat over den faktiske værdi, mens områder inden for kommunen med højere prisudvikling omvendt kan blive værdiansat under den faktiske værdi. Det foreslås derfor, at de boligejere, hvis indekserede ejendomsværdi afviger med mere end 20 pct. fra den forventede handelspris, vil kunne anmode om i stedet at få en almindelig 2026-vurdering med klageadgang. Det vil være et krav, at boligejeren sandsynliggør, at dette er tilfældet, hvilket f.eks. vil kunne ske via henvisning til handelsprisen, som ejeren selv har betalt for ejendommen, eller handelsprisen for sammenlignelige ejendomme i området.

Herudover foreslås det, at Skatteforvaltningen skal overtage opgaven med opkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere, som kommunerne hidtil har administreret. Ansvar for disse skatteår overgik ikke til Skatteforvaltningen i 2024, fordi kommunerne først skulle afslutte efterreguleringen af skatterne for disse skatteår i forbindelse med udsendelsen af 2020- og 2021-vurderingerne. Overtagelsen forudsætter it-udvikling, og det foreslås derfor, at det nærmere tidspunkt for overtagelsen fastsættes af skatteministeren.

## 2. Lovforslagets hovedpunkter

### 2.1. Forenkling af ejendomsvurderingerne for vurderingsårene 2026 og 2027

#### 2.1.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

En ejendomsvurdering lægges som udgangspunkt til grund for ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsskatteovens § 13, stk. 1, nr. 2, og for grundskylden og dækningsafgiften, jf. § 17, stk. 2, og § 20, stk. 2, i de to indkomst- eller kalenderår, der følger efter vurderingsåret. Det betyder, at vurderingerne i årene 2026 og 2027 udgør beskatningsgrundlaget for henholdsvis 2027 og 2028 for ejendomme, der vurderes i lige år og 2028 og 2029 for ejendomme, der vurderes i ulige år.

2024-vurderingerne af ejerboligerne og 2025-vurderingerne af øvrige ejendomme udarbejdes ved at indeksere henholdsvis 2022- og 2023-vurderingerne til 2024- og 2025-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 b og 88 a. Det samme er tilfældet for 2023- og 2024-omvurderinger.

Denne forenkling af 2024- og 2025-vurderingerne blev indført med lov nr. 679 af den 3. juni 2023 med et ønske om at skabe en bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 114 som fremsat, side 36.

#### 2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har i de seneste år været fremdrift på ejendomsvurderingsområdet. Dog må det konstateres, at Skatteforvaltningen fortsat ikke er i takt med udsendelsen af vurderingerne, så de udsendes, inden de skal udgøre beskatningsgrundlaget på forskudsopgørelsen. Det medfører, at Skatteforvaltningen fortsat bruger mange ressourcer på efterreguleringer, og at boligejerne fortsat vil kunne blive mødt med restskatter og en udfordrende og kompleks borgerrejse.

## UDKAST

Det foreslås derfor, at 2026-vurderingen for ejerboliger – dvs. ejendomme, der vurderes i lige år – fastsættes ved at videreføre og indeksere ejendoms- og grundværdien i den seneste af de vurderinger, som er oplistet i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2 og 3, dvs. 2022-vurderingen eller en senere omvurdering. Den seneste af disse vurderinger vil skulle reguleres til 2026-niveau efter de prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-48.

Det foreslås derudover, at 2027-vurderingen for visse ejerboliger og andre ejendomme – dvs. ejendomme, der vurderes i ulige år – på tilsvarende vis fastsættes ved eksempelvis at indeksere 2023-vurderingen på baggrund af prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-48.

Der vil med forslaget fortsat blive udarbejdet omvurderinger efter de almindelige regler. Det samme gælder for ejendomme, der ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og som ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom, i det omfang ejendommen ikke er omfattet af et valg om at fastholde kategoriseringen som ejerbolig.

I begge tilfælde – dvs. både for ejendomme, der vurderes i lige og ulige år – foreslås det, at grundværdien tillægges 1,6 pct. Tillægget skyldes, at grundpriser og ejendomspriser ikke følger samme procentvise prisudvikling. Der korrigeres for, at det er forventningen, at grundpriserne vokser med mere end ejendomspriserne. Beregningsteknisk lægges til grund, at grundpriserne vil vokse med 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne, dvs. med samlet set 1,6 pct. i indeksperioderne fra 2022-2026 og 2023-2027.

For ejendomme, der vurderes i lige år, vil lovforslaget således medføre, at 2026-vurderingen som udgangspunkt alene vil bestå af indekserede værdier med udgangspunkt i 2022-vurderingen og indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne i indkomst- og kalenderårene 2027 og 2028. Forslaget vil ikke ændre på, at 2028-vurderingen foretages efter de almindelige regler i ejendomsvurderingsloven og som udgangspunkt udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne i indkomstårene 2029 og 2030.

For ejendomme, der vurderes i ulige år, vil lovforslaget tilsvarende betyde, at 2027-vurderingen som udgangspunkt vil bestå af indekserede værdier

## UDKAST

med udgangspunkt i 2023-vurderingen og indgå i beregningsgrundlaget for indkomst- og kalenderårene 2028 og 2029. Forslaget ændrer ikke på, at 2029-vurderingen foretages efter de almindelige regler i ejendomsvurderingsloven og som udgangspunkt udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne i indkomst- og kalenderårene 2030 og 2031.

De foreslåede indeks, som indekseringerne vil skulle foretages efter, vil afspejle prisudviklingen fra og med den 1. januar 2022 til og med den 1. januar 2026 henholdsvis fra og med den 1. januar 2023 til og med den 1. januar 2027. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor, at 2026-vurderingen samt 2027-vurderingen vil svare til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen var gennemført efter den sædvanlig metode.

For de fleste ejendomme vil metodeskiftet derfor være af begrænset betydning. Dermed vil indekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke påvirkes af metodeskiftet.

For en række ejendomsejere vil metodeskiftet dog være af betydning. Anvendelsen af indeks, der i udgangspunktet er på kommuneniveau, vil således indebære, at ejendomsværdien for alle ejendomme i samme kommune fremskrives med samme værdi. Hvis den faktiske prisudvikling i en del af kommunen adskiller sig væsentligt fra prisudviklingen i den øvrige del af kommunen, vil indeksmetoden medføre en anden vurdering end den, som var fremkommet med anvendelse af sædvanlige metoder. Det vil kunne medføre, at den indekserede ejendomsværdi vil afvige med mere end 20 pct. fra den forventede handelspris i fri handel. I de kommuner, hvor der ikke er nok data til at udarbejde prisindeks på kommuneniveau og hvor indeksene derfor udarbejdes på f.eks. landsdelsniveau kan afvigelserne potentielt være større.

For de ejendomme, hvor indekseringen måtte føre til en væsentligt anderledes ejendomsværdi, foreslås det, at ejeren skal kunne få en almindelig 2026- eller 2027-vurdering. Det vil forudsætte, at ejeren kan sandsynliggøre, at den indekserede ejendomsværdi afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi i fri handel, når denne indekseres til 2026-niveau. En sådan sandsynliggørelse vil f.eks. kunne ske via henvisning til den faktiske handelspris for ejendomsejerens egen ejendom eller handelspriser for sammenlignelige ejendomme i området, f.eks. to ejendomme solgt i frihandel i 2024, 2025 eller 2026.

Den almindelige 2026-vurdering vil blive udarbejdet med udgangspunkt i vurderingsmodellen for 2022-vurderingerne, men med data, herunder særligt referenceejendomme, som ville have været lagt til grund efter de almindelige vurderingsregler i en 2026-vurdering. Det samme vil gælde for 2027-vurderingen, som udarbejdes med udgangspunkt i modellen for 2023-vurderingen.

Ejerens anmodning med relevant dokumentation vil skulle rettes til Skatteforvaltningen, som herefter vil skulle træffe en afgørelse om, hvorvidt ejendomsejer har sandsynliggjort prisforskellen.

Muligheden for at anmode om en almindelig vurdering vil gælde for ejendomme, hvor der i vurderingen er fastsat en ejendomsværdi. For 2027-vurderingerne vil det omfatte ejerboliger, stuehuset på en landbrugs- eller skovejendom samt blandet benyttede ejendomme med en ejerboligdel og en erhvervsdel m.v. Det vil derimod ikke omfatte erhvervsejendomme samt produktionsjordsdelen af landbrugs- og skovejendomme m.v., da der i disse tilfælde ikke vil blive fastsat en ejendomsværdi i vurderingen.

Ovenstående skal ses i sammenhæng med, at grundværdien for produktionsjord allerede i dag ansættes ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. En 2027-vurdering, fremfor en 2023-vurdering indekseret til 2027-prisniveau, vil dermed ikke medføre en anden grundværdi.

Ovenstående skal herudover ses i sammenhæng med, at der for erhvervsejendomme og øvrige ejendomme alene ansættes en grundværdi ud fra den særlige vurderingsmodel kendt som alternativomkostningsmodel. Efter denne model ansættes grundværdien med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse af ejendommen til beboelse, der dog nedskaleres for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bebygges mere intensivt end parcelhusgrunde. Det indebærer, at Skatteforvaltningen kan ansætte grundværdien under erhvervsejendomme uden først at skulle opgøre ejendomsværdien. Den manglende ejendomsværdi indebærer, at ejere af erhvervsejendomme ikke vil kunne sandsynliggøre en prisudvikling på baggrund af faktiske ejendomshandler på samme måde som ejere af ejerboliger vil kunne. Hertil kommer, at erhvervsejendomme og øvrige ejendomme vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningerne for

## UDKAST

grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7 og 7 a, hvorved stigninger i deres grundskyld og dækningsafgift begrænses.

Som nævnt ovenfor ansættes grundværdien for produktionsjord allerede i dag ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Det foreslås derfor, at ovennævnte forslag om indeksering ikke skal gælde for produktionsjord omfattet af ejendomsvurderingslovens § 28. Derved vil produktionsjord uanset forslaget fortsat skulle vurderes efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 28.

Skatteforvaltningslovens kapitel 7 a indeholder særlige regler om sagsoplysning og partshøring ved vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingsloven. Efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a vil ejendomsejere gennem deklarationsproceduren for ejendomsvurderingerne blive inddraget i forbindelse med ansættelsen af 2022-vurderingen og senere omvurderinger, der anvendes til indekseringen. Det betyder, at der i forbindelse med udsendelsen af disse vurderinger vil være foretaget partshøring gennem deklarationsproceduren. Ved deklarationen vil Skatteforvaltningen således have underrettet ejendomsejer om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom.

Med forslaget om at foretage vurderingen ved at indeksere en for ejendomsejer allerede kendt ejendomsvurdering med en værdi fra et indeks udarbejdet af Danmarks Statistik anvendes dermed også de allerede kendte faktiske oplysninger, som vurderingen, der indekseres, er foretaget på grundlag af. Indeksering af en kendt vurdering beror således ikke på nye, væsentlige faktiske oplysninger.

Ejendomsejer vil som udgangspunkt være blevet gjort bekendt med, hvilke oplysninger der danner grundlag for indekseringen, fordi ejeren i forbindelse med deklarationsproceduren for ejendomsvurderingerne er blevet gjort bekendt med og har haft adgang til at berigtige grundlaget for den vurdering, som indekseres, da vurderingen oprindeligt blev foretaget. Det skal ses i lyset af, at påbegyndelsen af udsendelsen af 2022-vurderingerne skete i efteråret 2025, hvorfor antallet af ejerskifter mellem udsendelsen af 2022-vurderingen og den 1. januar 2026 vil være begrænset.

## UDKAST

Det er således vurderingen, at det ikke vil være forbundet med betænkeligheder, at der ikke partshøres over grundlaget for den vurdering, der indekseres. Den enkelte ejendomsejer vil desuden ikke i en høring over de statistiske oplysninger, der anvendes i indekset, kunne bidrage med nye faktiske oplysninger i forbindelse med indekseringen, og det må heller ikke i øvrigt som følge af sagens karakter anses for påkrævet at gennemføre en partshøring.

På baggrund heraf er det vurderingen, at der efter gældende regler ikke vil være pligt til at partshøre om indekseringen af en kendt vurdering, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Med henblik på at sikre et klart retsgrundlag herfor foreslås det, at pligten til at partshøre ikke vil gælde i disse tilfælde, så det tydeligt fremgår af loven, at vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, og § 88 b, stk. 2, der er indekseret efter de foreslåede bestemmelser i § 87 c, stk. 4 og 5, henholdsvis § 88 b, stk. 4 og 5, kan foretages uden partshøring og dermed også uden brug af deklaraionsproceduren for ejendomsvurderingerne.

Med forslaget vil det derudover ikke være muligt at påklage de indekserede vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, og § 88 b, stk. 2. Det vil være i tråd med, hvad der gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven, idet der i dag ikke kan klages over tilbageregninger, jf. ejendomsvurderingsloven § 48. Beregninger af indeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-47 og fremskrivninger på grundlag heraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. § 48, stk. 2. Det fremgår af bemærkningerne til § 48, at hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct., vil dette blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregningerne. Borgeren kan ikke klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Resultatet af en sådan beregning vil efter lovforslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 121f.

Forslaget om at afskære klageadgangen vil således være i tråd med, hvad der i øvrigt gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven. Som nævnt ovenfor vil forslaget ikke have betydning for adgangen til at påklage de vurderinger og omvurderinger, der er nævnt i de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, nr. 1 og 2, og § 88 b, stk. 2, nr. 1

og 2, og som danner grundlag for indekseringen, dvs. almindelige vurderinger pr. 1. januar 2022 henholdsvis pr. 1. januar 2023 og senere omvurderinger.

Disse vurderinger vil således også fortsat kunne genoptages og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 35 a. Forslaget vil kun indebære, at klageadgangen afskæres for de indekserede vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, og § 88 b, stk. 2, dvs. den indekserede almindelige vurdering pr. 1. januar 2026 henholdsvis pr. 1. januar 2027.

Forslaget ændrer desuden ikke på, hvorvidt det er muligt at påklage selve skatteansættelsen. Der vil således være mulighed for dette i samme omfang som efter de gældende regler i skatteforvaltningsloven. Det vil dog ikke i forbindelse med klage over skatteansættelsen være muligt at anfægte indekseringen, hvis en sådan er foretaget i det enkelte tilfælde. Klage vedrørende de faktiske omstændigheder vedrørende ejendommen skal desuden ske i forbindelse med klage over vurderingen, der indekseres, og ikke når ejerne modtager skatteansættelsen og opkrævningen.

Forslaget vil herudover ikke indebære, at klageadgangen afskæres, for så vidt angår afslag på vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 3, og § 88 b, stk. 3, dvs. ejendomme, der opfylder betingelserne for en omvurdering. Sådanne afslag på at foretage vurderinger efter de nævnte regler vil udgøre afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven. Klager over sådanne afgørelser afgøres således af vurderingsankenævn, jf. skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 3. Klager afgøres dog af Landsskatteretten, hvis sagen henvises dertil af vurderingsankenævnet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b.

Det vil også sige, at de almindelige regler i skatteforvaltningsloven om for eksempel klagegebyr for sager, der skal afgøres af vurderingsankenævn, finder anvendelse på sådanne afgørelser.

Som nævnt ovenfor kan en ejendomsejer få genoptaget den vurdering, der ligger til grund for den indekserede vurdering, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Eksempelvis kan der foretages ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, hvis ejendomsejer kan godtgøre, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Det er

dog en betingelse for genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.

Fristen for ovennævnte ordinære genoptagelse er den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Denne frist blev dog i forbindelse med forenklingen af 2024- og 2025-vurderingerne forlænget med 2 år for 2022- og 2023-vurderingerne, der danner grundlag for indekseringen, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1. Det skal ses i sammenhæng med, at de vurderinger, der indekseres på baggrund af, ville kunne være relevante for ejerne i yderligere to år. Det samme foreslås gjort i forbindelse med den foreslåede forenkling af 2026- og 2027-vurderingerne. Det indebærer, at den ordinære genoptagelsesfrist for 2022-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenklede 2026-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 c, vil være den 1. maj 2030 (i stedet for den 1. maj 2028), mens den ordinære genoptagelsesfrist for 2023-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenklede 2027-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 b, vil være den 1. maj 2031 (i stedet for den 1. maj 2029). Forslaget vil ligeledes indebære, at den ordinære genoptagelsesfrist for Skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, der henviser til fristerne i stk. 1, tilsvarende forlænges med to år for de samme vurderinger.

## **2.2. Statens overtagelse af administrationen af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år**

### **2.2.1. Gældende ret**

Efter ejendomsskattelovens § 84, stk. 1, 1. pkt., skal opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne.

### **2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

Ejendomsskattelovens § 84, stk. 1, 1. pkt., skal ses i lyset af, at 2020- og 2021-vurderingerne endnu ikke var udsendt den 1. januar 2024, hvor Skatteforvaltningen overtog opgaven med beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024 og frem. Ved udsendelsen af disse vurderinger skal grundskylden og dækningsafgiften efterreguleres for skatteårene 2021-2023 efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat.

## UDKAST

Der var derfor behov for, at kommunerne fortsat havde ansvaret for 2023 og tidligere, så de kommunale it-systemer og den kommunale administration, som er indrettet i overensstemmelse med lov om kommunal ejendomsskat, kunne anvendes til denne efterreguleringsopgave. Ved afslutningen af opgaven er det forudsat, at Skatteforvaltningen overtager ansvaret for efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for 2023 og tidligere, f.eks. hvis der sker genoptagelse eller revision af en 2020- eller 2021-vurdering.

Det foreslås derfor, at Skatteforvaltningen skal overtage opgaven med efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere. Tidspunktet for overtagelsen foreslås fastsat af skatteministeren, hvilket skal tage højde for usikkerheden omkring den præcise dato for udsendelsen af de sidste vurderinger.

En eventuel efteropkrævning eller tilbagebetaling foreslås at skulle ske via skattekontoen, som er et opkrævningssystem særligt anvendt for erhvervsrettede skatter. I dette tilfælde vil systemet dog blive anvendt for både juridiske og fysiske personer.

Både efteropkrævningen og tilbagebetalingen vil med forslaget blive omfattet af de processuelle opkrævningsregler i opkrævningslovens kapitel 5. Det vil bl.a. betyde, at kravene vil blive omfattet af saldoprincippet. Det indebærer, at hvis den pågældende ejer har en restance på skattekontoen, vil denne skulle betales, inden der kan betales en eventuel efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

Hertil vil Skatteforvaltningen også kunne modregne en eventuel udbetaling i restancer på skattekontoen. Det kan eksempelvis være en udbetaling af for meget betalt grundskyld, som modregnes i eventuel skyldig selskabsskat.

De processuelle regler for en efteropkrævning eller tilbagebetaling, eksempelvis stiftelsestidspunktet, den sidste rettidige betalingsdag, videreførelse af den kommunale praksis med at sende opkrævninger til en hovedejer m.v., foreslås fastlagt nærmere ved en bekendtgørelse, som skatteministeren bemyndiges til at udsende.

En efteropkrævning eller tilbagebetalingen vil dog fortsat skulle ske efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, fordi grundskyld og dækningsafgift for 2023 og tidligere blev beregnet og opkrævet efter denne lov. Skatteforvaltningens administration forudsætter

således, at forvaltningen vil kunne administrere efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat. For at komme systemunderstøtte administrationen af disse regler vil Skatteforvaltningen skulle gennemføre it-udvikling.

### **3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

#### **3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige**

Forslaget om forenkling af 2026- og 2027-vurderingerne skønnes ikke at medføre nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skyldes, at indekseringen som udgangspunkt baseres på boligprisudviklingen på kommuneniveau, der svarer til den gennemsnitlige prisudvikling i de enkelte kommuner. Dertil forudsættes det, at ejendomspriserne stiger mere end byggeomkostningerne og dermed bygningerne. Der korrigeres beregningsteknisk for forskel mellem udviklingen i grundpriser og ejendomspriser.

De øvrige dele af lovforslaget vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser,

#### **3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Foreløbigt skønnes lovforslaget fsva. elementet vedr. indekseringen af 2026- og 2027-vurderingen samlet set at medføre en midlertidige besparelse for Skatteforvaltningen og Skatteankestyrelsen svarende til i størrelsesordenen [793,0] mio. kr. grundet opgavebortfald i form af sagsbehandling samt klagesagsbehandling af 2026- og 2027-vurderingen. Besparselsen anvendes til oprydning af ophobede vurderingsrul mv.

De administrative omkostninger vil blive konsolideret frem mod fremsættelsen af lovforslaget.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for kommuner og regioner.

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

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

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

# UDKAST

## 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

## 6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

## 7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

## 8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

## 9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 20. februar 2026 til den 20. marts 2026 (28 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Statistik, Dansk Ejendomscredit, 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, Skatteankeforvaltningen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsformandskabet, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

<b>11. Sammenfattende skema</b>		
	Positive konsekvenser/mindredgifter (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	Lovforslaget skønnes ikke at medføre nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

## UDKAST

Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	[Er under afklaring]
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige konsekvenser for erhvervslivet m.v.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja	Nej  X

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

Til nr. 1

Med lov nr. 1214 af 26. november 2024 blev der i ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, indsat en regel om ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i visse udstykningstilfælde.

Det følger således 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 grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 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 grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 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 følger af 4. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren. Det følger afslutningsvist af 5. pkt., at 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.

I ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., anvendes således både »restejeendommen« og »de udstykkede ejendomme«, hvilket skal forstås som den originale ejendom og de nyopståede ejendomme, som netop er blevet udstykket. Sprogligt kan »de udstykkede ejendomme« dog også

## UDKAST

forstås som restejendommen, dvs. den ejendom der er blevet udstykket nye ejendomme fra.

Det foreslås derfor, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 5, 1. pkt., ændres, »de udstykkede ejendomme« til »de nyopståede ejendomme«.

Den foreslåede ændring er alene en sproglig præcisering og vil ikke have indholdsmæssig betydning.

Til nr. 2

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 3, at opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1 på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. dog § 17, stk. 5 og 6, i denne lov.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, stk. 3, at forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog § 17, stk. 5 og 6, og § 82.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 45-47 udarbejdes en række prisindeks for ejendomssalg. Disse prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik på baggrund af salgspriserne ud fra ejendommens type, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, og på kommuneplan, hvis det er muligt, jf. §§ 46 og 47.

Det foreslås, at det i ejendomsskattelovens § 31, stk. 3, og § 33, stk. 3, indsættes som 2. pkt., at den senest ansatte vurdering fremskrives efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, til prisniveauet på vurderingstidspunktet for den vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, som udgør beskatningsgrundlaget for det pågældende år, når den foreligger.

## UDKAST

Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at ejendomsejere, som ikke har modtaget deres vurdering på tidspunktet for beskatningen, vil få indekseret den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering til prisniveauet på vurderingstidspunktet for den vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, som den midlertidigt afløser som beskatningsgrundlag.

Det vil f.eks. sige, at hvis 2026-vurderingen ikke er klar til indlæsning på forskudsopgørelsen for indkomståret 2027, vil Skatteforvaltningen skulle anvende 2022-vurderingen, der indekseres til 2026-prisniveau, som et foreløbigt beskatningsgrundlag, indtil 2026-vurderingen meddeles ejeren. Det samme vil gøre sig gældende for øvrige ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, med eksempelvis 2027-vurderingen.

Det foreslås, at indekseringen sker efter de indeks, som fastlægges efter ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, som afspejler prisudviklingen mellem de enkelte vurderingsterminer.

Forslaget vil dermed sikre en mere korrekt foreløbig beskatning, hvilket vil nedbringe antallet og størrelsen af restskatter for boligejerne og efteropkrævning af ejendomsskatter for øvrige ejendomsejere.

Forslaget vil ikke omfatte foreløbige beskatningsgrundlag ansat efter ejendomsskattelovens §§ 13 eller 17, da foreløbige beskatningsgrundlag frit kan ændres af ejendomsejeren.

Til nr. 3

Ejendomsskattelovens § 84, stk. 1, bestemmer, at opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne.

Dermed er efterreguleringsansvaret for skatteårene 2021-2023 placeret hos kommunerne, som skal genberegne grundskylden og dækningsafgiften i forbindelse med udsendelserne af 2020- og 2021-vurderingerne, som udgør beskatningsgrundlaget i henholdsvis skatteårene 2021-2023 og skatteårene 2022 og 2023.

Udsendelsen af disse vurderinger har været forsinket i en længere årrække, hvorfor de i mange tilfælde først er eller bliver udsendt, efter Skatteforvaltningen overtog det generelle opkrævningsansvar for

## UDKAST

grundskyld og dækningsafgift med ikrafttrædelsen af ejendomsskatteloven den 1. januar 2024. Det har derfor været nødvendigt at fastslå ved lov, at ansvaret for grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år fortsat var pålagt kommunerne.

Udover en efterregulering af grundskylden og dækningsafgiften påhviler efterreguleringsansvaret for lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning og den kommunale pensionistlåneordning til betaling af grundskyld for skatteårene 2021-2023 ligeledes kommunerne. Disse to ordninger følger af kapitel 1 og 2 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.

Tilsvarende omhandler ejendomsskattelovens § 84, stk. 2, også en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, men som dog sker på baggrund af en klage. I dette tilfælde påhviler efterreguleringsansvaret også kommunerne.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 84, *stk. 1* og 2, ophæves, og i stedet indsættes tre nye stykker.

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 84, *stk. 1*, at en efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, beregnes af Skatteforvaltningen efter reglerne i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, jf. dog stk. 2-5.

Med den foreslåede bestemmelse vil Skatteforvaltningen overtage ansvaret for beregning, efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår.

De materielle skatteregler for disse skatteår, som findes i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, som blev ophævet med ejendomsskattelovens § 83, stk. 5, vil skulle anvendes til beregningen af en eventuel efteropkrævning eller udbetaling af grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 84, *stk. 2, 1. pkt.* at en efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, foretages af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5.

## UDKAST

Med den foreslåede bestemmelse vil en efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift vedrørende skatteåret 2023 eller tidligere skatteår skulle ske via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, som omhandler de processuelle regler for opkrævning via skattekontoen. Det vil f.eks. betyde, at kravet vil blive omfattet af saldoprincippet, hvorefter alle krav på skattekontoen indgår i en saldo, hvorefter det tidligst registrerede krav betales først.

Det vil sige, at hvis man f.eks. har en restance på skattekontoen bestående af ubetalt moms, vil denne moms skulle betales, inden man kan betale efteropkrævningen af grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som ejendomsskattelovens § 84, stk. 3, at skatteministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden for efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift efter stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at skatteministeren vil fastsætte både stamdata og de mere processuelle regler i forbindelse med en efteropkrævning eller tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift ved bekendtgørelse.

Hjemlen vil særligt blive udnyttet til at fastsætte stiftelsestidspunkt, forfaldstidspunkt, sidste rettidige betalingstidspunkt m.v. Det skal ses i lyset af, at opkrævningen og tilbagebetalingen foreslås foretaget via skattekontoen, jf. det foreslåede stk. 2, hvorfor det af hensyn til administrationen er nødvendigt med en udtrykkelig regulering af disse datoer.

Til nr. 4

Efter ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde og efter indstilling fra Skatteforvaltningen sætte en opkrævning som følge af en efterregulering af grundskyld for skatteårene 2021-2023, jf. § 84, stk. 1, 2. pkt., herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder, hvis ejendommen alene ejes af fysiske personer.

Med lovforslagets § 1, nr. 3, vil Skatteforvaltningen overtage administrationen af efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere fra kommunerne.

## UDKAST

Det foreslås derfor, at der i ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 1, ændres, »Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde og efter indstilling fra told- og skatteforvaltningen« til »Told- og Skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde«, og »§ 84, stk. 1, 2. pkt.« ændres til »§ 84, stk. 1, 1. pkt.«.

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvensrettelse på baggrund af lovforslagets § 1, nr. 3, hvorfor bestemmelsen indebærer, at Skatteforvaltningen også vil skulle overtage kompetencen til at sætte en opkrævning af grundskyld og dækningsafgift i bero fra kommunerne.

Til nr. 5

Det følger af ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 2, at hvad angår krav efter stk. 1, som er sendt til inddrivelse, jf. § 84, stk. 1, 4. pkt., kan restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde træffe afgørelse om at sætte inddrivelsen heraf, herunder tilskrivning af renter, i bero i op til 12 måneder for fysiske personer.

Med lovforslagets § 1, nr. 3, vil Skatteforvaltningen overtage administrationen af efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere fra kommunerne.

Det foreslås derfor, at i ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 2, udgår »jf. § 84, stk. 1, 4. pkt.,«.

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvensrettelse på baggrund af lovforslaget § 1, nr. 3, hvor § 84, stk. 1, 4. pkt., udgår.

Men den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 3, hvor ejendomsskattelovens § 84 nyaffattes, indsættes der ikke en ny hjemmel svarende til den nuværende § 84, stk. 1, 4. pkt., hvorefter ubetalt grundskyld og dækningsafgift kan oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden, fordi denne hjemmel allerede følger af de almindelige regler i gældsinddrivelsesloven § 1 a, stk. 1, nr. 2.

Til nr. 6

Efter ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen sætte opkrævninger af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere i bero, hvis disse sker om led i en efterregulering.

Såfremt opkrævningen er sendt til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden, vil denne tilsvarende kunne sætte inddrivelsen af kravet i bero, jf. ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 2.

Efter ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 4, kan disse afgørelser, eller undladelse heraf, truffet af restanceinddrivelsesmyndigheden ikke indbringes for en højere administrativ myndighed. Bestemmelsen omfatter ikke afgørelser truffet om berostillelse truffet af kommunerne efter stk. 1, fordi kommunalafgørelser på skatteområdet ikke er omfattet af det administrative klagesystem fastsat i skatteforvaltningsloven, f.eks. Landsskatteretten eller et skatteankenævn.

Med lovforslagets § 1, nr. 3, vil Skatteforvaltningen overtage administrationen af efteropkrævning og tilbagebetaling af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere fra kommunerne.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsskattelovens § 84 a, stk. 4, indsættes efter »stk.«: »1 og«.

Med den foreslåede ændring videreføres det, at det ikke vil være muligt at påklage en afgørelse truffet om en berostillelse af opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere skatteår, hvis denne opkrævning sker i forbindelse med en efterregulering.

Det vil f.eks. kunne ske i forbindelse med en genoptagelse af en ejendomsvurdering, som udgør beskatningsgrundlaget for skatteåret 2023 eller tidligere år, eller i forbindelse med udsendelsen af 2021-vurderingerne, som Skatteforvaltningen er påbegyndt udsendelsen af i 1. halvår af 2026.

Den foreslåede ændring er alene en konsekvensrettelse som følge af lovforslaget § 1, nr. 3, hvor Skatteforvaltningen overtager administrationen af efteropkrævninger og udbetalinger af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år, fordi de samme afgørelser truffet af kommunerne ikke var tillagt en administrativ klageadgang.

Til nr. 1

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år, og at vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87-88 a.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, for hvilke ejendomme der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, jf. dog stk. 2 og §§ 87-88 a.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 5, *stk. 1, 2. pkt.*, og § 6, *stk. 1*, ændres »§§ 87-88 a« til: »§§ 87-88 b«.

Det foreslåede er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 3, hvorved der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 88 b, der ligeledes vil være en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, 2. pkt., og § 6, stk. 1,

Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, 1. pkt., og § 15, stk. 1, 1. pkt., foretages der almindelig vurdering af kontantværdien i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika hvert andet år. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom, jf. § 15, stk. 1, 2. pkt.

Efter § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år og andre ejendomme i ulige år. For ejendomme, der opstår eller ændres i perioden mellem to vurderingsterminer, foretages der omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 i det efterfølgende år.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter reglerne i stk. 2-6.

Efter § 87 b, stk. 2, foretages den almindelig vurdering pr. 1. januar 2024 af ejendomme omfattet af stk. 1. Vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at

videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

- 1) Den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, jf. § 5, stk. 2.
- 2) Omvurdering pr. 1. januar 2023, jf. § 6.
- 3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.
- 4) Foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022, jf. § 89 b, indtil der foreligger en vurdering som nævnt i nr. 1 eller 2.

Det foreslås med ejendomsvurderingslovens § 87 c, *stk. 1*, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2026 vurderes i lige år som ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2026 og 2027 efter reglerne i stk. 2-7.

Det indebærer, at 2026-vurderingen metodisk forenkles, således at vurderingen af ejendomsværdien i fri handel som udgangspunkt foretages som en indeksering af for eksempel 2022-vurderingen af ejerboliger, jf. nærmere nedenfor, i stedet for et værdiskøn af den konkrete ejendom.

Det foreslås med § 87 c, *stk. 2, 1. pkt.*, at der foretages almindelig vurdering pr. 1. januar 2026 af ejendomme omfattet af stk. 1. Det foreslås desuden med 2. *pkt.*, at vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3 og 7, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

- 1) Vurdering nævnt i § 87 b, stk. 2.
- 2) Vurdering foretaget i med § 87 b, stk. 3.
- 3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen lægge den til enhver tid senest udsendte vurdering til grund. Det betyder, at hvis der f.eks. efter en indeksering af 2022-vurderingen til 2026-prisniveau udsendes en 2025-omvurdering, vil Skatteforvaltningen foretage en ny indeksering til 2026-prisniveau på baggrund af denne omvurdering. Det vil både kunne indebære en rentebærende restskat eller en overskydende skat.

## UDKAST

Efter det foreslåede nr. 1 skal vurderingen efter § 87 b, stk. 2, anvendes for ejendomme, der ikke er opstået eller ændret fra og med den 2. januar 2022, jf. § 5, stk. 2, 1. pkt.

Ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2, omhandler de vurderinger, som – efter en indeksering til 2024-prisniveau – udgør den almindelige 2024-vurdering.

Det følger således af § 87 b, stk. 2, 1. pkt., at der foretages almindelig vurdering pr. 1. januar 2024 af ejendomme omfattet af stk. 1. Det følger af 2. pkt., at vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

- 1) Den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, jf. § 5, stk. 2.
- 2) Omvurdering pr. 1. januar 2023, jf. § 6.
- 3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.
- 4) Foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022, jf. § 89 b, indtil der foreligger en vurdering som nævnt i nr. 1 eller 2.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, vil indebære, at 2026-vurderingen udarbejdes ved at indeksere en vurdering nævnt i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2 eller 3. Det vil sige enten en 2022-vurdering, en 2024-vurdering, hvor der er indtrådt en omvurderingsgrund, en omvurdering pr. 1. januar 2023 eller en af disse før nævnte vurderinger, der som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger foretaget af Skatteforvaltningen, Skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil også indebære, at såfremt den senest udarbejdet vurdering er en foreløbig 2022-vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 b, vil denne indledningsvist skulle indekseres til 2026-prisniveau, som herefter foreløbigt vil udgøre 2026-vurderingen. Ved udsendelsen af den almindelige 2022-vurdering eller en senere omvurdering vil indekseringen skulle gennemføres på baggrund af denne, som derved erstatter den foreløbige 2022-vurdering.

## UDKAST

Efter det foreslåede i nr. 2 vil vurderinger efter § 87 b, stk. 3, skulle anvendes i de situationer, hvor en eller flere af disse vurderinger er udarbejdet for den pågældende ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 3, 1. pkt., foretages der en almindelige vurdering efter § 5, stk. 1, 1. pkt., pr. 1. januar 2024 eller pr. 1. januar 2025, såfremt betingelserne for en omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt.

Det vil sige, at hvis der er udsendt en vurdering pr. 1. januar 2024 eller 2025, hvor omvurderingsbetingelserne er opfyldt, vil denne vurdering, som er foretaget i 2022-prisniveau, skulle indekseres til 2026-prisniveau, hvorefter den udgør den almindelige 2026-vurdering. Det skyldes, at disse vurderinger vil være udsendt senere end den almindelige 2022-vurdering eller 2023-omvurderingen i den foreslåede nr. 1.

Efter det foreslåede nr. 3 vil en ændret vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene, skulle udgøre grundlaget for indekseringen til 2026-prisniveau.

Det foreslåede nr. 3 omfatter også ændringer foretaget under henvisning til ejendomsvurderingslovens § 21 a. Det vil sige, at i tilfælde hvor for eksempel grundværdiansættelsen pr. 1. januar 2022 ændres, jf. f.eks. skatteforvaltningslovens § 33 om ordinær genoptagelse, med henvisning til ejendomsvurderingslovens § 21 a som følge af, at 2020-grundværdiansættelsen er ændret af en klagemyndighed, og 2022-grundværdiansættelsen i det konkrete tilfælde derfor skulle være foretaget ved en indeksering af 2020-grundværdiansættelsen, jf. § 21 a, skal grundværdiansættelsen i 2026 ligeledes foretages i form af en indeksering, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c. Det vil sige 2022-grundværdien indekseret til 2026-prisniveau.

Uden forslaget ville grundværdiansættelsen også have været foretaget ved indeksering, blot efter § 21 a, under betingelse af at forholdet, der havde begrundet ændringen af 2020-vurderingen, på det tidspunkt fortsat havde været gældende.

Efter forslaget erstattes indekseringen efter ejendomsvurderingslovens § 21 a af den foreslåede indeksering efter § 87 c med de ændringer, der følger heraf. Hvis omvurderingsbetingelserne i dette tilfælde imidlertid er opfyldt pr. 1. januar 2026, skal der i stedet foretages en vurdering efter de almindelige regler, jf. det foreslåede § 87 c, stk. 3. Tilsvarende gør sig gældende i de øvrige år, hvor samspillet mellem § 21 a og § 87 c gør sig gældende.

Fristen for, hvornår der kan ske ordinær genoptagelse, regnes fra udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt. I forbindelse med indførelsen af ejendomsvurderingslovens § 87 b, som omhandler en forenkling af 2024-vurderinger, blev genoptagelsesfristen for den bagvedliggende 2022-vurderinger forlænget med yderligere 2 år, hvorfor den ordinære genoptagelsesfrist udgør 6 år for denne. Det samme foreslås gjort i forbindelse med den foreslåede forenkling af 2026-vurderingerne. Det indebærer, at den ordinære genoptagelsesfrist for 2022-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenklede 2026-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 c, vil være den 1. maj 2030 (i stedet for den 1. maj 2028), jf. lovforslagets § 4.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 omfatter ikke kun ejendomsværdien og grundværdien, men også fordelinger af ejendomsværdien og grundværdien, helt og delvis fritagelse for grundskyld og fradrag for forbedringer m.v. efter reglerne i ejendomsvurderingsloven og den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat i øvrigt.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 87 c, *stk. 3, 1. pkt.*, at uanset stk. 2 foretages der vurdering efter § 5, stk. 3, 1. pkt., af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. januar 2026 eller pr. 1. januar 2027 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 6. Det foreslås desuden med 2. *pkt.*, at vurderinger pr. 1. januar 2026 efter 1. pkt. betragtes som almindelige vurderinger, jf. § 5, stk. 1. Med 3. *pkt.* foreslås det, at vurderingerne efter 1. pkt. foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2022 og indekseres efter stk. 4 og 5.

For ejendomme, der opstår eller ændres i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med den 1. januar 2027, vil der med den foreslåede bestemmelse være krav på en omvurdering. Det vil sige de ejendomme, som opfylder betingelserne for en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, vil

## UDKAST

få en omvurdering pr. 1. januar 2027, der som udgangspunkt udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsskatterne fra og med 2028.

Omvurderingen vil blive foretaget efter ejendomsvurderingslovens almindelige regler, det vil sige på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet, jf. princippet i ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., men for at sikre et ensartet beskatningsniveau vil det være nødvendigt at foretage denne omvurdering som en 2022-vurdering, der herefter vil blive indekseret til 2026-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 2. pkt.

Tilsvarende vil der for ejendomme, der pr. 1. januar 2023, 2024 eller 2025 opfylder betingelserne for en omvurdering, heller ikke være en retvisende 2022-vurdering, der kan indekseres. Der vil derfor som normalt skulle foretages en almindelig 2024-vurdering eller en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Omvurderingerne vil skulle foretages efter ejendomsvurderingslovens almindelige regler, det vil sige på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på pr. 1. januar i omvurderingsåret, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 1. pkt.

Denne omvurdering vil efter § 8 skulle foretages i samme niveau som den almindelige vurdering. Det betyder i forhold til den foreslåede bestemmelse, at omvurderingen vil skulle foretages som en 2022-vurdering, fordi den senest foretagne reelle vurdering principielt var 2022-vurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 2. pkt.

Som eksempel på årsager, der kan begrunde en omvurdering, kan bl.a. nævnes, at ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, at ejendommen har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludselig opstået hændelse, jf. § 6, stk. 1, nr. 9, eller at der på ejendommen dokumenteres væsentlig, ikke hidtil kendt forurening, jf. § 6, stk. 1, nr. 8. For så vidt angår nr. 8 og 9, forudsætter det, at begivenheden medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

Med det foreslåede stk. 3 vil nye og ændrede ejendomme i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med den 1. januar 2027 i alle tilfælde få en omvurdering i 2022-prisniveau, som vil blive indekseret til 2026-prisniveau.

Det vil sige, at den vurderingsmodel, som blev lagt til grund for 2022-vurderingerne, vil skulle anvendes med de ændringer, herunder omvurderingsgrunde, som er opstået efterfølgende.

Indekseringen foreslås som anført nedenfor foretaget efter et prisindeks, der udarbejdes og, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, offentliggøres til formålet. Det vil sikre, at den samme vurderingsmetode anvendes i alle tilfælde, så man som ejendomsejer får ensartede beskatningsgrundlag.

Det foreslås som ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 4, 1. pkt., at ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2027 ansættes til ejendomsværdien efter stk. 2 eller 3 i 2022-prisniveau efter de indeks, der fastsættes efter 2. pkt.

Det vil sige ejendomsværdien i den vurdering, som vil blive indekseret til 2026-prisniveau og herefter vil udgøre 2026-vurderingen.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke kun omfatte ejendomsværdien, men også fordelinger af ejendomsværdien.

Med 2. pkt. foreslås det, at indekseringen af vurderinger efter 1. pkt. foretages efter prisindeks for ejendomssalg, der udarbejdes efter reglerne i § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-47.

Indekseringen til 2026-prisniveau vil skulle ske på baggrund af et prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-47. Det prisindeks, der skal anvendes til indekseringen, udarbejdes af Danmarks Statistik på baggrund af salgspriserne ud fra ejendommens type, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, og på kommuneplan, hvis det er muligt, jf. §§ 46 og 47.

Ejendomsprisindeksene afspejler prisudviklingen fra og med den 2. januar 2024 til og med den 1. januar 2026. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor, at 2026-vurderingen i videst muligt omfang svarer til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen havde været gennemført efter sædvanlige metoder. For de fleste ejendomme vil metodeskiftet derfor være af begrænset betydning. Dermed vil indekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke påvirkes af metodeskiftet.

## UDKAST

For nogle ejendomsejere kan metodeskiftet dog være af betydning. Således indebærer anvendelsen af indeks på kommuneniveau, at ejendomsværdien for alle ejendomme i samme kommune fremskrives med samme værdi. Hvis den faktiske prisudvikling i en del af kommunen adskiller sig fra prisudviklingen i den øvrige del af kommunen, kan indeksmetoden medføre en anden vurdering end den, som var fremkommet med anvendelse af sædvanlige metoder.

I tilfælde, hvor det vil have en betydning, og hvor man som ejendomsejeren kan sandsynliggøre, at ejendomsværdien ansat i 2026-vurderingen er mere end 20 pct. anderledes i forhold til den forventelige kontantværdi i fri handel, foreslås det, at ejeren under visse betingelser vil kunne anmode Skatteforvaltningen om i stedet at udarbejde en almindelig 2026-vurdering efter det foreslåede § 87 c, stk. 7, jf. nedenfor.

Det foreslås med ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 5, at grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2027 ansættes til grundværdien efter stk. 2 eller 3 i 2023-prisniveau efter de indeks, som er nævnt i stk. 4, 2. pkt., tillagt 1,6 pct.

Det vil sige grundværdien i den vurdering, som vil blive indekseret til 2026-prisniveau og herefter udgør 2026-vurderingen eller 2027-omvurderingen.

Den foreslåede bestemmelse omfatter ikke kun grundværdien, men også fordelinger af grundværdien.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at grundværdierne som udgangspunkt skal fremskrives med prisindekset for ejendomsprisudviklingen på kommuneniveau tillagt 1,6 pct. Med tillægget korrigeres der for, at det er forventningen, at grundpriserne vokser med mere end ejendomspriserne. Beregningsteknisk lægges til grund, at grundpriserne vil vokse med 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne i de relevante indekserede år.

Med lovforslaget foreslås, at indekseringen for ejerboliger skal afspejle prisudviklingen i den 4-årige periode fra og med den 2. januar 2022 til og med den 1. januar 2026. I denne 4-årige periode lægges det til grund, at grundpriserne under ét vokser med ejendomspriserne tillagt 0,4 pct. pr. år, dvs. tillagt i alt 1,6 pct.

## UDKAST

Har en klagemyndighed ændret en vurdering, anvendes denne ændrede ansættelse efter gældende ret ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom. Den ændrede vurdering indekseres efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-47, jf. § 21 a.

Indekseringen i de foreslåede § 87 c, stk. 4 og 5, vil have forrang i forhold til den indeksering, der ellers skulle have været foretaget efter § 21 a.

Ændrer klagemyndigheden eksempelvis en 2022-vurdering, vil den efter de gældende regler skulle lægges til grund for 2024- og 2026-vurderingerne, jf. § 21 a. Med den foreslåede bestemmelse vil indekseringen af 2026-vurderingen i stedet skulle ske efter de foreslåede stk. 4 og 5. Der vil dermed være tale om en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 21 a.

Det foreslås med ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 6, 1. pkt., at vurderinger efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a vil mange ejendomsejere have været inddraget gennem deklarationsproceduren i forbindelse med ansættelsen af 2022-vurderingen eller en senere omvurdering, der anvendes til indekseringen. Det betyder, at der i forbindelse med udsendelsen af disse vurderinger vil være foretaget partshøring gennem deklarationsproceduren. Ved deklarationen vil Skatteforvaltningen således have underrettet ejendomsejer om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom.

Med de foreslåede bestemmelser i § 87 c, stk. 2, 4 og 5, om at foretage vurderingen ved at indeksere en for ejendomsejer allerede kendt ejendomsvurdering, herunder omvurderinger, med en værdi fra et indeks udarbejdet af Danmarks Statistik, anvendes allerede kendte faktiske oplysninger, som vurderingen, der indekseres, er foretaget på grundlag af.

Indeksering af en kendt vurdering beror således ikke på nye, væsentlige faktiske oplysninger. Ejendomsejer vil være blevet gjort bekendt med, hvilke oplysninger der danner grundlag for indekseringen, fordi vurderingen, der indekseres, allerede vil have fulgt deklarationsproceduren for ejendomsvurderingerne. Det er således vurderingen, at det ikke vil være

## UDKAST

forbundet med betænkeligheder at undlade at partshøre (igen) over den vurdering, der indekseres.

I en høring over de statistiske oplysninger, der anvendes i indekseringen, vil ejendomsejeren desuden ikke kunne bidrage med nye faktiske oplysninger i forbindelse med indekseringen, og det må i øvrigt heller ikke anses for påkrævet at gennemføre en partshøring som følge af sagens karakter.

På baggrund heraf er det vurderingen, at der allerede efter gældende regler ikke vil være pligt til at partshøre om indekseringen af en kendt vurdering, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Med forslaget om at lovfæste, at der i disse tilfælde ikke vil være pligt til at partshøre, sikres der dog et klart retsgrundlag herfor, så det tydeligt fremgår af loven, at vurderinger efter den foreslåede bestemmelse i § 87 c, stk. 2, der er indekseret efter de foreslåede stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og dermed også uden brug af deklaraionsproceduren for ejendomsvurderingerne.

Med forslaget vil det derudover ikke være muligt at påklage den indekserede vurdering efter den foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, til anden administrativ myndighed.

Forslaget om at afskære klageadgangen vil være i tråd med, hvad der gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven, idet der i dag ikke kan klages over tilbageregninger, jf. ejendomsvurderingsloven § 48.

Beregninger af indeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-47 og fremskrivninger på grundlag heraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. § 48, stk. 2. Det fremgår af bemærkningerne til § 48, at hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct., vil dette blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregningerne. Borgeren kan ikke klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Resultatet af en sådan beregning vil efter lovforslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 121f.

Forslaget om at afskære klageadgangen vil således være i tråd med, hvad der gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven. Som nævnt ovenfor vil det fortsat være muligt at påklage de vurderinger og

omvurderinger, der er nævnt i den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, nr. 1 og 2 (dvs. almindelige vurderinger pr. 1. januar 2022 og omvurderinger pr. 1. januar 2023, 2024 eller 2025). Disse vurderinger vil således også fortsat kunne genoptages og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 35 a.

Forslaget vil således alene indebære, at klageadgangen afskæres for de indekserede vurderinger efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 2, dvs. den indekserede almindelige vurdering pr. 1. januar 2026, fordi der er fuld klageadgang over de vurderinger, som indekseringen sker på baggrund af.

Forslaget ændrer desuden ikke på, hvorvidt det er muligt at påklage selve skatteansættelsen. Der vil således være mulighed for dette i samme omfang som efter gældende regler i skatteforvaltningsloven. Det vil dog ikke i forbindelse med klage over skatteansættelsen være muligt at anfægte indekseringen, hvis en sådan er foretaget i det enkelte tilfælde. Klage vedrørende de faktiske omstændigheder vedrørende ejendommen vil desuden skulle ske i forbindelse med klage over den vurdering, der indekseres til 2026-prisniveau, og ikke når ejerne modtager skatteansættelsen og opkrævningen. Herunder eventuelle omvurderinger udsendt efter 2022-vurderingen.

Forslaget medfører ikke, at adgangen til at f.eks. at genoptage 2022-vurderingen forlænges, fordi vurderingen anvendes som grundlag for den indekserede 2026-vurdering. Hvis 2022-vurderingen skal genoptages, skal dette gøres inden for de almindelige frister for, hvornår 2022-vurderingen kan genoptages. Det vil skulle ses i lyset af, at eksisterende ejere har haft fri adgang til genoptagelse, mens der foreslås en mulighed for udarbejdelsen af almindelige 2026-vurderinger i visse tilfælde, jf. det foreslåede § 87 c, stk. 7.

Fristen for, hvornår der kan ske ordinær genoptagelse af en vurdering, regnes fra udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Den ordinære frist for genoptagelse af 2022-vurderingen udløber dog den 1. maj 2028, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås som 2. *pkt.*, at indeksering efter stk. 4 og 5 foretaget i forbindelse med vurderinger efter stk. 3 ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Den foreslåede bestemmelse vil alene indebære, at indekseringen efter de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 ikke vil kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis der mod forventning skulle være fejl i indekseringen, vil det kunne påpeges over for Skatteforvaltningen, som vil vurdere, om indekseringen skal ændres efter gældende regler om berigtigelse af fejl, genoptagelsen, revision. Herudover foreslås det i stk. 7, jf. nedenfor, at hvis man som ejendomsejer kan sandsynliggøre, at ens indekserede 2026-vurdering er mere end 20 pct. anderledes end ejendommens forventelige kontantværdi i fri handel, vil Skatteforvaltningen udarbejde en almindelig 2026-vurdering.

Det foreslås med 3. *pkt.*, at afslag på vurdering pr. 1. januar 2026 efter stk. 3 eller 7 kan påklages.

Det indebærer, at der vil kunne klages over et afslag på udarbejdelse af en almindelig 2026-vurdering efter de foreslåede bestemmelser i § 87 c, stk. 3.

Herudover vil den almindelige 2026-vurdering, hvis den foretages efter det foreslåede § 87 c, stk. 3 eller 7, fordi ejendommen opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 6, pr. 1. januar 2026 eller pr. 1. januar 2027, eller fordi betingelserne i § 87 c, stk. 7, er opfyldt, kunne påklages.

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 6, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 19, at en beslutning om, at omvurdering ikke skal foretages, først vil kunne bestrides, når der modtages en vurdering af ejendommen.

Det betyder, at en påstand om, at en ejendom burde have være omfattet af § 6, skal fremsættes i forbindelse med den næste almindelige vurdering. I denne situation vil der kunne gå 4 år, fordi der ikke er klageadgang over 2024- og 2026-vurderingerne inden næste almindelig vurdering. Den foreslåede bestemmelse har derfor til formål at sikre, at Skatteforvaltningens afslag på at foretage en almindelig vurdering pr. 1. januar 2026 efter det foreslåede stk. 3 er en afgørelse, som kan påklages uden at skulle vente til næste almindelige vurdering.

Sådanne afslag på at foretage vurderinger efter de nævnte regler vil udgøre afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven. Klager over sådanne

afgørelser afgøres således af vurderingsankenævn, jf. skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 3. Klager afgøres dog af Landsskatteretten, hvis sagen henvises dertil af vurderingsankenævnet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b. Det vil også sige, at de almindelige regler i skatteforvaltningsloven om for eksempel klagegebyr for sager, der skal afgøres af vurderingsankenævn eller Landsskatteretten, finder anvendelse på sådanne afgørelser.

Det foreslås som § 87 c, stk. 7, at efter anmodning fra en ejer, der sandsynliggør, at ejendomsværdien i vurderingen efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, jf. § 15, stk. 1, erstattes denne af en vurdering pr. 1. januar 2026 foretaget efter § 5, stk. 3, 1. pkt. Den forventelige kontantværdi, jf. 1. pkt., reguleres til 2026-prisniveau efter de indeks, der er fastsat efter stk. 4, 2. pkt.

Med de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 vil indekseringen af 2022-vurderingen til 2026-prisniveau ske på kommuneniveau. I de tilfælde, hvor den faktiske prisudvikling for en given ejendom adskiller sig med mere end 20 pct. fra prisudviklingen for kommunen, dvs. ejendomsværdien ansat i 2026-vurderingen, vil den foreslåede bestemmelse indebære, at man som ejendomsejer vil kunne anmode om en almindelig 2026-vurdering.

Anmodningen vil skulle rettes til Skatteforvaltningen, hvor man som betingelse for en almindelig 2026-vurdering vil skulle sandsynliggøre, at ejendomsværdien i den indekserede 2026-vurdering afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi i fri handel, når denne indekseres til 2026-niveau. En sådan sandsynliggørelse vil f.eks. kunne ske via henvisning til den faktiske handelspris for ejendomsejerens egen ejendom eller handelspriser for sammenlignelige ejendomme i området, f.eks. to ejendomme solgt i frihandel i 2024, 2025 eller 2026.

Ved modtagelsen af en ny 2026-vurdering efter § 5 vil man som ejendomsejer blive partshørt, ligesom der vil være almindelig klageadgang over denne vurdering. Det indebærer, at den ordinære deklarationsproces for ejendomsvurderingerne ikke vil blive anvendt for disse vurderinger. I stedet vil der blive gennemført en almindelig partshøring.

Til nr. 3

## UDKAST

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, 1. pkt., og § 15, stk. 1, 1. pkt., foretages der almindelig vurdering af kontantværdien i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika hvert andet år. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom, jf. § 15, stk. 1, 2. pkt.

Efter § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år og andre ejendomme i ulige år. For ejendomme, der opstår eller ændres i perioden mellem to vurderingsterminer, foretages der omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 i det efterfølgende år.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter reglerne i stk. 2-6.

Efter § 88 a, stk. 2, 1. pkt., foretages den almindelige vurdering pr. 1. januar 2025 af ejendomme omfattet af stk. 1. Det følger af 2. pkt., at vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

- 1) Den almindelige vurdering pr. 1. januar 2023, jf. § 5, stk. 2.
- 2) Omvurdering pr. 1. januar 2024, jf. § 6.
- 3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.
- 4) Foreløbig vurdering pr. 1. januar 2023, jf. § 89 c, indtil der foreligger en vurdering som nævnt i nr. 1 eller 2.

Det foreslås med § 88 b, *stk. 1*, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2027 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2027 og 2028 efter reglerne i stk. 2-6.

Det indebærer, at 2027-vurderingen metodisk forenkles, således at vurderingen af ejendomsværdien i fri handel som udgangspunkt foretages som en indeksering af for eksempel 2023-vurderingen, jf. nærmere nedenfor, i stedet for en vurdering efter de almindelige regler af den konkrete ejendom.

## UDKAST

Det foreslås med § 88 b, stk. 2, 1. pkt., at der foretages almindelig vurdering pr. 1. januar 2027 af ejendomme omfattet af stk. 1. Det foreslås som 2. pkt., at vurderinger efter 1. pkt. foretages ved at videreføre den seneste af følgende vurderinger, jf. dog stk. 3 og 7, og indeksere denne efter stk. 4 og 5:

- 1) Vurdering nævnt i § 88 a, stk. 2.
- 2) Vurdering foretaget i medfør af § 88 a, stk. 3.
- 3) Vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen lægge den til enhver tid senest udsendte vurdering til grund. Det betyder, at hvis der f.eks. efter en indeksering af 2023-vurderingen til 2027-prisniveau udsendes en 2026-omvurdering, vil Skatteforvaltningen foretage en ny indeksering til 2027-prisniveau på baggrund af denne omvurdering. Det vil både kunne indebære en efteropkrævning af for lidt betalt skat eller en udbetaling af for meget betalt skat.

Efter det foreslåede nr. 1 anvendes vurderingen efter § 88 a, stk. 2, for ejendomme der ikke er opstået eller ændret fra og med den 2. januar 2024, jf. § 5, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 2, omhandler de vurderinger, som – efter en indeksering til 2025-prisniveau – der danner grundlag for den almindelige 2025-vurdering.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 2, vil indebære, at 2027-vurderingen udarbejdes ved at indeksere en vurdering nævnt i ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 2 eller 3. Det vil sige enten en 2023-vurdering, en 2025-vurdering, hvor der er indtrådt en omvurderingsgrund, en omvurdering pr. 1. januar 2024 eller en af disse før nævnte vurderinger, der som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger foretaget af Skatteforvaltningen, Skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Bestemmelsen vil også indebære, at såfremt den senest udarbejdede vurdering er en foreløbig 2023-vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §

89 c, vil denne indledningsvist skulle indekseres til 2027-prisniveau, som herefter foreløbigt vil udgøre 2027-vurderingen. Ved udsendelsen af den almindelige 2023-vurdering eller en senere omvurdering vil indekseringen skulle gennemføres på baggrund af denne, som derved erstatter den foreløbige 2023-vurdering.

Det er derfor foreslået i nr. 2, at vurderinger efter § 88 a, stk. 3, anvendes i de situationer, hvor en eller flere af disse vurderinger er udarbejdet for den pågældende ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 3, 1. pkt., foretages der uanset stk. 2 vurdering efter § 5, stk. 3, 1. pkt., af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. januar 2025 eller pr. 1. januar 2026 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 6.

Det vil sige, at hvis der er udsendt en vurdering pr. 1. januar 2025 eller 2026, hvor omvurderingsbetingelserne er opfyldt, vil denne vurdering, som er foretaget i prisniveau for 2023, skulle indekseres til 2027-prisniveau, hvorefter den udgør den almindelige 2027-vurdering. Det skyldes, at disse vurderinger vil være udsendt senere end den almindelige 2023-vurdering eller 2024-omvurderingen i den foreslåede nr. 1.

For omvurderingen vil gælde, at de skal udarbejdes efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 2. pkt. Det vil sige 2023-vurderingen med de ændringer, som har udløst omvurderingen. Denne vurdering vil herefter skulle indekseres til 2027-prisniveau, jf. det foreslåede § 88 b, stk. 2.

Det foreslås i nr. 3, at en ændret vurdering som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene vil skulle udgøre grundlaget for indekseringen til 2027-prisniveau.

Det foreslåede nr. 3 omfatter også ændringer foretaget under henvisning til ejendomsvurderingslovens § 21 a. Det vil sige, at i tilfælde hvor for eksempel grundværdiansættelsen pr. 1. januar 2023 ændres, jf. f.eks. skatteforvaltningslovens § 33, med henvisning til ejendomsvurderingslovens § 21 a som følge af, at 2021-grundværdiansættelsen er ændret af en klagemyndighed, og 2023-

## UDKAST

grundværdiansættelsen i det konkrete tilfælde derfor skulle være foretaget, jf. § 21 a, ved en indeksering af 2021-grundværdiansættelsen, skal grundværdiansættelsen i 2027 ligeledes foretages i form af en indeksering, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 88 b. Det vil sige 2023-grundværdien indekseret til 2027-prisniveau.

Uden forslaget ville grundværdiansættelsen også have været foretaget ved indeksering, blot efter § 21 a, under betingelse af at forholdet, der havde begrundet ændringen af 2021-vurderingen, på det tidspunkt fortsat havde gjort sig gældende.

Efter forslaget erstattes indekseringen efter ejendomsvurderingslovens § 21 a af den foreslåede indeksering efter § 88 b med de ændringer, der følger heraf. Hvis omvurderingsbetingelserne i dette tilfælde imidlertid er opfyldt pr. 1. januar 2027, skal der i stedet foretages en vurdering efter de almindelige regler, jf. den foreslåede § 88 b, stk. 3. Tilsvarende gør sig gældende i de øvrige år, hvor samspillet mellem § 21 a og § 88 b gør sig gældende.

Fristen for, hvornår der kan ske ordinær genoptagelse, regnes fra udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt. I forbindelse med indførelsen af ejendomsvurderingslovens § 88 a, som omhandler en forenkling af 2025-vurderinger, blev genoptagelsesfristen for den bagvedliggende 2023-vurdering forlænget med yderligere 2 år som følge af at 2023-vurderingen anvendes som grundlag for 2025-vurderingen. Det samme foreslås gjort i forbindelse med den foreslåede forenkling af 2027-vurderingerne. Det indebærer, at den ordinære genoptagelsesfrist for 2023-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenklede 2027-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 b, vil være den 1. maj 2031 (i stedet for den 1. maj 2029), jf. lovforslagets § 4.

Alle forhold, som kunne begrunde en genoptagelse af vurderingen, vil derfor skulle behandles som en selvstændig genoptagelse af 2023-vurderingen. Det forhold, at 2023-vurderingen anvendes som grundlag for 2026-vurderingen, ændrer ikke på dette.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 omfatter ikke kun ejendomsværdien og grundværdien, men også fordelinger af ejendomsværdien – såfremt det er relevant – hel og delvis fritagelse for grundskyld og fradrag for forbedringer

m.v. efter reglerne i ejendomsvurderingsloven og den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat i øvrigt.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 3, 1. pkt., at uanset stk. 2 foretages der vurdering efter § 5, stk. 3, 1. pkt., af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. januar 2027 eller pr. 1. januar 2028 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 6 samt ejendomme omfattet af den fremrykkede kategorisering i forbindelse med den nye samlede landbrugs-, skov- og naturkategori, som ikke vælger at beholde deres nuværende kategorisering. Det foreslås med 2. pkt., det samme gælder for ejendomme, der ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og som ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom, i det omfang ejendommen ikke er omfattet af et valg om at fastholde kategoriseringen som ejerbolig. Det foreslås med 3. pkt., at vurderinger pr. 1. januar 2027 efter 1. og 2. pkt. betragtes som almindelige vurderinger, jf. § 5, stk. 1. Det foreslås med 4. pkt., at vurderingerne efter 1. og 2. pkt. foretages efter prisforholdene pr. 1. januar 2023 og indekseres efter stk. 4 og 5.

Ejere af ejendomme, der opstår eller ændres i perioden fra og med den 2. januar 2027 til og med den 1. januar 2028, vil med den foreslåede bestemmelse have krav på en omvurdering. Det vil sige, at ejere af de ejendomme, som opfylder betingelserne for en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, vil få en omvurdering pr. 1. januar 2028, der som udgangspunkt udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsskatterne fra og med 2029.

Herudover vil ejendomme omfattet af den fremrykkede kategorisering i forbindelse med den nye samlede landbrugs-, skov- og naturkategori ligeledes modtage en omvurdering. Det vil sige ejendomme omfattet af den allerede fremsatte bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d, stk. 1.

Det skyldes, at disse ejendomme potentielt skifter juridisk kategori efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, og dermed vurderingsnorm, hvorfor der ikke kan udarbejdes en 2027-vurdering ved alene at indeksere en tidligere vurdering. Disse ejendomme vil med forslaget derfor skulle have en vurdering i 2023-prisniveau på baggrund af den fremrykkede kategorisering. Uanset at omvurderingen vil ske i 2023-prisniveau vil den blive udarbejdet på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet, jf. princippet i ejendomsvurderingslovens

## UDKAST

§ 5, stk. 3, 1. pkt. Efter udarbejdelsen af omvurderingen vil den blive indekseret til 2027-prisniveau.

Dog vil ejerne af de ejendomme, som har valgt at fastholde deres kategorisering, jf. overgangsordningen i den allerede fremsatte bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, ikke modtage en omvurdering – uanset at de er omfattet af den fremrykket kategorisering. Det skyldes, at når ejerne af disse ejendomme har valgt at fastholde ejendoms-kategoriseringen i 2023-vurderingen, er der ikke et behov for at udarbejde en omvurdering. De vil i stedet modtage en 2027-vurdering opgjort efter det foreslåede stk. 2, hvilket som udgangspunkt vil sige

Tilsvarende vil de øvrige omvurderinger blive foretaget efter ejendomsvurderingslovens almindelige regler, det vil sige på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet, jf. princippet i ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., men for at sikre et ensartet beskatningsniveau vil det være nødvendigt at foretage denne omvurdering som en 2023-vurdering, der herefter vil blive indekseret til 2027-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 2. pkt.

Tilsvarende vil de ejendomme, der pr. 1. januar 2024, 2025 eller 2026 opfylder betingelserne for en omvurdering, heller ikke have en retvisende 2023-vurdering, der kan indekseres. Der vil derfor som normalt skulle foretages en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Denne omvurdering vil også blive foretaget efter ejendomsvurderingslovens almindelige regler, det vil sige på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. januar i omvurderingsåret, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 1. pkt.

Denne omvurdering vil efter § 8 skulle foretages i samme niveau som den almindelige vurdering. Det betyder i forhold til den foreslåede bestemmelse, at omvurderingen vil skulle foretages som en 2023-vurdering, fordi den senest foretagne reelle vurdering principielt var 2023-vurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens § 8, 2. pkt.

Som eksempel på årsager, der kan begrunde en omvurdering, kan bl.a. nævnes, at ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, eller at der på ejendommen dokumenteres væsentlig, ikke hidtil kendt forurening, jf. § 6, stk. 1, nr. 8.

## UDKAST

For så vidt angår nr. 8, forudsætter det, at begivenheden medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

Med det foreslåede stk. 3 vil nye og ændrede ejendomme i perioden fra og med den 2. januar 2027 til og med den 1. januar 2028 i alle tilfælde få en omvurdering i 2023-prisniveau, som vil blive indekseret til 2027-prisniveau. Det vil sige, at den vurderingsmodel, som blev lagt til grund for 2023-vurderingerne, vil skulle anvendes med de ændringer, herunder omvurderingsgrunde, som er opstået efterfølgende.

Indekseringen foreslås som anført nedenfor foretaget efter et prisindeks, der udarbejdes og, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, offentliggøres til formålet. Det vil sikre, at den samme vurderingsmetode anvendes i alle tilfælde, så man som ejendomsejer får ensartede beskatningsgrundlag.

Det foreslås som ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 4, 1. pkt., at ejendomsværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2027 og pr. 1. januar 2028 ansættes til ejendomsværdien efter stk. 2 eller 3 i 2023-prisniveau efter de indeks, der fastsættes efter 2. pkt.

Det vil sige ejendomsværdien i den vurdering, som vil blive indekseret til 2027-prisniveau og herefter udgøre 2027-vurderingen, såfremt den pågældende ejendom har en ejendomsværdi. Det kan f.eks. være stuehuset tilknyttet en landbrugsejendom.

Den foreslåede bestemmelse omfatter ikke kun ejendomsværdien, men også fordelinger af ejendomsværdien.

Med 2. pkt. foreslås det, at indekseringen af vurderinger efter 1. pkt. foretages efter prisindeks for ejendomssalg, der udarbejdes efter reglerne i § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-47.

Indekseringen til 2027-prisniveau vil skulle ske på baggrund af et prisindeks, der fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 44, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 45-47. Det prisindeks, der anvendes til indekseringen, udarbejdes af Danmarks Statistik på baggrund af salgspriserne ud fra ejendommens type, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, og på kommuneplan, hvis det er muligt, jf. §§ 46 og 47.

Ejendomsprisindeksene afspejler prisudviklingen fra og med den 2. januar 2025 til og med den 1. januar 2027. Anvendelsen af disse indeks indebærer derfor, at 2027-vurderingen i videst muligt omfang svarer til den vurdering, der ville være fremkommet, hvis vurderingen havde været gennemført efter sædvanlige metoder. For de fleste ejendomme vil metodeskiftet derfor være af begrænset betydning. Dermed vil indekseringsmetoden også medføre, at de samlede ejendomsskatter ikke påvirkes af metodeskiftet.

For nogle ejendomsejere kan metodeskiftet dog være af betydning. Således indebærer anvendelsen af indeks på kommuneniveau, at ejendomsværdien for alle ejendomme i samme kommune fremskrives med samme værdi. Hvis den faktiske prisudvikling i en del af kommunen adskiller sig fra prisudviklingen i den øvrige del af kommunen, kan indeksmetoden medføre en anden vurdering end den, som var fremkommet med anvendelse af sædvanlige metoder.

Det foreslås med ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 5, at grundværdien i ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2027 og pr. 1. januar 2028 ansættes til grundværdien efter stk. 2 eller 3 i 2023-prisniveau efter de indeks, som er nævnt i stk. 4, 2. pkt., tillagt 1,6 pct. Det foreslås som 2. pkt., at 1. pkt. dog ikke gælder produktionsjord, jf. § 28.

Det vil sige grundværdien, og en eventuel ejendomsværdi, i den vurdering, som vil blive indekseret til 2027-prisniveau og herefter udgøre 2027-vurderingen eller 2028-omvurderingen.

Den foreslåede undtagelse, hvorefter produktionsjord ikke er omfattet, skyldes, at grundværdien for produktionsjord i dag allerede ansættes ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Den foreslåede bestemmelse omfatter ikke kun grundværdien, men også fordelinger af grundværdien.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at grundværdierne som udgangspunkt fremskrives med prisindekset for boligejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 6, på kommuneniveau tillagt 1,6 pct. Med tillægget korrigeres der for, at det er forventningen, at grundpriserne vokser med mere end ejendomspriserne. Beregningsteknisk

## UDKAST

lægges til grund, at grundpriserne vil vokse med 0,4 pct. mere pr. år end ejendomspriserne i de relevante indekserede år.

Med lovforslaget foreslås, at indekseringen for øvrige skal afspejle prisudviklingen i den 4-årige periode fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2027. I denne 4-årige periode skønnes grundpriserne derfor under ét at vokse med ejendomspriserne tillagt 0,4 pct. pr. år, dvs. tillagt i alt 1,6 pct.

Har en klagemyndighed ændret en vurdering, anvendes denne ændrede ansættelse efter gældende ret ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom. Den ændrede vurdering indekseres efter §§ 44-47, jf. § 21 a.

Indekseringen i de foreslåede stk. 4 og 5 vil have forrang i forhold til den indeksering, der ellers skulle have været foretaget efter § 21 a.

Ændrer klagemyndigheden eksempelvis en 2023-vurdering, vil den efter de gældende regler skulle lægges til grund for 2025- og 2027-vurderingerne, jf. § 21 a. Med den foreslåede bestemmelse vil indekseringen af 2027-vurderingen i stedet skulle ske efter de foreslåede stk. 4 og 5. Der vil dermed være tale om en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 21 a.

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 6, 1. pkt., at vurderinger efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a vil mange ejendomsejere have været inddraget gennem deklarationsproceduren i forbindelse med ansættelsen af 2023-vurderingen eller en senere omvurdering, der anvendes til indekseringen. Det betyder, at der i forbindelse med udsendelsen af disse vurderinger vil være foretaget partshøring gennem deklarationsproceduren. Ved deklarationen vil Skatteforvaltningen således have underrettet ejendomsejer om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom.

Med de foreslåede bestemmelser i § 88 b, stk. 2, 4 og 5, om at foretage vurderingen ved at indeksere en for ejendomsejer allerede kendt

## UDKAST

ejendomsvurdering, herunder omvurderinger, med en værdi fra et indeks udarbejdet af Danmarks Statistik, anvendes allerede kendte faktiske oplysninger, som vurderingen, der indekseres, vil blive foretaget på grundlag af.

Indeksering af en kendt vurdering beror således ikke på nye, væsentlige faktiske oplysninger. Ejendomsejer vil være blevet gjort bekendt med, hvilke oplysninger der danner grundlag for indekseringen, fordi vurderingen, der indekseres, allerede vil have fulgt deklarationsproceduren. Det er således vurderingen, at det ikke vil være forbundet med betænkeligheder at undlade at partshøre (igen) over den vurdering, der indekseres.

I en høring over de statistiske oplysninger, der anvendes i indekseringen, vil ejendomsejeren desuden ikke kunne bidrage med nye faktiske oplysninger i forbindelse med indekseringen, og det må i øvrigt heller ikke anses for påkrævet at gennemføre en partshøring som følge af sagens karakter.

På baggrund heraf er det vurderingen, at der allerede efter gældende regler ikke vil være pligt til at partshøre om indekseringen af en kendt vurdering, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Med forslaget om at lovfæste, at der i disse tilfælde ikke vil være pligt til at partshøre, sikres der dog et klart retsgrundlag herfor, så det tydeligt fremgår af loven, at vurderinger efter den foreslåede bestemmelse i § 88 b, stk. 2, der er indekseret efter de foreslåede stk. 4 og 5, foretages uden partshøring og dermed også uden brug af deklarationsproceduren for ejendomsvurderingerne.

Med forslaget vil det derudover ikke være muligt at påklage den indekserede vurdering efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 2, til anden administrativ myndighed.

Forslaget om at afskære klageadgangen vil være i tråd med, hvad der gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven, idet der i dag ikke kan klages over tilbageregninger, jf. ejendomsvurderingsloven § 48.

Beregninger af indeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-47 og fremskrivninger på grundlag heraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. § 48, stk. 2. Det fremgår af bemærkningerne til § 48, at hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct.,

## UDKAST

vil dette blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregningerne. Borgeren kan ikke klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Resultatet af en sådan beregning vil efter lovforslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 121f.

Forslaget om at afskære klageadgangen vil således være i tråd med, hvad der ellers gælder for tilbageregning efter ejendomsvurderingsloven. Som nævnt ovenfor vil det fortsat være muligt at påklage de vurderinger og omvurderinger, der er nævnt i de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 2, nr. 1 og 2 (dvs. almindelige vurderinger pr. 1. januar 2023 og omvurderinger pr. 1. januar 2024 eller 2026). Disse vurderinger vil således også fortsat kunne genoptages og påklages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 35 a.

Forslaget vil således alene indebære, at klageadgangen afskæres for de indekserede vurderinger efter den foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens § 88 b, stk. 2, dvs. den indekserede almindelige vurdering pr. 1. januar 2027, fordi der er fuld klageadgang over de vurderinger, som indekseringen sker på baggrund af.

Forslaget ændrer desuden ikke på, hvorvidt det er muligt at påklage selve skatteansættelsen. Der vil således være mulighed for dette i samme omfang som efter gældende regler i skatteforvaltningsloven. Det vil dog ikke i forbindelse med klage over skatteansættelsen være muligt at anfægte indekseringen, hvis en sådan er foretaget i det enkelte tilfælde. Klage vedrørende de faktiske omstændigheder vedrørende ejendommen vil desuden skulle ske i forbindelse med klage over den vurdering, der indekseres til 2027-prisniveau, og ikke når ejerne modtager skatteansættelsen og opkrævningen, herunder eventuelle omvurderinger udsendt efter 2023-vurderingen.

Fristen for, hvornår der kan ske ordinær genoptagelse af en vurdering, regnes fra udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Den ordinære frist for genoptagelse af 2023-vurderingen udløber den 1. maj 2029, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt. Denne foreslås dog forlænget med 2 år med lovforslagets § 4.

## UDKAST

Det foreslås som 2. *pkt.*, at indeksering efter stk. 4 og 5 foretaget i forbindelse med vurderinger efter stk. 3 ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Den foreslåede bestemmelse vil alene indebære, at indekseringen efter de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 ikke vil kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis der mod forventning skulle være fejl i indekseringen, vil det kunne påpeges over for Skatteforvaltningen, som vil vurdere, om indekseringen skal ændres efter gældende regler om berigtigelse af fejl, genoptagelse og revision. Hertil vil man som ejendomsejer være beskyttet af stigningsbegrænsningsordninger for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7 og 7 a, hvorved man som ejendomsejer får indfaset stigninger over tid.

Det foreslås desuden med 3. *pkt.*, at afslag på vurdering pr. 1. januar 2027 efter stk. 3 kan påklages.

Det indebærer, at der vil kunne klages over et afslag på udarbejdelse af en almindelig 2027-vurdering efter den foreslåede bestemmelse i § 88 b, stk. 3.

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 6, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 19, at en beslutning om, at omvurdering ikke skal foretages, først vil kunne bestrides, når der modtages en vurdering af ejendommen.

Det betyder, at en påstand om, at en ejendom burde have være omfattet af § 6, skal fremsættes i forbindelse med den næste almindelige vurdering. I denne situation vil der kunne gå 4 år, fordi der ikke er klageadgang over 2025- og 2027-vurderingerne inden næste almindelig vurdering. Den foreslåede bestemmelse har derfor til formål at sikre, at Skatteforvaltningens afslag på at foretage en almindelig vurdering pr. 1. januar 2027 efter det foreslåede stk. 3 er en afgørelse, som kan påklages uden at skulle vente til næste almindelige vurdering.

Sådanne afslag på at foretage vurderinger efter de nævnte regler vil udgøre afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven. Klager over sådanne afgørelser afgøres således af vurderingsankenævn, jf.

skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 3. Klager afgøres dog af Landsskatteretten, hvis sagen henvises dertil af vurderingsankenævnet, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b. Det vil også sige, at de almindelige regler i skatteforvaltningsloven om for eksempel klagegebyr for sager, der skal afgøres af vurderingsankenævn eller Landsskatteretten, finder anvendelse på sådanne afgørelser.

Det foreslås som § 88 b, stk. 7, at er der i vurderingen efter stk. 2, 1. pkt., der er indekseret efter stk. 4 og 5, fastsat en ejendomsværdi, erstattes denne efter anmodning fra en ejer, der sandsynliggør, at ejendomsværdien afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel, jf. § 15, stk. 1, tilbageregnet til 2027-niveau, af en vurdering pr. 1. januar 2027 foretaget efter § 5, stk. 3, 1. pkt.

Med de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 vil indekseringen af 2023-vurderingen til 2027-prisniveau ske på kommuneniveau. I de tilfælde, hvor den faktiske prisudvikling for en given ejendom adskiller sig med mere end 20 pct. fra prisudviklingen for kommunen, dvs. ejendomsværdien ansat i 2027-vurderingen, vil den foreslåede bestemmelse indebære, at de ejendomsejere, som ejer en ejendom omfattet af den ordinære vurderingstermin pr. 1. januar 2027, og som har en ejendomsværdi, vil kunne anmode om en ny 2027-vurdering.

Med forslaget vil en tilsvarende adgang til at modtage en 2027-vurdering, som foreslås for ejendomsejere, som ejer en ejerbolig vurderet pr. 1. januar 2026, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c, stk. 7, blive givet for ejere af ejendomme omfattet af den foreslåede bestemmelse i § 88 b. Kravet om en ejendomsværdi vil skulle ses i lyset af, at der er tale om ejerboliger vurderet i ulige år. Det vil f.eks. kunne være stuehuset på en landbrugs- eller skovejendom, en såkaldt blandet benyttet ejendom med en bolig- og en erhvervsdel. Med forslaget vil der ikke blive gjort forskel på ejendomsejere af en boligejendom, som de selv beboer, uanset hvilken vurderingstermin ejendommen vurderes på.

Øvrige ejendomsejere, som ejer ejendomme vurderet pr. 1. januar 2027, og som ikke har en ejendomsværdi, vil ikke have samme mulighed for at anmode om en 2027-vurdering. Det vil grundlæggende sige erhvervsejendomme og øvrige ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1. nr. 4, og produktionsjord af landbrugs- og skovejendomme.

Det skyldes, at grundværdien for produktionsjord allerede i dag ansættes ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. En 2027-vurdering, fremfor en 2023-vurdering indekseret til 2027-prisniveau, vil dermed ikke medføre en anden grundværdi.

For erhvervsejendomme og øvrige ejendomme ansættes der alene en grundværdi ud fra den særlige vurderingsmodel kendt som alternativomkostningsmodel. Efter denne model ansættes grundværdien med medudgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse af ejendommen til beboelse, der dog nedskales for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bebygges mere intensivt end parcelhusgrunde. Det indebærer, at Skatteforvaltningen kan ansætte grundværdien under erhvervsejendomme uden først at skulle opgøre ejendomsværdien. Den manglende ejendomsværdi indebærer, at ejere af erhvervsejendomme ikke vil kunne sandsynliggøre en prisudvikling på baggrund af faktiske ejendomshandler på samme måde som ejere af ejerboliger vil kunne.

Herudover vil erhvervsejendomme og øvrige ejendomme være omfattet af stigningsbegrænsningsordningerne for grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7 og 7 a, som begrænser stigningerne i skatterne.

Anmodningen vil skulle rettes til Skatteforvaltningen, hvor man som betingelse for en ny 2027-vurdering vil skulle sandsynliggøre, at den faktiske prisudvikling er 20 pct. højere eller lavere end ejendomsværdien i 2027-vurderingen. En sådan sandsynliggørelse vil f.eks. kunne ske via henvisning til den faktiske handelspris for ejendomsejerens egen ejendom eller handelspriser for sammenlignelige ejendomme i området, f.eks. to ejendomme solgt i frihandel i 2025, 2026 eller 2027.

Ved modtagelsen af en ny 2027-vurdering efter § 5, vil man som ejendomsejer blive partshørt i henhold til Skatteforvaltningslovens § 19, ligesom man vil kunne benytte den almindelige klageradgang over denne vurdering. Det indebærer, at den ordinære deklarationsproces for ejendomsvurderingerne ikke vil blive anvendt for disse vurderinger. I stedet vil der blive gennemført en almindelige partshøring i henhold til skatteforvaltningsloven.

## Til § 3

Optrækningslovens § 16 oplister de ind- og udbetalinger, som opkræves via skattekontoen.

Det følger således af opkrævningslovens § 16, at nedenstående ind- og udbetalinger fra og til virksomheder, selskaber, fonde og foreninger, offentlige myndigheder, institutioner m.v. og, for så vidt angår nr. 8, fysiske personer indgår i en samlet saldoopgørelse (skattekontoen) efter reglerne i dette kapitel:

- 1) Skatter og afgifter omfattet af denne lovs § 1, stk. 1, jf. dog § 15, stk. 2 og 3, og afgifter omfattet af § 9, stk. 1, hvis varemottageren skal betale skatter og afgifter omfattet af § 1, stk. 1, eller foretage betalinger efter nr. 2-9.
- 2) Betalinger efter selskabsskatteloven, fondsbeskatningsloven, aktiesparkontoloven, kulbrinteskatteloven, minimumsbeskatningsloven, toldloven, lov om fremskyndet tilbagebetaling af visse afgifter, lov om afgift af skadesforsikringer, tinglysningsafgiftsloven og lov om afgift af bidraget til Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og af arbejdsulykkeserstatninger m.v.
- 3) Gebyr og tilskud vedrørende dæk, jf. miljøbeskyttelseslovens §§ 53 og 53 a.
- 4) Betaling vedrørende batterier og akkumulatorer og udtjente batterier og akkumulatorer, jf. miljøbeskyttelseslovens § 9 u, stk. 2.
- 5) Miljøbidrag, jf. § 3 i lov om miljøbidrag og godtgørelse i forbindelse med ophugning og skrotning af biler.
- 6) Bøder, tvangsbøder, gebyrer og renter vedrørende de i denne paragraf nævnte love og betalinger.
- 7) Betaling efter lov om et loft over indtægter fra elproduktion.
- 8) Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme, der ikke er nævnt i ejendomsskattelovens § 31, stk. 1.
- 9) Afgifter efter pensionsbeskatningslovens § 14 B, stk. 2, 2. pkt.
- 10) Skattetillæg, der efter skattekontrollovens § 73 er pålagt juridiske personer.

Det foreslås således, at der i opkrævningslovens § 16, stk. 1, nr. 8, indsættes efter »stk. 1« følgende », og grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteåret 2023 og tidligere, jf. ejendomsskattelovens § 84, stk. 2«.

Den foreslåede udvidelse af opkrævningslovens § 16, stk. 1, vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 3, hvorefter

Skatteforvaltningen vil skulle overtage opkrævningsopgaven af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere år fra kommunerne. Den foreslåede tilføjelse til opkrævningsloven er dermed en konsekvensændring som følge heraf.

### Til § 4

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, at en klageberettiget, jf. § 35 a, stk. 2, som kan godtgøre, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, kan anmode Skatteforvaltningen om genoptagelse senest den 1. maj i det fjerde år, dog det sjette år for vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2, nr. 1-3, og § 88 a, stk. 2, nr. 1-3, efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Den klageberettigede skal samtidig over for Skatteforvaltningen dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages. Det er en betingelse for genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, at Skatteforvaltningen kan genoptage en vurdering på samme betingelser som nævnt i stk. 1, jf. dog stk. 3. Skatteforvaltningen kan endvidere inden for fristen i stk. 1, jf. dog stk. 3, foretage en vurdering eller en del af en vurdering, hvis en sådan mangler eller ved en fejl ikke er foretaget.

Det foreslås, at i skatteforvaltningslovens § 33, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »sjette år«: til »ottende år«.

Det betyder, at den ordinære genoptagelsesfrist efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt., vil blive forlænget med to år for de vurderinger, der vil danne grundlag for indekseringen efter de foreslåede bestemmelser i ejendomsvurderingslovens §§ 87 c og 88 b. Dette vil f.eks. indebære, at den ordinære genoptagelsesfrist for 2022-vurderinger, der vil danne grundlag for de forenkledte 2026-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 87 c, vil være den 1. maj 2030 (i stedet for den 1. maj 2028), mens den ordinære genoptagelsesfrist for 2023-

## UDKAST

vurderinger, der vil danne grundlag for de forenklede 2027-vurderinger i medfør af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 88 b, vil være den 1. maj 2031 (i stedet for den 1. maj 2029).

Forslaget om at forlænge den ordinære genoptagelsesfrist efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 1. pkt., vil både omfatte tidligere og nye ejere. Nye ejere, der f.eks. overtager en ejendom i 2027, hvor beskatningsgrundlaget er en 2026-vurdering, der i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 87 c er udarbejdet ved at indeksere den almindelige 2022-vurdering, vil i forhold til genoptagelsesreglen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, også skulle anses for at være klageberettigede i forhold til 2022-vurderingen, jf. § 35 a, stk. 2.

Forslaget vil ligeledes indebære, at den ordinære genoptagelsesfrist for Skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, der henviser til fristerne i stk. 1, tilsvarende forlænges med to år for de samme vurderinger.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at de vurderinger, der vil blive indekseret på baggrund af, med forslaget vil kunne være relevante for ejerne i yderligere to år.

### Til § 5

Det foreslås som *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2026, jf. dog stk. 2.

Det foreslås som *stk. 2*, at skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af § 1, nr. 3-6, og § 3.

Lovforslagets § 1, nr. 3, omhandler statens overtagelse af den kommunale opgave med beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere. Denne opgave vil først blive overtaget af Skatteforvaltningen, når kommunerne har afsluttet efterreguleringsopgaven af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023, hvilket først kan ske efter udsendelsen af samtlige 2020- og 2021-vurderinger.

## UDKAST

Det præcise tidspunkt for denne afslutning kendes ikke, hvorfor det foreslås, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte tidspunktet for ikrafttrædelsen af disse bestemmelser.

Lovforslagets § 1, nr. 4-6, og § 3 er konsekvensrettelser på baggrund af lovforslagets § 1, nr. 3, hvorfor det ligeledes foreslås for disse bestemmelser, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte tidspunktet for ikrafttrædelsen af bestemmelserne.