



Fremsat den 20. november 2020 af skatteministeren (Morten Bødskov)

## Forslag

til

### Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

(Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.)

#### § 1

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 1, nr. 6, udgår », eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat«.

2. Tre steder i § 6, stk. 1, nr. 11, indsættes efter »fordeling«: »eller ansættelse«.

3. I § 6, stk. 2, 1. pkt., ændres »§§ 10 eller 12« til: »§ 10«.

4. § 10, stk. 1, nr. 3, affattes således:  
»3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.«

5. I § 10, stk. 1, indsættes som nr. 6:  
»6) Ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, og som ikke er omfattet af § 9.«

6. § 10, stk. 2, ophæves.

7. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 10, stk. 1, nr. 1-3« til: »§ 10, nr. 1-3«.

8. § 12 ophæves.

9. I § 14, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »§§ 12 eller 13« til: »§ 13«.

10. I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres »28-33« til: »28-34 b, § 34 c, stk. 1 og 2, og §§ 34 d-34 f«.

11. I § 15, stk. 2, 1. pkt., ændres »§§ 10 og 12« til: »§ 10«.

12. § 17, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.

13. I § 19 a, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »ejerlejlighed«: », jf. dog stk. 6«.

14. I § 20 a, stk. 1 og 2, indsættes efter »ejerboliggrunds«: »eller erhvervsejendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4«, og efter »§§ 18-19 b« indsættes: »og 34-34 f«.

15. I § 28, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »tilhørende«: »landbrugsejendomme eller«.

16. I § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »1. pkt.«: », eller efter §§ 34-34 f.«

17. I § 29, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »for den«: »del af en bygning, en«.

18. I § 29, stk. 2, 2. pkt., udgår »efter § 2, stk. 3«.

19. I § 29, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »arealet«: », eller hvis forholdene i øvrigt tilsiger det«.

20. I § 30, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Ved ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 medregnes accessoriske bygningers etageareal, der ikke entydigt kan henføres til enten boligdelen eller andre dele af ejendommen, ved at en forholdsmæssig andel fordeles på ejendommens boligenheder til helårsbeboelse. Findes der ikke tilgængelige data, eller tilsiger forholdene det i øvrigt, ansættes ejendomsværdien skønsmæssigt.«

21. I § 30, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »landbrugsejendomme«: »eller skovejendomme«.

22. I § 31, stk. 1, 1. pkt., ændres »beboet af ejere« til: »registreret til helårsbeboelse«, og »2.000 m<sup>2</sup>« ændres til: »et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 10 for det registrerede boligareal«.

23. I § 31, stk. 2, 1. pkt., ændres », herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,« til: »registreret til fritidsbeboelse«, og »1.000 m<sup>2</sup>« ændres til: »et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede boligareal«.

24. § 31, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

25. I § 31, stk. 4, der bliver stk. 3, indsættes i 1. pkt. efter »større«: »eller mindre«, og »er nævnt i« ændres til: »følger af«, og i 2. pkt. ændres »grundstørrelser« til: »bebyggelsesprocenter«.

26. I § 31 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Stk. 1-3 finder kun anvendelse for boliger beliggende på produktionsjord, der ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.«

27. § 32 affattes således:

»§ 32. Grundværdien for produktionsjord på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes til summen af de beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker, jf. stk. 2.

Stk. 2. For det enkelte jordstykke beregnes en produktionsjordsværdi på baggrund af jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar på vurderingstidspunktet, jf. § 82.«

28. I § 33, stk. 1, ændres »den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme« til: »grundværdien for ejendommens produktionsjord som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. § 82«.

29. § 33, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, til anvendelse som produktionsjord, og er der for arealet ikke tidligere ansat en produktionsjordsværdi, beregnes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for arealets jordstykker som et vægtet gennemsnit af de nærmeste fem jordstykkers gennemsnitlige produktionsjordsværdier pr. hektar. Produktionsjordsværdi beregnes på baggrund af jordstykkernes størrelse og gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar.«

30. § 34 affattes således:

»§ 34. Erhvervsnejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.

5) Lager, logistik og industri.

6) Solcelleanlæg.

7) Vindmølle.

8) Rekreativt areal.

9) Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone.

10) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.

11) Anden anvendelse end anført i nr. 1-10.

Stk. 2. Kategorisering efter stk. 1 foretages ud fra en bedømmelse af den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse.

Stk. 3. Anvendes en ikke ubetydelig del af en ejendom omfattet af stk. 1 til anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen efter stk. 1 er henført til en kategori ud fra, ansættes en grundværdi for denne del af ejendommen ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen. Er den faktiske anvendelse af delejendommen omfattet af stk. 1, kategoriseres delejendommen efter stk. 1 ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen. Der ansættes en grundværdi for den øvrige del af grunden ud fra den kategori, ejendommen efter stk. 1 er henført til. Er den faktiske anvendelse af delejendommen efter 1. pkt. omfattet af stk. 1, nr. 7, udgør delejendommen 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

Stk. 4. Er det efter forskrifter som nævnt i § 18, stk. 1, muligt at anvende en ejendom omfattet af stk. 1 til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse, ansættes en grundværdi for ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser. Er en sådan mulig anvendelse omfattet af stk. 1, kategoriseres ejendommen efter stk. 1 ud fra denne anvendelse. Er det muligt at anvende en del af en ejendom omfattet af stk. 1 til en eller flere anvendelser, som hele ejendommen ikke kan anvendes til, ansættes en grundværdi for delejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser. Er en sådan anvendelse omfattet af stk. 1, kategoriseres delejendommen efter stk. 1 ud fra anvendelsen. Foretages der kategorisering efter 3. eller 4. pkt., ansættes en grundværdi for den øvrige del af ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser, ejendommen er kategoriseret ud fra. Er en mulig anvendelse af delejendommen efter 3. pkt. omfattet af stk. 1, nr. 7, udgør delejendommen 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

Stk. 5. Hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 1 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 20, stk. 1 og 2.

Stk. 6. Kan hele eller en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 5 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 18.«

31. Efter § 34 indsættes i *kapitel 7*:

»§ 34 a. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske boligareal eller det boligareal, der er muligt efter forskrifter

udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 2, ansættes en grundværdi for hver beboelseenhed efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

**§ 34 b.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 3, der er ejerlejligheder, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal. Er der efter plangrundlaget et uudnyttet etageareal til etagebygelse, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder en andel af grundværdien af det uudnyttede etageareal efter § 19 a, stk. 3.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 3, der ikke er ejerlejligheder, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 4, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 4.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 10, ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

**§ 34 c.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 5, ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 9, ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. § 15.

**§ 34 d.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 6, ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau). Der ansættes tillige en grundværdi ud fra handelsprisen for landbrugsjord for det område, hvori

ejendommen er beliggende, og ejendommens grundareal, hvis en sådan grundværdi er højere end en grundværdi ansat efter 1. pkt. Den standardiserede pris pr. MWh nævnt i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 7, ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau). Den standardiserede pris pr. MWh som nævnt i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

**§ 34 e.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 11, ansættes en grundværdi efter §§ 34 a-34 d ud fra den kategori, der anses for mest sammenlignelig med den faktiske anvendelse.

**§ 34 f.** Grundværdier ansat efter § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1, fratrækkes 20 pct.«

**32.** *Overskriften* til kapitel 8 affattes således:

»Kapitel 8

*Ansættelser og fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi for blandede ejendomme m.v.«*

**33.** I § 35, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt« til: »ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16«.

**34.** § 35, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

**35.** I § 35, *stk. 4*, ændres »fordeling« til: »ansættelser og fordelinger«.

**36.** I § 37, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen« til: »ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16«.

**37.** § 37, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

**38.** I § 37, *stk. 2*, ændres »fordeling« til: »ansættelse«.

**39.** Tre steder i § 38, *stk. 6, 1. pkt.*, to steder i *2. pkt.*, og i *3. pkt.* ændres »fordeling« til: »ansættelse eller fordeling«.

**40.** I § 38, *stk. 6, 2. pkt.*, og to steder i *3. pkt.* ændres »fordelingen« til: »ansættelsen eller fordelingen«.

**41.** I § 39 indsættes efter »foretaget en«: »ansættelse eller«.

**42.** To steder i § 45, *stk. 5*, indsættes efter »landbrugsejendomme«: »og skovejendomme«, og efter »nr. 2« indsættes: »og 3«.

**43.** § 45, *stk. 8*, ophæves.

**44.** I § 64, *stk. 1*, ændres »ejendomme« til: »ejerboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, der vurderes pr. 1. januar 2020,«.

45. I § 64, stk. 2, nr. 3, udgår »som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugsejendomme, og ejendomme,«.

46. I § 64, stk. 2, nr. 4, udgår »som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som skovejendomme, og ejendomme,«.

47. I § 66, 1. pkt., udgår »ejerboligers vedkommende for«.

48. § 66, 2. pkt., § 67, stk. 1, 2. pkt., og § 68, stk. 2, ophæves.

49. I § 69 og § 70, stk. 1 og 2, udgår », som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021«.

50. I § 82, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »hektarpris« til: »produktionsjordsværdi pr. hektar«, og i stk. 3, 1. og 2. pkt., ændres »hektarpriser« til: »produktionsjordsværdier pr. hektar«.

51. § 82, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

»Ved beregningen ansættes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for hver af ejendommens jordstykker på grundlag af jordstykkernes størrelse og under hensyntagen til, om jordstykket eller dele heraf er undergivet fredskovspligt.«

52. I § 82, stk. 2, ændres »§ 88« til: »og § 87, hvis grundværdiansættelsen er en videreførelse af en ansættelse foretaget efter §§ 14 eller 15 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, og § 88«.

53. I § 83, stk. 4, 5. pkt., indsættes efter »ændringen«: », jf. dog 6.-8. pkt.«.

54. I § 83, stk. 4, indsættes som 6.-8. pkt.:

»Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelings-sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.«

55. I § 89, stk. 7, indsættes som 5. pkt.:

»Vurderingerne nævnt i 1. pkt. kan indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48 fra tidspunktet for modtagelsen af meddelelsen som nævnt i stk. 8.«

56. Efter § 89 indsættes:

»§ 89 a. Vurderinger omfattet af § 89, stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, kan uanset § 89, stk. 1 og 2, påklages til skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter 2. pkt., jf. dog stk. 2-4. Der udsendes særskilt meddelelse om klageadgang og igangsættelse af klagefristen efter 1. pkt.

Stk. 2. Modtages almindelige vurderinger eller omvurderinger pr. 1. oktober 2020 foretaget efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, senere end udsendelsen af meddelelsen efter stk. 1, kan den enkelte vurdering påklages efter fristerne i § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3. Behandling af klager over almindelige vurderinger eller omvurderinger efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, som er påklaget, jf. fristen i 1. pkt., skal foretages på baggrund af prisforholdene i henholdsvis 2011 og 2012. Vurderinger, som er påklaget i medfør af fristen i 1. pkt., kan påklages til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, når klagesagen er endeligt afsluttet. Klage efter 3. pkt. skal være modtaget hos skatteankeforvaltningen senest 90 dage efter klagesagens endelige afslutning. Den myndighed, der har foretaget den påklagede vurdering som nævnt i 1. pkt., behandler spørgsmålet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, på baggrund af de samme prisforhold som klagemyndigheden. Ved klage efter 3. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.

Stk. 3. Modtages almindelige vurderinger eller omvurderinger pr. 1. oktober 2020 efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, før udsendelsen af meddelelsen efter stk. 1, kan den enkelte vurdering ikke påklages med henblik på klagebehandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, før klagefristen efter henholdsvis § 87, stk. 3, og § 88, stk. 3, er udløbet, eller før klagesagen vedrørende den enkelte vurdering, der vedrører prisforholdene i henholdsvis 2011 og 2012, er endeligt afsluttet. Klage efter 1. pkt. skal være modtaget hos skatteankeforvaltningen senest 90 dage efter, at klagefristen i § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, er udløbet, eller senest 90 dage efter den oprindelige klagesags endelige afslutning. Den myndighed, der har foretaget den påklagede vurdering som nævnt i 1. pkt., behandler spørgsmålet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, på baggrund af de samme prisforhold som klagemyndigheden. Er vurderingen pr. 1. oktober 2020 blevet behandlet af en klagemyndighed eller efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, af den myndighed, der har foretaget vurderingen, på baggrund af prisforholdene i enten 2011 eller 2012, kan der ved klage efter 1. pkt. alene klages over selve prisforholdene.

Stk. 4. Almindelige vurderinger eller omvurderinger, der er foretaget fra og med den 1. oktober 2013, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og indtil denne

lovs ikrafttræden, og til og med den 1. oktober 2019 efter §§ 87 og 88, der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for udsendelse af meddelelse efter stk. 1, kan tidligst påklages, jf. stk. 1, til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret fra den verserende sags endelige afslutning. Klage efter 1. pkt. skal være modtaget hos skatteankesforvaltningen senest 90 dage efter den verserende sags endelige afslutning. Ved klage efter 1. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.

*Stk. 5.* Ved klage efter stk. 1-4 over vurderinger, der skal behandles på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, skal meddelelsen efter stk. 1 følge med klagen. Klages der efter udløbet af klagefristen, afvises klagen af skatteankesforvaltningen, uanset om der foreligger særlige omstændigheder efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 6, 2. pkt.

*Stk. 6.* Klages der efter stk. 1-4 over prisforholdene i vurderingsåret, kan der ikke klages på ny over samme vurdering efter § 89, stk. 1 eller 2. Dette gælder dog ikke, hvis klagen afvises.

*Stk. 7.* Meddelelse efter stk. 1 sendes til alle ejere af ejendomme omfattet af stk. 1, der er registrerede i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister fra 1. januar 2013 og frem.«

## § 2

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, som ændret ved § 3 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, nr. 5, ændres »fordeling« til: »ansættelse«, og »og den del, der anvendes erhvervsmæssigt« udgår.
2. I § 4, nr. 10, ændres »fordeles« til: »ansættes«, og », og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen« udgår.

## § 3

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 278 af 17. april 2018, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 7-9, ophæves.
2. I § 23, stk. 1, 1. pkt., udgår »og af forskelsværdien«.
3. § 23, stk. 1, 4. pkt., ophæves.
4. I § 23, stk. 1, 5. pkt., der bliver 4. pkt., udgår »og 4.«
5. I § 23, stk. 4, 1. pkt., udgår »ejendomsværdien og«.
6. I § 23 A, stk. 1, 1. pkt., ændres »forskelsværdi« til: »grundværdi«.
7. To steder i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., og i stk. 2, 1. og 3. pkt., ændres »forskelsværdien« til: »grundværdien«.
8. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., ophæves.

9. I § 23 A, stk. 5, 1. pkt., udgår »ejendomsværdien og«.

10. I § 26, stk. 2, indsættes efter »§ 1, stk. 2, nr. 2«: », og § 32 A«.

11. Efter § 32 indsættes i *kapitel VI a*:

»§ 32 A. For ejendomme, hvor der er frastykket grundareal i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019, og hvor der som følge heraf er foretaget en omvurdering pr. 1. oktober 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, lægges omvurderingen pr. 1. oktober 2020 til grund for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, hvis den ejendom grundarealet er frastykket til, ved vurderingen pr. 1. januar 2020 vurderes som ejerbolig, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2. Foretages vurderingen af ejerboligen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, udvides perioden i 1. pkt. for, hvornår der skal være frastykket grundareal, til også at omfatte den 1. januar 2020.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan den, der skal svare grundskylden efter § 29, stk. 1, vælge, at omvurderingen pr. 1. oktober 2019 skal lægges til grund for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2.«

## § 4

I lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016, § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 1 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 4 i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 9 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »fastsættelsen af ejendomsværdien« til: »den seneste fastsættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88«.

2. § 9 c, stk. 1, 5. pkt., affattes således:

»Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.«

3. Efter § 9 c indsættes i *kapitel 2*:

»§ 9 d. Ejere af ejendomme kan fravælge lån efter § 9.

*Stk. 2.* Fravalg af lån efter stk. 1 sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld og medfører, at lån ydet efter § 9 forfalder til betaling.

*Stk. 3.* Ejere af ejendomme, der har fravalgt lån efter stk. 1, kan tilvælge lån efter § 9. Tilvalg sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld.«

## § 5

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 5 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »Skatteministeren«: »eller den, som ministeren bemyndiger dertil«, og i 2. pkt. udgår »skatteministerens«.

2. I § 35 h indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Skatteankesforvaltningen kan tilgå og behandle oplysninger fra de registre, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 55, når sådanne oplysninger er nødvendige for afgørelsen af en klage.«

## § 6

I tinglysningssafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 22. juni 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 168 af 29. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. § 4 affattes således:

»§ 4. For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.750 kr. og 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget.

Stk. 2. Er ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives erklæring herom. Hvis ejerskiftesummen i disse tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 80 pct. af denne værdi, jf. dog stk. 3. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, gælder procentdelen i 2. pkt. den forholdsmæssige andel af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Hvis der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi til brug for beregningen efter 2. og 3. pkt., eller der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi, hvis ejerskiftesummen er mindre end 80 pct. af den angivne værdi, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Hvis den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi som nævnt i stk. 2 er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, skal den anvendte procentdel være 85 pct.

Stk. 4. Er ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives en erklæring herom. I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi.

Stk. 5. Angives værdien ikke, eller afgives de foreskrevne erklæringer efter stk. 2 eller 4 ikke, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af værdien efter stk.

1-4, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspektionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommens værdi vurderet ud fra oplysningerne om ejendommen ved anmeldelsen til tinglysning efter principperne i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16. Told- og skatteforvaltningen beregner afgiften på grundlag af værdien, når denne foreligger.

Stk. 6. Skatteministeren kan fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 2 og 4 samt om pligt til at afgive dokumentation og oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2-5.«

2. § 6 b, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»Afgiften på 0,6 pct. efter 1. pkt. beregnes efter § 4.«

3. I § 23, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »offentliggjorte«: »eller meddelte«, og efter »§ 4, stk. 2« indsættes: »og 3«.

4. I § 23, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

»Uanset 2. pkt. godtgøres for meget betalt tinglysningsafgift efter 1. pkt. efter anmodning ved brug af den til formålet udarbejdede blanket, hvis

- 1) den ejendomsværdi, hvoraf tinglysningsafgiften er beregnet, er nedsat som følge af en klage indgivet i medfør af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, eller § 89 a, eller
- 2) den, der anmoder om godtgørelse, har modtaget kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 baseret på en tilbageregnet ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 65, der er lavere end den ejendomsværdi, som udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften ved et ejerskifte tinglyst fra og med den 1. januar 2014.«

## § 7

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 1376 af 4. december 2017, § 10 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 10 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 2 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 6 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 22, stk. 4, 1. pkt., stk. 5, og stk. 8, 2. pkt., ændres »1. januar 2021« til: »1. januar 2022«.

2. I § 22, stk. 5, indsættes efter »visiteret«: »eller henvist«.

3. I § 22, stk. 5, indsættes som 2. pkt.:

»Skatteankesforvaltningen færdigbehandler klager over afgørelser, der til og med den 31. december 2021 er henvist til skatteankesforvaltningen.«

4. I § 22, stk. 8, 1. pkt., ændres »31. december 2020« til: »31. december 2021«.

### § 8

I lov nr. 1125 af 19. november 2019 om ændring af skatteforvaltningsloven (En ny ankenævnstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet samt ingen omkostningsgodtgørelse ved klage over tilbagekaldelser af afgørelser om refusion af udbytteskat eller afslag på anmodninger om refusion af udbytteskat), som ændret ved § 7 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 6, 1. pkt., stk. 8, 1. pkt., og stk. 9 og 11, ændres »31. december 2020« til: »31. december 2021«.

2. I § 3, stk. 6, 1. pkt., indsættes efter »§ 33, stk. 1, 3 og 4«: »og § 33 b«.

3. I § 3, stk. 7, 9, 10 og 11, indsættes efter »§ 33, stk. 1, 3 og 4,«: »og § 33 b«.

4. I § 3, stk. 10, ændres »Uanset § 2, nr. 1, henviser skatteankeforvaltningen til og med den 31. december 2020« til: »Skatteankeforvaltningen varetager i stedet for den myndighed, der fra og med den 1. januar 2022 har kompetence til at foretage henvisning, til og med den 31. december 2021 opgaven med at henvise«, og efter »vedrørende disse vurderinger« indsættes: »til afgørelse i henholdsvis Landsskatte retten og skatteankeforvaltningen selv«.

5. I § 3 indsættes efter stk. 10 som nyt stykke:

»Stk. 11. Landsskatte retten og skatteankeforvaltningen afgør sager, som skatteankeforvaltningen har henvist til afgørelse i henholdsvis Landsskatte retten og skatteankeforvaltningen, jf. stk. 10.«

Stk. 11 og 12 bliver herefter stk. 12 og 13.

6. I § 3, stk. 11, der bliver stk. 12, indsættes efter »forberedes«: »og behandles«.

7. I § 3 indsættes som stk. 14:

»Stk. 14. Der ydes ikke omkostningsgodtgørelse, hvis sagen angår vurdering efter ejendomsvurderingsloven, og sagen indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 eller 2, i perioden fra og med den 1. maj 2021 til og med den 31. december 2021.«

### § 9

I lov nr. 168 af 29. februar 2020 om ændring af lov om afgift af tinglysning af ejer- og panterrettigheder m.v. (tinglysningsafgiftsloven), emballageafgiftsloven, lov om afgift af bekæmpelsesmidler og forskellige andre love (Indeksering af de faste tinglysningsafgifter og en række miljøafgifter og genindførelse af registreringsafgiften på luftfartøjer m.v.), foretages følgende ændring:

1. § 1, nr. 12, ophæves.

### § 10

I lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 982 af 23. september 2019, som ændret senest ved § 11 i lov nr. 1583 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 5, 2. pkt., ændres »i årene 2019-2021« til: »i årene 2019 eller senere«.

2. I § 20, stk. 5, 3. pkt., ændres »i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.« til: »fra den 1. juli 2018.«

### § 11

I lov om social pension, jf. lovbekendtgørelse nr. 983 af 23. september 2019, som ændret senest ved § 21 i lov nr. 869 af 14. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 14 c, stk. 5, 2. pkt., ændres »i årene 2019-2021« til: »i årene 2019 eller senere«.

2. I § 14 c, stk. 5, 3. pkt., ændres »i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.« til: »fra den 1. juli 2018.«

### § 12

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 4, nr. 3, træder i kraft den 1. maj 2021.

Stk. 3. § 3, nr. 2-9, træder i kraft den 1. januar 2022.

Stk. 4. § 6, nr. 1-3, har virkning for ejerskifter, der er anmeldt til tinglysning fra og med den 1. januar 2021.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
  - 1.1. Lovforslagets formål og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Den foreslåede ordning
  - 2.2. Erhvervsejendomme
    - 2.2.1. Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme
      - 2.2.1.1. Gældende ret
        - 2.2.1.1.1. Vurdering af erhvervsejendomme
        - 2.2.1.1.2. Etageboligbebyggelse til ejerlejligheder
      - 2.2.1.2. Den foreslåede ordning
        - 2.2.1.2.1. Kategorisering af erhvervsejendomme m.v.
        - 2.2.1.2.2. Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen
        - 2.2.1.2.3. Skalering af grundværdierne for erhvervsejendomme
        - 2.2.1.2.4. Vurdering af erhvervsejendomme til beboelse
        - 2.2.1.2.5. Afskaffelse af ejendomsværdiansættelser for erhvervsejendomme m.v.
      - 2.2.2. Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift
        - 2.2.2.1. Gældende ret
        - 2.2.2.2. Den foreslåede ordning
      - 2.2.3. Fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme
        - 2.2.3.1. Gældende ret
        - 2.2.3.2. Den foreslåede ordning
    - 2.3. Forenkling af ejendomsvurdering af landbrugs- og skovejendomme
      - 2.3.1. Udvidelse og præcisering af produktionsjordsbegrebet
        - 2.3.1.1. Gældende ret
        - 2.3.1.2. Den foreslåede ordning
      - 2.3.2. Forenklinger af vurderingsmetoden for landbrugs- og skovejendomme
        - 2.3.2.1. Gældende ret
        - 2.3.2.2. Den foreslåede ordning
      - 2.3.3. Forenkling af metode for videreførelse af hektarpriser m.v.
        - 2.3.3.1. Gældende ret
        - 2.3.3.2. Den foreslåede ordning
      - 2.3.4. Justering af overgangsordningen for ejendomme, der ændrer kategorisering
        - 2.3.4.1. Gældende ret
        - 2.3.4.2. Den foreslåede ordning
      - 2.3.5. Ophævelse af indfasningsordning for grundskyld ved skovrejsning
        - 2.3.5.1. Gældende ret
        - 2.3.5.2. Den foreslåede ordning
    - 2.4. Fastsættelse af den afgiftspligtige grundværdi i 2021 for enkelte erhvervsejendomme
      - 2.4.1. Gældende ret
      - 2.4.2. Den foreslåede ordning



- 2.5. *Delegering af bemyndigelse vedrørende ankenævn*
  - 2.5.1. *Gældende ret*
  - 2.5.2. *Den foreslåede ordning*
- 2.6. *Etablering af direkte systemadgang for klagemyndighederne*
  - 2.6.1. *Gældende ret*
  - 2.6.2. *Den foreslåede ordning*
- 2.7. *Forlængelse af funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og fælles ankenævn*
  - 2.7.1. *Gældende ret*
  - 2.7.2. *Den foreslåede ordning*
- 2.8. *Præcisering af adgang til domstolsprøvelse*
  - 2.8.1. *Gældende ret*
  - 2.8.2. *Den foreslåede ordning*
- 2.9. *Ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift*
  - 2.9.1. *Gældende ret*
  - 2.9.2. *Den foreslåede ordning*
- 2.10. *Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift*
  - 2.10.1. *Gældende ret*
  - 2.10.2. *Den foreslåede ordning*
- 3. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
  - 3.1. *Økonomiske konsekvenser for det offentlige*
    - 3.1.1. *Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning*
    - 3.1.2. *Ny model for ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme*
    - 3.1.3. *Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift*
    - 3.1.4. *Fremrykning af klageadgangen for erhvervsjendomme*
    - 3.1.5. *Forenkling af vurderingsmetoden for land- og skovbrug*
    - 3.1.6. *Ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift*
    - 3.1.7. *Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift*
    - 3.1.8. *Øvrige elementer*
  - 3.2. *Implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. *Klima- og miljømæssige konsekvenser*
- 7. *Forholdet til EU-retten*
- 8. *Hørte myndigheder og organisationer m.v.*
- 9. *Sammenfattende skema*

### 1. Indledning

I maj 2017 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget). Med boligskatteforliget blev det forudsat, at de nye boligskatteregler (nye skattesatser, skatterabat, permanent indefrysning m.v.) træder i kraft i 2021 på baggrund af de nye ejendomsvurderinger.

Som følge af, at implementeringen af den nye boligbeskatning er udskudt fra 2021 til 2024, indgik regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance den 15. maj 2020 *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*.

Forliget og kompensationsaftalen indebærer samlet set, at alle boligejere i 2024 skal betale mindre i boligskat, end hvis de skatteregler, der gjaldt ved indgåelse af boligskatteforliget i 2017, var blevet videreført. Den gennemsnitlige boligejer kan se frem til at få sat skatten ned med ca. 20 pct. i 2024 sammenlignet med videreførelse af gældende boligskatteregler.

Ved overgangen i 2024 ventes knap 2 ud 3 boligejere at få sat skatten ned sammenlignet med videreførelse af de boligskatteregler, der vil være gældende i 2023. De øvrige boligejere får en skatterabat, så boligskatten i 2024 ikke stiger i forhold til den boligskat, der var fremkommet i 2024 med en videreførelse af de skatteregler, der er gældende i 2023.

Dele af aftalen er udmøntet ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

Af kompensationsaftalen fremgår desuden, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsordning, så indefrysning kan til- og fravælges. Af aftalen fremgår endvidere, at forligspartierne er enige om, at der er behov for mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsjendomme, samt at forligskredsen senere i 2020 præsenteres for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme m.v., der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

På denne baggrund foreslås en ny, enklere model for fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme. Desuden foreslås det, at klageadgangen over de videreførte vurderinger for erhvervsjendomme m.v. fremrykkes, samt at tilbagebetalingsordningen kun skal omfatte ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020.

Herudover foreslås en forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenævn og fælles ankenævn samt udskydelse af virkningstidspunktet for de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og andre mindre justeringer af klagebehandlingsreglerne samt af reglerne om omkostningsgodtgørelse ved retssager om ejendomsvurderinger.

De første nye ejendomsvurderinger forventes aktuelt udsendt omkring sommeren 2021. Dette tidspunkt er forbundet med usikkerhed, og der udarbejdes et mere præcist skøn som led i en ekstern trykprøvning af ejendomsvurderingsprojektet.

Endelig foreslås der ændringer af tinglysningsafgiftsloven, der skal sikre, at reglerne om beregning af afgift ved ejerskifte af ejerbolig i ikke fri handel er konsistent med anden lovgivning. For det første foreslås en fremrykning af en allerede vedtaget ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgiften ved tinglysning af ejerskifte af andre boliger end ejerboliger, herunder blandt andet erhvervsjendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme. I den sammenhæng foreslås værnsreglen for ejerskifter af ejerboliger ligeledes tilpasset ejendomsvurderingsområdet m.v. For det andet foreslås indført mulighed for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift i perioden for suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet.

Afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme vil have konsekvenser for andelsboligforeningerne, da den senest ansatte ejendomsværdi er ét af de tre værdiansættelsesprincipper i andelsboliglovens regler om maksimalpris. Den nærmere vurdering af konsekvenserne og overvejelser om mulige løsninger bør ses i sammenhæng med den igangværende evaluering af reglerne om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme, som følger af den politiske aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017.

Regeringen vil derfor nedsætte et udvalg, der med inddragelse af interessenter på området skal belyse andelsbolig-

lovens værdiansættelsesprincipper i lyset af en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme og i sammenhæng med evalueringen af valuarvurderinger. Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag i god tid inden de offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.

### 1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti indgik den 18. november 2016 forlig om *Et nyt ejendomsvurderingssystem*. Forliget sikrer rammerne for udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem, så der kan foretages mere retvisende og ensartede ejendomsvurderinger, og tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger kan genoprettes.

Endvidere indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre den 2. maj 2017 forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget), hvor der blev aftalt nye boligskatteregler (forsigtighedsprincip, lavere boligskattesatser, permanent skatterabat og automatisk indefrysningsordning m.v.). Med boligskatteforliget blev det sikret, at nye, højere ejendomsvurderinger ikke skal medføre højere ejendomsskatter. Det blev desuden forudsat, at de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021 på baggrund af de nye ejendomsvurderinger.

Med *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* noterede forligspartierne sig, at det har vist sig nødvendigt at justere tidsplanen for implementering af boligskatteforliget, så boligskatteomlægningen udskydes til 2024.

Forligspartierne aftalte på den baggrund at lempe ejendomsværdiskatten med godt 1 mia. kr. allerede fra 2021, ved at ejendomsværdiskattesatsen i 2024 fastsættes, så boligskatten varigt lempes med ca. 0,5 mia. kr. efter tilbageblik i forhold til gennemførelse af boligskatteomlægningen i 2021, at lægge et loft over stigninger i boligejernes grundskyld på 2,8 pct. årligt i 2022-2024 og lægge et loft over kommunernes grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser i 2021-2028.

Herudover blev det aftalt at videreføre den midlertidige indefrysningsordning i 2021-2023, så boligejerne ikke oplever stigninger i den betalte grundskyld, og indefrysningsordningen vil fortsat være rentefri indtil boligskatteomlægningen i 2024, hvor ordningen erstattes af en permanent ordning.

Ovennævnte dele af aftalen er udmøntet ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

Forligskredsen aftalte således også, at den midlertidige indefrysningsordning skal gøres frivillig fra 2. halvår 2021, så boligejerne hurtigst muligt får mulighed for at fravælge ordningen.

Af aftalen fremgår desuden, at principperne for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, der fremgår af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem,

har vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt, samt at der derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsejendomme, herunder for leje- og andelsboliger. Dette indbefatter også fastlæggelse af et mere enkelt beskatningsgrundlag for den kommunale dækningsafgift for visse erhvervsejendomme.

Forligskredsen er enig om, at vurderingerne bør være enkle og gennemskuelige. Det fremgår desuden af aftalen, at forligskredsen i 2020 præsenteres for et oplæg til nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der sikrer sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.

Selvom de nye, mere retvisende vurderingsmodeller under ét medfører højere vurderinger, vil det samlede grundskyldspromenu opgjort på kommuneniveau ikke blive højere end hidtil forudsat. Det sikres ved at fastsætte nye grundskyldspromillier, så provenuet fra grundskylden ikke stiger som følge af de under ét højere vurderinger. Tilsvarende fastsættes der nye dækningsafgiftssatser, der sikrer, at dækningsafgiftsprovenuet ikke stiger i forhold til det forudsatte som følge af nye vurderinger.

Forligspartierne afsatte desuden en ramme på 100 mio. kr. fra 2024, der er målrettet at forbedre vilkårene for pensionister, der bor i ejerbolig eller lejebolig. Disse midler udmøntes på et senere tidspunkt.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

– *Fra- og tilvalg af den midlertidig indefrysningsordning*

Det foreslås, at den midlertidige indefrysningsordning gøres frivillig, så boligejerne kan fra- og tilvælge indefrysning fra medio 2021. Et fravalg vil medføre, at det indefrosne beløb fra 2018 og frem til fravalgstidspunktet vil forfalde til betaling.

– *Vurdering af grundværdien for erhvervsejendomme*

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsejendomme skal ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i værdien ved en alternativ anvendelse som beboelse, der dog vil skulle nedskaleres for bl.a. at tage højde for, at erhvervsgrunde typisk kan bebygges mere intensivt end parcelhusgrunde. Det foreslås desuden, at grundværdier for boligudlejningsejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder.

Forslaget betyder, at der opnås en større sammenhæng mellem fastsættelsen af grundværdier for ejerboliger og erhvervsejendomme og mere ensartethed på tværs af erhvervsejendommene end i dag. Det vil medføre en betydelig forenkling, da Skatteforvaltningen dermed vil kunne ansætte grundværdien uden først at skulle opgøre ejendomsværdien. Datagrundlaget bliver desuden væsentligt mere solidt og gennemsigtigt, og risici i udviklingen af og udviklingstiden for det nye ejendomsvurderingssystem reduceres.

– *Beskatningsgrundlag for dækningsafgift*

Det foreslås at omlægge dækningsafgiften, så der vil skulle svares dækningsafgift af grundværdien og ikke af

forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien), som det gælder i dag. Det gælder både for de omfattede forretningsejendomme og de omfattede offentligt ejede ejendomme.

Det vil indebære en betydelig forenkling, da der dermed ikke længere vil være behov for at opgøre ejendomsværdien for erhvervsejendomme for at opkræve ejendomsskatter.

– *Fremrykning af klageadgangen for de videreførte erhvervsvurderinger*

Med forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016 og ejendomsvurderingsloven er det forudsat, at der skal etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme. Det forventes imidlertid, at de nye grundvurderinger for langt hovedparten af erhvervsejendommene vil blive højere end de nuværende, og relativt få ejere derfor vil skulle omfattes af en sådan ordning. Det foreslås derfor, at ejerne i stedet kan vælge at klage allerede i 2021. Alternativt kan ejeren afvente den nye ejendomsvurdering, inden der klages.

– *Forenklinger for landbrugs- og skovejendomme*

Der foreslås en række forenklinger og mindre tilpasninger vedrørende landbrugs- og skovejendomme, herunder at reglerne for vurdering af landbrugs- og skovejendomme harmoniseres, og reglerne om fremskrivning af grundværdien for produktionsjord og vurdering af stuehuset og andre arealer forenkles.

Herudover foreslås det, at overgangsordningen for ejendomme, der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger ændrer kategorisering, lempes, så deltagelse i jordfordelinger, visse mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil få betydning for den valgte kategorisering efter overgangsordningen.

Baggrunden for forenklingerne er hensyn til systemudvikling og sagsbehandling.

Der ændres ikke på den grundlæggende lempelige vurdering og beskatning af landbrugsjord (bondegårdsreglen og stuehusreglen). Ligeledes fastholdes det, at andre arealer, som ikke knytter sig til den primære landbrugsdrift, beskattes som tilsvarende, fritliggende arealer.

– *Forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenævn og fælles ankenævn og udskydelse af ny ankenævnstruktur m.v.*

Der foreslås en forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenævn og fælles ankenævn og udskydelse af virkningstidspunktet for de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager. Der foreslås desuden en forlængelse af en række overgangsbestemmelser vedrørende klagebehandlingsregler for nye ejendomsvurderinger og videreførte ejendomsvurderinger. Forslaget skal sikre, at der ikke opstår overkapacitet i de nye vurderingsankenævn. Uden en forlængelse vil antallet af medlemmer stige fra 67 til 350 allerede fra og med den 1. januar 2021, selv om vurderinger af ejerboliger først forventes at blive sendt ud omkring sommeren 2021, og at klagebehandlingen for de nye ejendomsvur-

deringer dermed først forventes at kunne igangsættes herefter.

– *Ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift*

Det foreslås, at ikrafttrædelsestidspunktet for ændringen af beregningsgrundlaget for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme til at være ejerskiftesummen, fremrykkes. Vurderingsterminen for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme er fastsat til den 1. januar 2021, og det vurderes hensigtsmæssigt, at ikrafttrædelsen af det ændrede beregningsgrundlag træder i kraft samtidig med vurderingsterminen for de nye vurderinger for erhvervsejendomme m.v.

Baggrunden herfor er, at når de nye ejendomsvurderinger udsendes, vil det ikke være alle ejendomme, som vil få ansat en ejendomsværdi. Dette drejer sig hovedsageligt om erhvervsejendomme m.v.

I den sammenhæng foreslås der ligeledes en ændring af værnsreglen for ejerskifte af ejerboliger i ikke fri handel, f.eks. mellem familiemedlemmer. Med det foreslåede vil værnsreglen blive tilpasset den vurderingsnorm, der er gældende for de ejendomsværdier, som den variable tinglysningsafgift er blevet beregnet af.

– *Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift*

Det foreslås at indføre en mulighed for, at der kan opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift i perioden for suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet. Suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet har medført, at muligheden for godtgørelse af tinglysningsafgift har været afskåret i de tilfælde, hvor godtgørelsen er betinget af en nedsat ejendomsværdi på baggrund af en klage indgivet inden tinglysningen. For at sikre en effektiv godtgørelsesordning af for meget betalt tinglysningsafgift foreslås, at der indføres en særordning for de tinglysninger, som har været foretaget i suspensionsperioden.

– *Øvrige ændringer*

For at sikre, at klagemyndighederne som led i behandlingen af klager over vurderinger får en nemmere adgang til de relevante oplysninger i Skatteforvaltningens registre, foreslås, at klagemyndighederne får en direkte brugeradgang til disse registre.

Det præciseres desuden, at skatteministeren skal kunne delegerer sin bemyndigelse til at tillade udtræden af et ankenævn og til at meddele et medlem orlov i en periode på op til 12 måneder.

Herudover foreslås det, at der indsættes en særregel for fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for erhvervsejendomme, der har frastykket et grundareal til en ejerbolig i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019.

Lovforslaget indeholder desuden et forslag om, at visse vurderinger ikke kan indbringes direkte for domstolene umiddelbart efter, at de er udsendt, men først i forlængelse af at klagefristen over de nye og videreførte vurderinger startes.

Endelig foreslås det på baggrund af, at de første ejen-

domsvurderinger forventes at blive udsendt omkring sommeren 2021, at der ikke ydes omkostningsgodtgørelse, hvis en sag om vurdering efter ejendomsvurderingsloven indbringes direkte for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1, eller indbringes efter § 48, stk. 2, om overspringelse af den administrative klageinstans efter påklage til og med den 31. december 2021. Herved tilvejebringes samme retstilstand til og med den 31. december 2021 som efter dette tidspunkt, da det foreslås, jf. lovforslagets § 7, nr. 1, at der heller ikke skal ydes omkostningsgodtgørelse, hvis vurderingen indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 eller 2, fra og med den 1. januar 2022.

## 2. Lovforslagets indhold

### 2.1. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning

#### 2.1.1. Gældende ret

Efter den midlertidige indefrysningsordning skal kommunerne fra og med skatteåret 2018 og frem til implementeringen af nye boligskatteregler automatisk indefryse alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017 for fysiske ejere af ejerboliger, hvis stigningen for den enkelte ejer det pågældende år overstiger 200 kr., jf. § 9 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. (herefter grundskyldslåneloven). Ejerboliger omfattet af den midlertidige indefrysningsordning er ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, jf. grundskyldslånelovens § 9, stk. 2.

Efter indefrysningsordningen indefryses stigninger i grundskylden, hvad enten sådanne stigninger skyldes en forhøjelse af satsen for grundskylden, bortfald af fradrag i grundværdien for forbedringer eller en højere grundværdi, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 10.

Da indefrysningen sker automatisk, skal ejeren ikke indgive anmodning om indefrysning til kommunen. Ejeren kan ikke fravælge ordningen, og det indefrosne beløb forrentes ikke.

Det indefrosne beløb forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer eller ændrer anvendelse, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af det indefrosne beløb, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer, jf. § 9 c, stk. 1, 3. pkt.

Indefrysning forfalder ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller, jf. § 9 c, stk. 1, 5. pkt. Overtager ægtefællen ejendommen helt eller delvist, indtræder ægtefællen automatisk i den del af indefrysningen, der vedrører den del af ejendommen, ægtefællen overtager, og indefrosne beløb vedrørende denne del af ejendommen forbliver indestående.

Forfaldne lånebeløb forrentes fra den seneste rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 3. pkt.

I tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer, indefrysnes stigninger i grundskylden for den nye ejer fra året efter ejerskiftet, idet den nye ejers indefrysning skal opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for erhvervsåret, jf. grundskyldslånelovens § 9, stk. 3.

Låntageren hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der desuden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen fra 2. maj 2017 skal indefrosne beløb ved overgangen til nye boligskatteregler i 2024 videreføres i en permanent indefrysning, medmindre ejeren fravælger dette. Beløb indefrosset efter den permanente indefrysning vil blive forrentet, og der vil skulle stilles sikkerhed i form af pant i ejendommen. Udmøntning af den del af forliget, der vedrører videreførelsen af indefrysning fra den midlertidige indefrysning til en permanent indefrysning, vil indgå i et kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

### 2.1.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at den midlertidige indefrysning for grundskyld gøres valgfri, så indefrysning kan fra- og tilvælges.

Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysning vil give boligejere mulighed for at indfri de samlede indefrosne grundskyldsstigninger vedrørende en eller flere ejendomme og overgå til løbende opkrævning af eventuelle følgende grundskyldsstigninger.

Ejere, der ejer en del af en ejendom, vil ved fravalg af indefrysningen blive opkrævet den forholdsmæssige del af det indefrosne beløb, der svarer til deres ejerandel. Det er således muligt for en ud af flere ejere at fra- og tilvælge indefrysningen, uden at det påvirker de resterende ejeres løbende indefrysning.

I de tilfælde, hvor den midlertidige indefrysning efterfølgende tilvælges, vil de ejere, der tilvælger ordningen, kunne indefryse grundskylden fra den førstkomende opkrævning af grundskyld i deres respektive kommune, uanset om kommunen opkræver grundskyld ved to eller flere rater i løbet af året.

Fra- eller tilvalg af indefrysning vil skulle foretages digitalt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og kan løbende ændres af ejendomssejeren.

Det vil midlertidigt ikke være muligt at fra- eller tilvælge indefrysningen for ejendomssejere i perioder, hvor ejendomssejeren kommunen udsender grundskyldsoptkrævninger for kommunens grundskyldsrater, dvs. typisk ca. den 20. i måneden før forfald, og indtil opkrævningerne forfalder. Muligheden for fra- og tilvalg af indefrysningen vil således i disse tilfælde igen blive tilgængelig, efter grundskyldsoptkrævningerne i kommunen er forfaldne, hvorefter det vil være muligt at betale en eventuel indefrosset grundskyldsstigning ved at fravælge indefrysningen. Perioderne afhænger af den enkelte kommune.

Det vil desuden ikke være muligt at fra- eller tilvælge

indefrysningen i forbindelse med perioder, hvor der foretages årlig beregning af grundskyld og udskrivning af ejendomsskattebilletter til den enkelte kommune for det følgende år, da it-systemet vil være utilgængeligt for både ejendomssejere og den pågældende kommune i denne periode. Perioden, der typisk vil strække sig over mindst 4-5 dage, afhænger af den enkelte kommune og kan ligge fra ultimo oktober til og med februar måned.

Det foreslås, at mulighed for fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysning vil skulle træde i kraft den 1. maj 2021, så ejendomssejere første gang vil kunne anvende muligheden for at fravælge indefrysningen for den førstkomende grundskyldsoptkrævning fra og med den 1. maj 2021.

## 2.2. Erhvervsejendomme

### 2.2.1. Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme

#### 2.2.1.1. Gældende ret

##### 2.2.1.1.1. Vurdering af erhvervsejendomme

Den generelle vurderingsnorm i ejendomsvurderingsloven er den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til bl.a. alder, størrelse og beliggenhed, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 34 sker vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Der tages desuden hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger og en række andre forhold af betydning for vurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 2, 1. pkt. Udlejningsejendomme vurderes ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 2, 2. pkt.

Grundværdier for erhvervsejendomme skal som udgangspunkt ansættes efter grundresidualmetoden, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 43. Efter denne metode findes forskellen mellem en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og byggepriserne for den nyopførte bebyggelse.

Metoden fungerer på den måde, at der beregnes en markedspris/salgpris for ejendommen, som om den havde været bebygget i overensstemmelse med den bedste økonomiske anvendelse. Denne bebyggelse er ikke nødvendigvis identisk med den faktiske anvendelse eller det maksimalt tilladte.

Grundresidualmetoden anvendes som et vejledende redskab i vurderingen af erhvervsejendomme. Der kan være erhvervsejendomme, hvor en anden metode vil give et mere retvisende resultat. Er det tilfældet, er Skatteforvaltningen ikke bundet til at anvende grundresidualmetoden.

### 2.2.1.1.2. Etageboligbebyggelse til ejerlejligheder

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1, at grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien.

Ved »etageboligbebyggelse til ejerlejligheder« forstås boligbebyggelse med mindst to etager og vandrette lejligheds-skæl, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 60.

For ejendomme omfattet af § 19 a, stk. 1, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratrække ejerlejlighedens bygningsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 1. pkt.

Såvel den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheden som ejerlejlighedens bygningsværdi beregnes med udgangspunkt i ejerlejlighedens faktiske boligareal.

Ejerlejlighedens bygningsværdi ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamilieshuse, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 2. pkt. Bygningsværdien for et standardiseret enfamilieshus opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en grund af standardstørrelse, jf. § 19 a, stk. 2, 3. pkt.

Ved ansættelsen af en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden tages der udgangspunkt i en standardiseret ejerlejlighed. Opgørelsen af grundværdien for den konkrete lejlighed fastsættes på grundlag af ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal for en standardiseret ejerlejlighed på den konkrete beliggenhed, hvor placeringen i den samlede ejendom, herunder etage, varierer med den faktiske ejerlejlighed, fratrukket den standardiserede bygningsværdi for ejerlejligheden.

Er der efter plangrundlaget et uudnyttet etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder desuden en andel af det uudnyttede etageareal fordelt efter ejendomsvurderingslovens § 21, hvilket som udgangspunkt vil sige det tinglyste fordelingstal, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 3, 1. pkt., og § 21.

### 2.2.1.2. Den foreslåede ordning

Regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance indgik den 15. maj 2020 Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen. Af aftalen fremgår, at forligspartierne er enige om, at der for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem er behov for mere enkle og gennemskuelige modeller til vurdering af erhvervsjendomme, der vil sikre bedre sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger.

Således har principperne for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme, der fremgår af forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016, vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt. F.eks. kunne den såkaldte grundresidualmetode i nogle områder medføre negative grundværdier.

Det skal ses i sammenhæng med, at metoden er afhængig af præcis, områdespecifik information om ejendomsværdier for de forskellige typer af erhvervsjendomme, der skal vurderes, og opførelsesomkostninger. Ejendomsværdier for erhvervsjendomme er vanskelige at fastsætte, da handelsdata er usystematiske, hvilket bl.a. skyldes, at flere ejendomme ofte handles i portefølje, og at andre aktiver kan indgå i handlerne, f.eks. produktionsudstyr, samt at handelspriserne afhænger af den faktiske anvendelse af ejendommen og udlejningsforhold. Det er derfor vanskeligt at indsamle systematiske salgspriser for erhvervsjendomme i en automatiseret proces svarende til salgspriser for ejerboliger. Tilsvarende har det vist sig vanskeligt at fastsætte ejendomsværdier på baggrund af lejepriser for erhvervsjendomme, da der i dele af landet ikke er tilstrækkelige data til at kunne udvikle en statistisk model, der er solid på tværs af landet. Ligeledes har det vist sig meget usikkert at bestemme opførelsesomkostningerne for forskellige typer af erhvervsjendomme.

I forbindelse med indsamlingen af data til brug for de nye erhvervsvurderingsmodeller er det således blevet klart, at der ikke kan tilvejebringes data om salg af erhvervsjendomme, der i tilstrækkelig grad kan understøtte ejendomsvurderinger efter grundresidualmetoden.

Det foreslås på denne baggrund, at grundværdier for erhvervsjendomme m.v. ikke skal ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel, jf. afsnit 2.2.1.2.1.-2.2.1.2.5.

Dermed vil en erhvervsjendom m.v. først skulle henføres til en kategori ud fra den faktiske anvendelse og hvor relevant tillige den eller de mulige anvendelser. Derefter vil der skulle ansættes en eller flere grundværdier for ejendommen efter den eller de varianter af den foreslåede alternativomkostningsmodel, der er bestemt af den eller de kategorier, ejendommen er henført til. Kategorierne er også bestemmende for skaleringen af grundværdierne, og skaleringen vil således afhænge af, hvilken eller hvilke varianter der er ansat grundværdier efter. Baggrunden for de forskellige trin er beskrevet i afsnit 2.2.1.2.1.-2.2.1.2.3.

#### 2.2.1.2.1. Kategorisering af erhvervsjendomme m.v.

Det foreslås, at der i forbindelse med vurderingen af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, herunder erhvervsjendomme og som udgangspunkt boligudlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger, og andre ejendomme, der helt eller delvist anvendes eller kan anvendes til erhvervs-mæssige formål m.v., skal foretages en eller flere kategoriseringer og ansættelses-mæssige opdelinger til brug for ansættelse af ejendommens grundværdien.

Det foreslås, at erhvervsejendomme m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil skulle henføres til en af følgende kategorier:

1. Etageboligbebyggelse.
2. Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
3. Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone.
4. Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
5. Lager, logistik og industri.
6. Solcelleanlæg.
7. Vindmølle.
8. Rekreativt areal.
9. Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone.
10. Grunde, der ligger i kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
11. Anden anvendelse end anført i nr. 1-10.

Kategoriseringen foreslås foretaget ud fra en bedømmelse af den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse. Desuden foreslås det, at der vil skulle foretages en eller flere yderligere kategoriseringer ud fra mulige anvendelser. Hvis en ejendom beliggende i landzone, der anvendes til eksempelvis rekreativt areal ifølge plangrundlaget eller anden offentlig regulering også kan anvendes til både kontor og industri, vil der efter forslaget også skulle ansættes grundværdier ud fra disse mulige anvendelser.

Anvendes en ejendom til flere anvendelser, vil det ved vurderingen af, hvad der er den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse, indgå, om den ene anvendelse understøtter den anden, samt hvilken anvendelse der har størst betydning for ejendommens værdi.

Der vil desuden kunne tages udgangspunkt i de oplysninger, der er i Bygnings- og Boligregisteret om den registrerede anvendelse af bygninger og enheder. Kategoriseringen efter § 34 vil, når det giver mening, hermed kunne foretages på baggrund af, hvilket registreret areal der er størst.

Det foreslås, at ejendomme vil skulle opdeles, hvis en del af en ejendom anvendes eller kan anvendes til anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen faktisk anvendes til, henholdsvis anden anvendelse end den eller de anvendelser, hele ejendommen kan anvendes til.

Anvendes en ikke ubetydelig del af en ejendom til en anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen er henført til en kategori ud fra, vil der skulle foretages en yderligere kategorisering til brug for ansættelse af en grundværdi for denne del af ejendommen. Denne grundværdi vil skulle lægges sammen med en grundværdi for den resterende del af ejendommen ansat ud fra den kategori, som ejendommen er henført til.

Det vil være muligt at klage over den eller de foretagne kategoriseringer i forbindelse med klage over vurderingen. Det vil tillige være muligt i forbindelse med klage over vurderingen at klage over de faktiske og mulige anvendelser, der har dannet grundlag for kategoriseringen og dermed vurderingen, samt den foretagne fordeling mellem de forskellige mulige og faktiske anvendelser med den kon-

sekvens, at fordelingen vil kunne blive ændret under klagesagen.

#### *2.2.1.2.2. Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen*

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsejendomme m.v. ikke skal ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen. Dette indebærer, at der ved ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme vil skulle tages udgangspunkt i en alternativ anvendelse af grundene.

Hovedparten af alle ejendomme i Danmark anvendes i dag til beboelse, ligesom erhvervsområder oftere omdannes til beboelsesområder end omvendt. På den baggrund er beboelse den mest sandsynlige alternative anvendelse for hovedparten af alle erhvervsejendomme.

Den foreslåede alternativomkostningsmodel vil medføre, at vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere direkte vil være handelsværdien. Der vil således ifølge forslaget i forbindelse med ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme skulle tages udgangspunkt i værdien ved at kunne opføre ejerboliger på grundene, uanset om plangrundlaget tillader denne anvendelse. Dette betyder, at grundværdien for en erhvervsejendom vil skulle ansættes ud fra værdien af en sådan alternativ anvendelse. Alternativomkostningsmodel er dog fortsat udtryk for reelle værdier for erhvervsgrunde og er således udtryk for en skematisk handelsprisnorm. Således indebærer de anvendte nedskaleringer, at erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader.

Den foreslåede alternativomkostningsmodel bygger på det økonomiske grundprincip, at anvendelse af ressourcer skal vurderes i forhold til, hvad ressourcerne alternativt kunne have været anvendt til. Grundværdierne for erhvervsejendomme og ejerboliger kan således siges at være relaterede, og der er derfor ud fra et økonomisk perspektiv en sammenhæng mellem grundværdierne. Typisk er grundværdierne for erhvervsejendomme højere i områder med høje grundværdier for ejerboliger, idet dette dog kan afvige for visse typer af erhverv.

Grundværdier for erhvervsejendomme vil med forslaget skulle ansættes ud fra handelspriser for ejerboliger i nærområdet, såkaldte referenceejendomme. Sådanne handler udgør et væsentligt mere solidt og gennemsigtigt datagrundlag end handler med erhvervsejendomme. Dette skyldes bl.a., at der handles flere ejerboliger end erhvervsejendomme, og at erhvervsejendomme ofte handles i portefølje og ofte er mere forskelligartede end ejerboliger og dermed langt sværere at sammenligne. Modellen kan i højere grad opfange lokal variation i grundpriserne. Der er væsentligt færre handler med erhvervsejendomme end med ejerboliger, og en model, der bygger på handler med erhvervsejendomme, vil derfor være væsentligt mere følsom over for enkeltstående handler, der afviger væsentligt fra normalhandelsprisen.

Derudover vil grundværdier for erhvervsejendomme skulle ansættes på baggrund af grundværdikurven for enfamiliehus, der er en statistisk model, der fastlægger sammenhængen mellem grundværdier og ejendomsværdier for ejerboliger, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 32. Dermed vil de skulle ansættes på baggrund af handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilie- og/eller rækkehuse, eller hvorpå der efterfølgende er opført enfamilie- eller rækkehuse, og understøttet med bl.a. ejendomsmæglervurderinger i områder med få handler med ubebyggede grunde.

Den standardgrundværdi, der efter den foreslåede alternativomkostningsmodel vil skulle tages udgangspunkt i, vil dermed afspejle erhvervsejendommens beliggenhed. Dette betyder også, at grundværdierne for erhvervsejendomme med den foreslåede model vil følge prisudviklingen for ejerboliger i det område, hvor erhvervsejendommen er beliggende. Alternativomkostningsmodellen vil dermed også medføre, at grundværdierne for erhvervsejendomme beliggende i attraktive boligområder ligeledes vil være højere end i andre områder.

For at tage højde for, at en beliggenhed kan være attraktiv for et enfamiliehus uden at være det for en erhvervsejendom og omvendt, vil de standardgrundværdier, modellen tager udgangspunkt i, ikke – som tilfældet er for ansættelsen af grundværdier for ejerboliger – skulle korrigeres i forhold til f.eks. afstand til kyst og motorvej, forudsat at erhvervsejendommen ikke anvendes til beboelse. Dermed vil en erhvervsejendom med en beliggenhed, der på grund af sådanne prispåvirkende forhold er meget attraktiv for ejerboliger, ikke få en tilsvarende høj grundværdi. Ligeledes vil en erhvervsejendom ved f.eks. en motorvej ikke få en tilsvarende lav grundværdi.

Der foreslås flere forskellige varianter af alternativomkostningsmodellen. De forskellige varianter af alternativom-

kostningsmodellen, der foreslås i lovforslagets § 1, nr. 31, vil skulle afspejle, at der er forskel på, hvad der er afgørende for en erhvervsejendoms grundværdi. For de mere pladskrævende erhvervstyper vil det ofte være grundarealet, mens det for ejendomme, der anvendes til kontor og butik, ofte vil være etagearealet, der i særdeleshed har betydning for grundværdien.

Af *tabel 1* fremgår eksempler på, hvordan grundværdier beregnes efter de forskellige varianter af alternativomkostningsmodellen. Som beskrevet i afsnit 2.2.1.2.1. foreslås det, at erhvervsejendomme m.v. vil skulle kategoriseres ud fra både faktisk og mulig anvendelse. Ligeledes vil dele af eksempelvis en landbrugsejendom, der faktisk anvendes eller kan anvendes til erhvervsmæssige formål, skulle kategoriseres. Ud fra hver enkelt kategorisering vil der herefter skulle ansættes en grundværdi efter den variant af den foreslåede alternativomkostningsmodel, der bedst afspejler kategorien og dermed anvendelsen.

Det bemærkes, at grundværdierne for ejendomme, hvorpå der er opført solcelleanlæg og vindmøller, samt ejendomme, der anvendes til natur, ikke vil skulle ansættes efter en variant af alternativomkostningsmodellen. Grundværdierne for ejendomme med solcelleanlæg og vindmøller vil i stedet skulle ansættes ud fra anlæggenes produktionskapacitet, mens de for ejendomme, der anvendes til natur, vil skulle ansættes ud fra handelsprisen. Det skyldes, at vindmølle-anlæg adskiller sig fra øvrige erhvervsejendomme ved, at der ikke er nogen sammenhæng mellem grundværdien og grundarealet eller etagearealet. Desuden har forslaget til hensigt at skabe sammenhæng i vurderingsmetoderne for vindmølle-anlæg og solcelleanlæg.

Årsagen til, at handelspriser kan benyttes for naturarealer, er, at der er tale om et slutbrugermarked med systematisk registrerede handelspriser for mange grundsalg.



**Tabel 1. Eksempler på ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme**

	Erhvervsejendom A	Erhvervsejendom B	Erhvervsejendom C
<b>Faktiske forhold</b>			
Kategori	Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3 (nr. 4)	Lager, logistik og industri (nr. 5)	Rekreativt areal (nr. 8)
Grundareal	<i>Ikke relevant</i>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Faktisk etageareal	400 m <sup>2</sup>	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>
<b>Standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse</b>			
Grundareal	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Etageareal	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Grundværdi	800.000 kr.	800.000 kr.	800.000 kr.
Grundværdi pr. m <sup>2</sup> grundareal	<i>Ikke relevant</i>	1.000 kr.	1.000 kr.
Grundværdi pr. m <sup>2</sup> etageareal	3.333 kr.	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>
<b>Skalering</b>			
Skaleringsfaktor	0,8 for moms og 2/3 for ejendomme omfattet af kategori nr. 4	0,8 for moms og 1/2 for ejendomme omfattet af kategori nr. 5	1/10 for ejendomme omfattet af kategori nr. 8
Skaleret grundværdi pr. m <sup>2</sup> grundareal for det standardiserede enfamilieshus	<i>Ikke relevant</i>	400 kr.	100 kr.
Skaleret grundværdi pr. m <sup>2</sup> etageareal for det standardiserede enfamilieshus	1.778 kr.	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>
<b>Grundværdi</b>	<b>771.111 kr.</b>	<b>480.000 kr.</b>	<b>120.000 kr.</b>

Ann: Der vil foruden på baggrund af det faktiske etageareal skulle ansættes en grundværdi på baggrund af det mulige etageareal. Hvor det i tabellen er angivet, at et areal m.v. ikke er relevant, indgår det ikke i ansættelsen af en grundværdi efter den pågældende variant af alternativomkostningsmodellen. I tabellen er grundværdien for det standardiserede enfamilieshus ens for de tre eksempler, men det bemærkes, at denne værdi vil skulle afspejle ejendommens beliggenhed. Det bemærkes desuden, at det vil kunne forekomme, at der vil skulle ansættes grundværdier for samme ejendom ud fra flere af disse varianter. Baggrunden for skaleringsfaktorerne er beskrevet i afsnit 2.2.1.2.3.

Det bemærkes, at det i forbindelse med en klagesag vil være muligt at anfægte grundlaget for de standardgrundværdier, der indgår i ansættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme.

Det vil ligeledes være muligt at gøre gældende, at der er anvendt et forkert faktisk eller muligt etageareal eller et forkert faktisk eller muligt grundareal.

#### 2.2.1.2.3. Skalering af grundværdierne for erhvervsejendomme

Det foreslås, at grundværdierne for de fleste erhvervsejendomme vil skulle nedskaleres. Nedskaleringen vil bl.a. skulle tage højde for, at bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme typisk er højere end for grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse.

Erhvervsejendomme, der kan anvendes til butik og kontor, kan typisk udnyttes mere intensivt end grunde, hvorpå der

kan opføres enfamilieshuse. Det varierer betydeligt mellem kommunerne, men erhvervsejendomme har typisk en tilladt udnyttelse på ca. 45 pct., mens grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse, typisk har en tilladt udnyttelse på ca. 30 pct.

Erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, vil derfor i udgangspunktet få ansat væsentlig højere grundværdier med den foreslåede alternativomkostningsmodel, end hvis der var opført standardiserede enfamilieshuse på ejendommene. For at kompensere for dette foreslås det, at der vil skulle tages højde herfor ved at skalere grundværdierne. Dette vil skulle ske ved at ansætte en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standard størrelse svarende til den typiske forskel i mulig udnyttelse.

Det foreslås desuden, at de grundværdier pr. kvadratmeter

grundareal for standardiserede enfamilieshuse med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse, der vil skulle ansættes grundværdier for industriejendomme m.v. ud fra, vil skulle halveres. Da grundværdier efter det foreslåede § 34 c, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 27, vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens grundareal, vil forskellen i udnyttelsesprocent ikke på samme måde som for butikker og kontorer have betydning for ansættelsen. Der vil imidlertid være større omkostninger forbundet med at omdanne industriejendomme til beboelse end med at omdanne kontorer og butikker. Forslaget om halvering af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse sikrer endvidere, at det relative forhold mellem grundværdierne for industriejendomme og enfamilieshuse er afstemt med det relative forhold mellem lejeniveauet og afkastgraderne for industriejendomme og lejeboliger med samme etageareal.

De grundværdier, der ansættes efter alternativomkostningsmodellen, vil være dannet på baggrund af ejerbolighandler. Ejerbolighandler sker inklusive moms, mens de fleste handler med erhvervsejendomme sker mellem parter, der er momsplichtige, og som derfor har fradragsret for udgiften ved moms. Det foreslås derfor, at grundværdier for ejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3-5, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, vil skulle fratrækkes 20 pct.

#### 2.2.1.2.4. Vurdering af erhvervsejendomme til beboelse

Det er skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til f.eks. lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. Det er også indbygget i de vurderingsmetoder, der anvendes i dag, at vurderingen af beboelsesejendomme ikke afhænger af ejerformen.

For slutbrugeren af en bolig, dvs. den (eller de) personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten (dvs. herlighedsværdien), uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig. Den eneste forskel er, at værdistigninger af grunden for lejeboliger ikke tilfalder beboeren, som det er tilfældet for ejerboliger.

Da ejerboliger og lejeboliger er perfekte substitutter i forhold til selve boligforbruget (dvs. beboelsesretten), ville der ikke være et marked for ejerboliger købt af enkeltpersoner, hvis prisen på lejeboliger var markant lavere end ejerboliger, og lejeboligerne var frit tilgængelige (og omvendt hvis prisen på ejerboliger var markant lavere end lejeboliger).

Det skyldes, at for almindelige boligejere foretages boligkøbet først og fremmest for at opnå et sted at bo og i mindre grad ud fra et ønske om at investere i fast ejendom. Endvidere bør afkastet af en ejerboliginvestering principielt heller ikke være højere end afkastet på en alternativ investering med samme risiko, den potentielle boligejer kunne foretage.

Når der er tale om substitutter, må det forventes, at der er en høj grad af samspil mellem prisfastsættelsen på marke-

det for erhvervsejendomme til beboelse og ejerboligmarkedet. Reservationsprisen (dvs. den maksimale pris, som en person er parat til at betale) på lejemarkedet er med andre ord relateret i forhold til ejerboligmarkedet og omvendt. Da priserne på ejerbolig- og lejeboligmarkedet er gensidigt afstemt, må det også gælde, at grundværdien i udgangspunktet er uafhængig af, om grunden rent faktisk anvendes som ejer- eller lejebolig.

Ud fra et skattemæssigt synspunkt bør de offentlige grundvurderinger (og dermed grundskyldsbetalingen) ikke påvirke bygherrens beslutning om grundens anvendelse, herunder anvendelse til ejer- eller lejeboliger. Grundværdien for en udlejningsejendom til beboelse skal derfor være den samme, som hvis ejendommen var en ejerbolig.

Visse udlejningsejendomme er omfattet af huslejeregulering. Regulering af husleje for almindelige beboelsesejendomme kan dog alene omfatte ejendomme opført før 1992. Da huslejeregulering således er knyttet til bygningen, og da grundvurderingen skal afspejle værdien af grunden i ubebygget stand, bør huslejeregulering ikke påvirke grundværdien. Desuden har ejeren af en erhvervsejendom typisk adgang til at overvælge grundskylden på lejeren, selvom huslejen er reguleret. Dermed vil lejere blive stillet på lige fod med ejere af tilsvarende ejerlejligheder, når der ses på grundskyldsskattebetalingen.

På denne baggrund foreslås grundværdier for boligudlejningsejendomme og hovedparten af ejendomme i flere etager ejet af andelsboligforeninger ansat efter en variant af metoden til ansættelse af grundværdier for ejerlejligheder, hvorfor de grundværdier, der fremkommer herved, ikke vil skulle skaleres.

#### 2.2.1.2.5. Afskaffelse af ejendomsværdiansættelser for erhvervsejendomme m.v.

Det foreslås, at der fremadrettet ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Principperne for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der fremgår af Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016, har vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt solidt, jf. ovenfor. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, blev det med Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen aftalt, at der skal udvikles mere enkle og gennemskuelige vurderingsmodeller for erhvervsejendomme.

Hertil kommer, at det har vist sig, at ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsejendomme ikke er en god trædesten til at opnå systematiske grundværdier.

Ejendomsværdien for erhvervsejendomme anvendes i den løbende ejendomsbeskatning alene som indirekte beskatningsgrundlag, idet ejendomsværdien fratrukket grundværdien udgør forskelsværdien, der er grundlag for visse døkningsafgifter, jf. nedenfor.

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig læg-

ges der derfor op til, at der ikke længere vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme.

Der foreslås i forlængelse heraf en række tilpasninger af reglerne om fordeling i ejendomsvurderingslovens kapitel 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 32-38.

## 2.2.2. *Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift*

### 2.2.2.1. *Gældende ret*

Reglerne om dækningsafgift fremgår af lov om kommunal ejendomsskat.

Der opkræves dækningsafgift efter to forskellige regelsæt, henholdsvis § 23 (visse offentlige ejendomme) og § 23 A (visse kontor- og forretningsejendomme) i lov om kommunal ejendomsskat. Der kan ikke opkræves dækningsafgift af ejerboliger eller af den del af forskelsværdien, der er fordelt til beboelse på en blandet ejendom.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge § 23, stk. 1, 1. pkt., bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal ansættes en ejendomsværdi og en grundværdi, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

De ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter § 7, stk. 1, litra b, i lov om kommunal ejendomsskat, er andre offentligt ejede ejendomme end kongelige slotte og palæer fritaget for at betale grundskyld med undtagelse af ejendomme, der af ejeren anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede.

Fritagelsen efter § 7, stk. 1, litra b, gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair og Danpilot. Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, omfatter fritagelsen alene den del af grundværdien, der falder på denne del.

Efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank er banken fritaget for alle direkte skatter til stat og kommuner, dog ikke ejendomsskatter af faste ejendomme, som ikke anvendes til bankens egen virksomhed, samt afgifter, der har karakter af vederlag for bestemte ydelser.

Efter § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat berøres de begunstigende regler i § 21 i lov om Danmarks Nationalbank ikke af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Ejendomme ejet af Danmarks Nationalbank er derfor fritaget for grundskyld, medmindre de pågældende ejendomme ikke anvendes til bankens egen drift.

I de tilfælde, hvor en ejendom ejet af Danmarks Nationalbank er fritaget for grundskyld efter § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, kan kommunalbestyrelsen beslutte, om der skal opkræves dækningsafgift efter § 23, stk. 1.

Dækningsafgift efter § 23 opkræves af såvel grundværdien som den såkaldte forskelsværdi. Ved forskelsværdien forstås ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 2. pkt.,

forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien, dvs. bygningsværdien.

For grundværdiens vedkommende kan dækningsafgiften opkræves med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille, jf. § 23, stk. 1, 3. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat. For forskelsværdiens vedkommende kan dækningsafgiften opkræves med en promille på højst 8,75, jf. § 23, stk. 1, 4. pkt. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillerne for dækningsafgift efter 3. og 4. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift, jf. § 23, stk. 1, 5. pkt.

Efter § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi.

Loftet over beregningsgrundlaget for grundskyld gælder ikke for dækningsafgiften.

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsjendomme er forskelsværdien reduceret med 20 pct., når forskelsværdien dannes på grundlag af vurderinger, der fastsættes i medfør af ejendomsvurderingsloven, jf. § 23 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Dækningsafgiften kan højst udgøre 10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 1. og 6. pkt. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift, jf. § 23 A, stk. 2, 2. pkt.

Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, pålægges dækningsafgiften forholdsmæssigt, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 3.-5. pkt.

At dækningsafgiften i det hele skal beregnes på grundlag af den ansatte grundværdi, ændrer ikke ved, at den grundværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven, efter lov om kommunal ejendomsskat skal reduceres med 20 pct. ud fra et forsigtighedsprincip, før værdien indgår i grundlaget for beregningen af dækningsafgiften.

### 2.2.2.2. *Den foreslåede ordning*

Som beskrevet ovenfor i afsnit 2.2.1. beregnes dækningsafgiften efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat i alle tilfælde på grundlag af den såkaldte forskelsværdi (ejendomsværdien fratrukket grundværdien). Beskatningsgrundlaget svarer dermed principielt til bygningsværdien, hvilket kan svække tilskyndelsen til at foretage fornuftige bygningsinvesteringer.

Det foreslås på denne baggrund, at beregningsgrundlaget for dækningsafgiften efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat ændres fra forskelsværdien til grundværdien. Herved undgås det, at opkrævningen af dækningsafgift svækker ejernes tilskyndelse til at foretage fornuftige bygningsinve-

steringer. Opkrævning af skat på baggrund af grundværdier svækker således ikke tilskyndelsen til at investere.

Det vil samtidig være en betydelig forenkling i forhold til udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, da der ikke længere af hensyn til dækningsafgiften løbende vil skulle ansættes en ejendomsværdi for erhvervsjendomme.

Desuden er forskelsværdien som beskatningsgrundlag ikke i alle tilfælde repræsentativ for bygningsværdien. Den ansatte ejendomsværdi skal afspejle værdien af ejendommen i handel ogandel, mens grundværdien skal afspejle værdien i handel ogandel i ubebygget stand under antagelse af bedst mulige økonomiske anvendelse. Grundværdien i ubebygget stand kan derfor i visse situationer være højere, end den aktuelle anvendelse og udnyttelse umiddelbart tilsiger. Det betyder igen, at den faktiske forskelsværdi – altså den ansatte ejendomsværdi fratrukket den ansatte grundværdi – kan være lavere end værdien af de eksisterende bygninger på ejendommen.

Det foreslås, at den forenkede metode for beregning af dækningsafgift ligeledes skal gælde for dækningsafgiften for visse offentlige ejendomme efter § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

Som beskrevet ovenfor i afsnit 2.2.1., vil ændringen af metoden for beregning af grundværdier for erhvervsjendomme være med til at sikre, at der bliver en højere grad af gennemskuelighed og ensartethed i vurderingerne både inden for et ejendomssegment og mellem forskellige ejendomssegmenter. Omlægningen af beregningsgrundlaget er hermed også med til at styrke gennemsigtigheden af beregningen af dækningsafgiften.

### 2.2.3. Fremrykning af klageadgangen for erhvervsjendomme

#### 2.2.3.1. Gældende ret

I forbindelse med udsendelsen af de første nye ejendomsvurderinger foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem åbnes der op for klageadgangen over de vurderinger, der fra den 1. oktober 2013 er foretaget i form af en videreførelse af allerede eksisterende vurderinger eller som omvurderinger i 2011- eller 2012-prisniveau, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2.

Ifølge § 89, stk. 1 og 2, skal de videreførte vurderinger udsendes som særskilte meddelelser i forlængelse af den første almindelige ejendomsvurdering af den pågældende ejendom.

§ 89, stk. 6, regulerer, hvordan Skatteforvaltningen i praksis skal håndtere udsendelsen af en særskilt meddelelse om de videreførte vurderinger til brug for en eventuel klage.

Den særskilte meddelelse vil blive udsendt til alle ejendomsejere, der samtidig vil få anvist, hvor de kan finde oplysninger om de videreførte vurderinger, der kan påklages. Her vil det være muligt for ejendomsejeren at få et samlet overblik over hovedelementerne i de videreførte vurderinger, herunder ejendomsværdi, grundværdi og eventuelle fordelinger.

Den særskilte meddelelse om de videreførte vurderinger vil skulle indeholde:

- En henvisning til, hvor resultatet af de videreførte vurderinger kan findes,
- information om de retsregler, disse vurderinger er ansat efter,
- en beskrivelse af, hvordan beregningerne for videreførelse af 2011/2012-vurderingerne er foretaget i de mellemliggende år,
- en generel vejledning om klageadgangen, og
- information om, at klagefristen igangsættes med særskilt meddelelse herom.

Efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 skal der etableres en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem skal tilbydes kompensation til ejendomsejere, som har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle ejendomsvurderingssystem fra 2011 og frem, uden at der skal klages over de hidtidige vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 1.

Tilbagebetalingsordningen fungerer således, at de nye vurderinger for ejerboliger pr. 1. januar 2020 og andre ejendomme pr. 1. januar 2021 for hver enkelt ejendom reduceres med 20 pct. og tilbageregnes til de enkelte vurderingsår, hvorefter de betalte ejendomsskatter sammenlignes med genberegnete skatter på baggrund af de tilbageregnete værdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 65.

Kompensationsbeløb under 200 kr. pr. ejendom udbetales ikke, jf. § 76, stk. 2.

Tilbuddet om kompensation vil blive meddelt ejendomsejeren eller tidligere ejere samtidig med de nye vurderinger eller snarest muligt derefter, jf. ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 2. Udbetaling af kompensation skal ske til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de skatter, der opkræves på grundlag af den ejendomsvurdering, kompensationen vedrører, jf. § 74, stk. 2.

#### 2.2.3.2. Den foreslåede ordning

Det forventes at relativt få ejere af erhvervsjendomme og relativt få boligforeninger vil blive tilbudt et positivt kompensationsbeløb i forbindelse med tilbagebetalingsordningen, da de nye grundvurderinger for erhvervsjendomme for langt hovedparten af alle erhvervsjendomme forventes at blive højere end de nuværende. Grunde under erhvervsjendomme, herunder også grunde under etagebeboelsesejendomme, vurderes således i vidt omfang at være undervurderet i det gamle vurderingssystem.

Det foreslås på denne baggrund, at der ikke etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme, men at klageadgangen for de videreførte vurderinger af ejendomme, der ikke vurderes som ejerboliger pr. 1. januar 2020, i stedet fremrykkes. Hermed vil ejere af erhvervsjendomme således kunne vælge at klage på et tidligere tidspunkt end efter gældende ret. For de første ejendomsejere vil det allerede være fra 1. halvår 2021. Forslaget giver således ejere af

erhvervsjendomme, der mener, at vurderingen har været for høj, en mulighed for gennem klagebehandlingen at få en stillingtagen hertil og dermed en eventuel tilbagebetaling uden at skulle afvente de nye erhvervsvurderinger. Alternativt vil der kunne klages over de videreførte vurderinger, i forbindelse med at de nye ejendomsvurderinger udsendes.

Udviklingen af en tilbagebetalingsordning for erhverv vil forudsætte et betydeligt systemudviklingsarbejde, og forslaget vil således reducere den samlede udviklingstid til de nye erhvervsvurderinger, hvilket i væsentlig grad reducerer risici i forhold til tidsplanen for erhverv.

Det foreslås i den forbindelse, at hvis der indgives en klage over én af vurderingerne af en ejendom inden for den første klageperiode, vil den vurdering ikke kunne påklages igen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, i forbindelse med udsendelsen af de første vurderinger foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem.

Den foreslåede adgang til at klage vil gælde videreførte vurderinger af ejendomme, der kategoriseres efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4, samt ejerboliger efter nr. 1, der skydes til år 2, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, og som derfor ikke får en 2020 vurdering.

Der vil blive tale om en løbende genåbning, hvor det forventes, at de første ejendomsejere vil få genåbnet klageadgangen allerede i 1. halvår af 2021.

Klagebehandlingen af klager over de videreførte erhvervsvurderinger vil ske med udgangspunkt i det gamle vurderingssystem og efter de gamle vurderingsregler.

Klager en ejendomsejer f.eks. over grundværdien ansat ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2019, vil klagebehandlingen skulle foretages med udgangspunkt i, hvad grundværdien ville have været pr. 1. oktober 2019, som det var defineret i den nu afskaffede lov om vurdering af landet faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og lov nr. 61 af 16. januar 2017, herunder ud fra prisforholdene pr. 1. oktober 2019.

For ejendomsejere, der ikke benytter adgangen til at klage over de videreførte vurderinger inden udsendelsen af den nye ejendomsvurdering, vil der i forbindelse med udsendelsen af den første nye vurdering være mulighed for at klage over de videreførte vurderinger, der ikke tidligere er påklaget, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2.

For at sikre, at genåbningen kan foretages hurtigt og tydeligt, foreslås det, at der alene vil skulle kommunikeres om genåbningen til de ejere, der er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister. Der vil frem mod genåbningen blive kommunikeret offentligt omkring genåbningen, herunder hvad man som nuværende eller tidligere ejendoms-ejer vil skulle gøre for at sikre sig, at man vil modtage klagemeddelelsen.

### 2.3. Forenkling af ejendomsvurdering af landbrugs- og skovejendomme

#### 2.3.1. Udvidelse og præcisering af produktionsjordsbegrebet

##### 2.3.1.1. Gældende ret

Landbrugs- og skovejendomme vurderes efter ejendomsvurderingslovens §§ 28-33. Der gælder efter § 28 en særlig vurderingsnorm for produktionsjord, hvorved der bl.a. forstås arealer i landzone, når arealerne tilhører landbrugs- eller skovejendomme, og de anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt.

Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebærer, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Grundværdien for produktionsjord ansættes ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Fremskrivningerne foretages på baggrund af et indeks for landbrugsejendomme udarbejdet af Danmarks Statistik på så lavt et geografisk niveau som muligt, der alene gælder produktionsjord.

Ved fremskrivning af grundværdier af produktionsjord tilhørende skovejendomme anvendes det indeks, som udarbejdes for landbrugsejendomme. Det er dog ikke indekset på laveste geografiske niveau, der skal anvendes, men indekset for landet som helhed.

Det er en betingelse for, at et areal kan omfattes af fremskrivningen, at arealet ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål end land- eller skovbrug. Sammenfattende omfatter fremskrivningen følgende arealer, når disse ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål:

1. Landbrugsmæssigt udnyttede arealer og fredskovpligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme (landzone).
2. Naturarealer tilhørende ejendomme, som er kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme (landzone).
3. Fredskovspligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone.

Det afgørende for at være omfattet af reglerne er derfor, om ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3.

For at være kategoriseret som landbrugsejendom skal der samlet set foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen. Der skal f.eks. være tale om jord i omdrift og/eller erhvervmæssig husdyrproduktion. Til landbrugsmæssig pro-

duktion hører også produktion i gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Skovejendomme kategoriseres ligeledes ud fra ejendommens samlede karakter. Der skal samlet set være tale om skov med et produktionspotentiale for at være omfattet af kategoriseringen. Det er således ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen, at der foregår egentlig kommerciel skovdrift på ejendommen, eller om der er tale om rekreativ anvendelse. Til visse ejendomme kategoriseret som landbrugs- eller skovejendomme vil høre arealer, der henligger som naturarealer, f.eks. hede- eller klitarealer. Sådanne arealer vil være omfattet af samme regler som ejendommens øvrige arealer.

Det er således afgørende for beskatningsgrundlaget, om ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, der vurderes efter en fremskrivning, jf. § 28, eller som en beboelsesejendom, der vurderes efter vurderingsnormen i § 15.

### 2.3.1.2. Den foreslåede ordning

Med henblik på at sikre en ensartet behandling af landbrugs- og skovejendomme foreslås det med lovforslagets § 1, nr. 15, at produktionsjordsbegrebet udvides til også at omfatte fredskovsarealer tilhørende landbrugsejendomme, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde. Dette vil sikre en ensartet behandling af fredskovpligtige arealer uden for landzone tilhørende andre ejendomme end skovejendomme, der efter gældende ret ikke er omfattet af fremskrivningsordningen i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1.

Baggrunden for forenklingerne er hensyn til systemudvikling og sagsbehandling.

Der ændres ikke på den grundlæggende lempelige vurdering og beskatning af landbrugsjord (bondegårdsreglen og stuehusreglen). Ligeledes fastholdes det, at andre arealer, som ikke knytter sig til den primære landbrugsdrift, beskattes som tilsvarende, fritliggende arealer.

### 2.3.2. Forenklinger af vurderingsmetoden for land- og skovbrugsejendomme

#### 2.3.2.1. Gældende ret

Til landbrugsmæssigt udnyttede eller fredskovpligtige arealer medregnes grundarealet tilhørende driftsbygninger til anvendelse i landbrugs- eller skovproduktionen. Det samme gælder som hovedregel grundarealer tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3. Sådanne grundarealer er hermed omfattet af fremskrivningen af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens § 28.

Fremskrivningen efter ejendomsvurderingslovens § 28 omfatter alene den egentlige produktionsjord. For arealer på landbrugs- eller skovejendomme, der anvendes til andre formål end produktionsjord, ansættes en selvstændig grundværdi efter §§ 17-20 a, jf. § 15, på samme måde som de

pågældende arealer ville have været vurderet, hvis de ikke tilhørte en landbrugs- eller skovejendom, jf. § 29, stk. 1. I praksis vil arealerne ofte være afgrænset i en lokalplan, landzonetilladelse eller på anden vis.

I tilfælde, hvor grundarealet ikke er afgrænset, anses arealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den eller de bygninger, der anvendes til andre formål end produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 1. pkt. Det kan f.eks. være en værkstedsbygning eller et garageanlæg, som ikke er en del af landbrugs- eller skovejendommens driftsbygninger, hvor det ikke er klart, hvor stort et grundareal, der skal henføres til den pågældende bygning.

Der kan foretages en samlet vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, hvis flere bygninger eller arealer udgør en samlet enhed, jf. § 29, stk. 2, 2. pkt. Skatteforvaltningen skal i tilfælde, hvor der ikke findes bygninger på arealet ansætte grundværdien skønsmæssigt, jf. § 29, stk. 2, 3. pkt.

Samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes der efter ejendomsvurderingslovens § 30 en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boliger beboet af ejeren, fritidsboliger og boliger omfattet af ligningslovens §§ 16, stk. 9, og 16 A, stk. 5.

For øvrige boliger på landbrugs- og skovejendomme ansætter Skatteforvaltningen alene en særskilt grundværdi. Ejendomsværdien ansættes, som havde de pågældende boliger været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog reduceres ejendomsværdien med 5 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 2, af hensyn til, at disse typer boliger sjældent er frit omsættelige, bl.a. fordi de typisk ikke kan udstykkes fra landbrugs- eller skovejendommen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 31 anses grundarealet for boliger beboet af ejere beliggende på landbrugs- eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>, jf. ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1. Ligeledes anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup> for boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger beliggende på landbrugs- eller skovejendomme jf. ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2.

For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af § 31, stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal, jf. § 31, stk. 3.

I tilfælde, hvor forholdene ændres i sådan et omfang, at størrelsen ikke svarer til de faktiske forhold, kan Skatteforvaltningen beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i § 31, stk. 1 og 2, skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien, jf. § 31, stk. 4.

#### 2.3.2.2. Den foreslåede ordning

Med den foreslåede ordning i § 1, nr. 20, vil accessoriske bygningers etageareal skulle allokere til bygninger anvendt

til helårsbeboelse på ejendommene omfattet af § 30, stk. 1, efter etagearealet og indregnes som ved vurderingen af ejerboliger, når ejendomsværdien opgøres, hvis etagearealet ikke entydigt kan henføres til boligdelen eller øvrige dele.

Det foreslås desuden med lovforslagets § 1, nr. 21, at fastsættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme vil skulle ske efter de samme regler, jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, så ejerboliger på skovejendomme vil skulle have ansat grundværdien på samme måde som for landbrugsejendomme, hvis grundarealet i fravær af boligen er at betragte som produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3.

Den foreslåede ændring vil sidestille landbrugs- og skovejendomme, så grunden under den bolig, der bebos af ejer på en skovejendom, vurderes som grunden under ejers bolig på en landbrugsejendom, hvilket vil medføre, at grundværdien vil kunne ansættes med grundværdien for produktionsjord. Ændringen vurderes at være til gunst for de pågældende ejere.

Det foreslås endvidere, at der ved ansættelsen af grundarealet for boliger registreret til helårsbeboelse på landbrugs- og skovejendomme vil skulle fastsættes en bebyggelsesprocent på 10, i stedet for at grundarealet anses for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>, jf. lovforslagets § 1, nr. 22. Den foreslåede bebyggelsesprocent på 10 vil medføre, at en bolig på 200 m<sup>2</sup> vil få ansat et grundareal på 2.000 m<sup>2</sup>. Idet stuehuse på landbrugs- og skovejendomme typisk er omkring 200 m<sup>2</sup>, vil den foreslåede ændring ikke medføre nogen ændring for det typiske stuehus.

Tilsvarende foreslås det, at der ved fastsættelsen af grundarealet for boliger registreret til fritidsbeboelse på landbrugs- og skovejendomme, vil skulle fastsættes en bebyggelsesprocent på 15 i stedet for, at grundarealet anses for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>, jf. lovforslagets § 1, nr. 23. Den foreslåede bebyggelsesprocent på 15 vil svare til den, der efter Bygningsreglementet er gældende for fritidshuse og vil medføre, at en fritidsbolig på 50 m<sup>2</sup> vil få ansat et grundareal på 333 m<sup>2</sup>.

I begge tilfælde vil det være bygningens registrering i Bygnings- og Boligregisteret, der vil skulle lægges til grund.

Herudover foreslås mindre tilpasninger og justeringer af reglerne for landbrugs- og skovejendomme, der skal bidrage til at sikre så enkle og entydige regler som muligt.

### 2.3.3. Forenkling af metode for videreførelse af hektarpriser m.v.

#### 2.3.3.1. Gældende ret

Grundværdien for produktionsjord ansættes ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal, jf. ejendomsvurderingslovens § 28.

Produktionsjord, der overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, bevarer sin gennemsnitlige hektarpris,

der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. Et selvstændigt jordstykke er i denne sammenhæng et areal, som er afgrænset i matrikelregistret, der er det juridiske grundlag for ejendomsregistreringen i Danmark. I tilfælde, hvor jordstykker sammenlægges, og de har forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke, jf. ejendomsvurderingslovens § 32, stk. 1. Der beregnes desuden en ny gennemsnitlig hektarpris for arealer, hvor produktionsjord er overdraget fra en ejendom til en anden, og det overtagne areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, hvortil arealet overdrages, jf. ejendomsvurderingslovens § 32, stk. 2.

Ved udstykning til en ny landbrugs- og skovejendom, hvor jorden ikke tidligere har været vurderet som produktionsjord, fastsættes hektarprisen som et gennemsnit af de omkringliggende landbrugs- og skovejendomme jf. ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1.

Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for sådanne arealer som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for det jordstykke, det pågældende areal tillægges eller tilhører, jf. ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 2, 1. pkt. Udgør det pågældende areal et selvstændigt jordstykke, ansættes den gennemsnitlige hektarpris til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed, jf. stk. 2, 2. pkt.

#### 2.3.3.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at grundværdien for produktionsjord på en landbrugs- og skovejendom vil skulle ansættes til summen af individuelt beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker, jf. lovforslagets § 1, nr. 27. For det enkelte jordstykke vil således skulle beregnes én produktionsjordsværdi på baggrund af jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar ved at sammenholde jordstykkets udbredelse i matriklen.

I forlængelse heraf foreslås det, at metoden for videreførelse af hektarpriser forenkles, så det fra og med ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 2021 vil være muligt at sikre, at arealerne vurderes til de samme hektarpriser inkl. fremskrivning, selv om der efterfølgende sker matrikulære forandringer, jf. lovforslagets § 1, nr. 28 og 29.

Arealer, der ikke omfatter fredskov, skal med de foreslåede ændringer tildeles et gennemsnit af ejendommens hektarpriser pr. seneste vurdering forud for ejendomsvurderingerne foretaget efter ejendomsvurderingsloven. Fuldt ud fredskovpligtige arealer skal tildeles en gennemsnitlig hektarværdi med udgangspunkt i tilsvarende skovværdier fra gammel grundværdi, hvis en sådan er til stede, og for delvist fredskovpligtige arealer foreslås det, at der skal beregnes en vægtet hektarværdi på baggrund af de tidligere landbrugs- og skovgrundværdier.

Der vil skulle dannes priser for samtlige jordstykker i matrikelkortet. Hvis der ikke er en hektarværdi på ejendom-

men, foreslås det, at der beregnes en værdi for jordstykket baseret på de nærmeste 5 jordstykker.

Med den foreslåede ordning vil grundværdien for produktionsjord på en landbrugs- og skovejendom skulle ansættes på baggrund af ejerforholdene pr. vurderingsterminen og de fremskrevne produktionsjordsværdier af de enkelte jordstykker.

Grundværdien for hvert jordstykke vil skulle beregnes ved at gange arealet af jordstykket med den fremskrevne gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar. Er et jordstykke tilknyttet flere ejendomme, beregnes der på ejendommens omkringliggende jordstykker gennemsnitlige produk-

tionsjordsværdier, hvor det delte jordstykke indgår med dette jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi vægtes med arealet. Den samlede produktionsjordsværdi skal herefter beregnes som summen af grundværdien for ejendommens jordstykker.

I *tabel 2* er vist eksempler på beregninger af grundværdien, hvor ejendom A har to forskellige ejerforhold. I eksemplerne er der 7 jordstykker, som alle har et areal på 10 ha. Jordstykkerne 1-4 har gennemsnitlige produktionsjordsværdier på 55.000 kr. pr. ha, og jordstykkerne 5 til 7 på 30.000 kr. pr. ha.

**Tabel 2. Eksempler på fremgangsmåde for beregning af grundværdien for produktionsjord**

<b>Faktiske forhold</b>		
	Areal	Gennemsnitlige produktionsjordsværdi
Jordstykker 1 til 4	10 ha	55.000
Jordstykker 5 til 7	10 ha	30.000
<b>Eksempel 1) Ejendom A ejer jordstykke 1 til 4</b>		
	Grundværdi	Gennemsnitlige produktionsjordsværdi
Jordstykker 1 til 4	550.000	55.000
Total	2.200.000	55.000
<b>Eksempel 2) Ejendom A ejer jordstykke 1 til 4 og halvdelen af jordstykke 5*</b>		
	Grundværdi	Gennemsnitlige produktionsjordsværdi
Jordstykker 1 til 3	550.000	55.000
Jordstykker 4 (og halvt 5)	700.000	46.667
Total	2.350.000	52.222

Ann: \*Det forudsættes i beregningerne at halvdelen af jordstykke 5 tillægges jordstykke 4.

I *eksempel 1* er der taget udgangspunkt i, at ejendom A ejer jordstykkerne 1 til 4, hvilket giver en samlet grundværdi for produktionsjorden på 2.200.000 kr.

I *eksempel 2* ejer ejendom A stadig jordstykkerne 1 til 4, men også halvdelen af jordstykke 5. Det halve jordstykke 5 er tillagt jordstykke 4 i beregningerne og indgår med dette areals gennemsnitlige produktionsjordsværdi vægtes med størrelsen. Grundværdien for jordstykke 4 er lig  $(10 \text{ ha} \cdot 55.000 \text{ kr./ha} + 5 \text{ ha} \cdot 30.000 \text{ kr./ha}) / 15 \text{ ha} = 46.667 \text{ kr./ha}$ . I *eksempel 2* bliver den samlede grundværdi for produktionsjorden på 2.350.000 kr.

Frasælger ejer af ejendom A sin halvdel af jordstykke 5 igen, vil ejendom A opnå de samme grundværdier og gennemsnitlige grundværdier som tidligere, hvis der ses bort fra fremskrivningerne af produktionsjordsværdierne, da den gennemsnitlig produktionsjordsværdi (fratrasket fremskrivningerne af produktionsjordsværdierne for hvert jordstykke) fastholdes for hvert jordstykke.

### 2.3.4. Justering af overgangsordningen for ejendomme, der ændrer kategorisering

#### 2.3.4.1. Gældende ret

En ejer eller ejere af en ejendom, der tidligere har været vurderet som landbrugs- eller skovejendom, men som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, kan i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugs- eller skovejendom – og omvendt, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3. Valget skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første nye ejendomsvurdering kan påklages, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3. Valget kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte.

Hvis ejendommen efterfølgende ændres, så betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter de almindelige regler i ejendomsvurderingsloven, hvorefter valget af overgangsordningen bortfalder. Dette gælder dog ikke, hvor der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller



ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.

Ændres grundarealet med mindst 25 m<sup>2</sup>, eksempelvis som følge af deltagelse i en jordfordeling, vil et valg foretaget i medfør af overgangsreglen således ikke længere kunne opretholdes.

#### 2.3.4.2. Den foreslåede ordning

Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter foreslås det, at grundarealændringer på mindst 25 m<sup>2</sup> og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 50 og 51. Samtidigt foreslås det, at ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen.

Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.

#### 2.3.5. Ophævelse af indfasningsordning for grundskyld ved skovrejsning

##### 2.3.5.1. Gældende ret

Det følger af § 1, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, at der skal ske en indfasning af grundværdien, når der sker skovrejsning på produktionsjord, tilhørende en landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3. Grundværdien af nyttilplantede skovarealer på produktionsjord, der undergives fredskovpligt, og hvor der ikke hidtil har været skov, indgår dermed ikke i beregningen af grundskyld med den fulde grundværdiansættelse, men bliver i stedet indfaset over en årrække.

Skovrejsning som nævnt i § 1, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, anses for at have fundet sted fra det tidspunkt, hvor det pågældende fredskovsareal registreres som gældende i matriklen, jf. § 1, stk. 8, 1. pkt., og der skal foretages en fordeling af landbrugs- og skovejendommens grundværdi på den del, der er omfattet af § 1, stk. 7 og den resterende del, jf. stk. 8, 2. pkt. Det følger endvidere af § 1, stk. 9, 1. pkt., at hvis en del af et areal, som nævnt i § 1, stk. 7, overdrages til en anden landbrugs- eller skovejendom, anvendes reglerne på hver del af arealerne.

Indfasningsordningen i § 1, stk. 7, gælder ikke for arealer,

som overdrages til ejendomme, der ikke er landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven.

##### 2.3.5.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås at ophæve indfasningsordningen for grundskyld ved skovrejsning i § 1, stk. 7-9, i lov om kommunal ejendomsskat, da det ikke vil være muligt at indhente data til at understøtte denne gradvise indfasning af grundskylden over 10 år fra plantningstidspunktet, hvis ikke alle skovarealer skal besigtiges af Skatteforvaltningen.

Den foreslåede ophævelse af § 1, stk. 7-9 vil medføre, at grundværdien for arealer med skovrejsning vil skulle ansættes med samme værdi pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet eller hugstmoden, hvilket er en konsekvens af den fremskrivningsordning, der er fastlagt i ejendomsvurderingslovens § 28 for ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

#### 2.4. Fastsættelse af den afgiftspligtige grundværdi i 2021 for enkelte erhvervsjendomme

##### 2.4.1. Gældende ret

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2.

Efter § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, fastsættes den aktuelle afgiftspligtige grundværdi på baggrund af vurderingen fra to år før skatteåret.

Siden skatteåret 2003, har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Der skal således foretages en sammenligning mellem en aktuel ansættelse og en fremskrevet værdi af basisårets ansættelse, og grunden skal derfor, som den aktuelt ser ud, være sammenlignelig med grunden, som den så ud i basisåret.

Beregningsgrundlaget for grundskylden blev fremrykket med § 2, nr. 1, i lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter den aktuelle grundværdi fremadrettet udgøres af grundværdien fra det forudgående år, i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskyd-

ning. Tilsvarende blev fremrykningen for andre ejendomme udskudt til 2022.

#### 2.4.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i lov om kommunal ejendomsskat indsættes en særregel vedrørende fastsættelsen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat for ejendomme, hvor der som følge af, at et grundareal er frastykket i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019, når der som følge heraf foretages en omvurdering pr. 1. oktober 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, hvis det frastykkede grundareal pr. 1. januar 2020 vurderes som en del af ejerbolig.

Som en konsekvens af, at fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskylden sker tidsmæssigt forskudt for ejerboliger (fra skatteåret 2021) og for erhvervsjendomme m.v. (fra skatteåret 2022), kan der opstå den situation, at det samme stykke jord, beskattes to gange i 2021.

Det vil være tilfældet, hvis der fra en erhvervsjendom m.v. er frastykket et grundareal til en ejerbolig i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019. Er det tilfældet, vil den frastykkede jord indgå i vurderingen pr. 1. januar 2020 af ejerboliger. Den vurdering danner grundlag for grundskylden i 2021, jf. § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det samme grundareal vil også have indgået i vurderingen pr. 1. oktober 2019 for erhvervsjendommen, jorden er udstykket fra. Som gennemgået ovenfor, sker fremrykningen af beskatningsgrundlaget for erhvervsjendomme m.v. først fra skatteåret 2022, hvorfor det vil være vurderingen pr. 1. oktober 2019, der danner grundlag for den afgiftspligtige grundværdi af erhvervsjendommen i 2021.

Med forslaget sikres det, at det samme stykke jord i alle tilfælde kun beskattes en gang i 2021. Når der er frastykket jord fra en erhvervsjendom m.v. til en ejerbolig i perioden fra og med 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019, vil det med den foreslåede løsning herefter være ejerboligen, der i 2021 beskattes for det frastykkede jord og ikke erhvervsjendommen.

### 2.5. Delegering af bemyndigelse vedrørende ankenævn

#### 2.5.1. Gældende ret

Skatteministeren kan efter anmodning tillade, at et medlem kan udtræde af et ankenævn, hvis medlemmet på grund af sin helbredstilstand, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende har rimelig grund til at ønske sig fritaget for hvervet. Skatteministeren kan endvidere, efter anmodning, meddele et medlem af et ankenævn orlov i en periode på op til 12 måneder. Reglerne for udtrædelse af skatte-, vurderings- og motorankenævn findes i skatteforvaltningslovens § 9, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Skatteforvaltningslovens § 9, stk. 2, 1. pkt., blev indført ved lov nr. 427 af 6. juni 2005, mens skatteforvaltningslovens § 9, stk. 2, 2. og 3. pkt., om mulighed for medlemmers

orlov, blev indsat ved lov nr. 1341 af 19. december 2008. I forbindelse med lovenes tilblivelse blev skatteministerens ret til at delegerer sin bemyndigelse ikke præciseret.

Skatteministeren har med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 8 delegeret bemyndigelse til at foretage udnævnelse af medlemmer og suppleanter til ankenævnene til direktøren for Skatteankestyrelsen. Skatteministeren har også i praksis delegeret sin bemyndigelse i skatteforvaltningslovens § 9, stk. 2, til at imødekomme anmodninger om udtræden af ankenævn og anmodninger om afholdelse af orlov til direktøren for Skatteankestyrelsen. Det sker på baggrund af forvaltningsrettens princip om ekstern delegation til underordnede statslige myndigheder, og som det mindre i det mere inden for bemyndigelsen til at foretage udnævnelse af medlemmer og suppleanter.

#### 2.5.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at det lovfæstes, at skatteministeren skal kunne delegerer sin bemyndigelse til efter anmodning at tillade et medlem af et ankenævn at udtræde, hvis medlemmet på grund af sin helbredstilstand, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende har rimelig grund til at ønske sig fritaget for hvervet. Det foreslås desuden, at skatteministeren skal kunne delegerer sin bemyndigelse til efter anmodning at meddele et medlem orlov i en periode på op til 12 måneder regnet fra meddelelsen af orlov.

Forslaget er ikke en ændring af gældende praksis, men alene en kodificering.

Den lovmæssige præcisering sikrer, at skatteministerens delegationsbeføjelse vedrørende medlemmer af ankenævn samlet fremstår ensartet, og svarer til den delegationsbeføjelse, der fremgår af skatteforvaltningslovens § 8, stk. 3-5, vedrørende udnævnelse af medlemmer til ankenævnene.

### 2.6. Etablering af direkte systemadgang for klagemyndighederne

#### 2.6.1. Gældende ret

Klagemyndighedernes behandling af klager over ejendomsvurderinger er i vidt omfang baseret på indhentelse af oplysninger fra offentligt tilgængelige registre, der kan tilgås direkte af klagemyndighederne.

Klagemyndighedernes sagsoplysning reguleres af det forvaltningsretlige officialprincip. Det følger af officialprincippet, at myndighederne har ansvaret for, at en sag er tilstrækkeligt oplyst, inden en afgørelse træffes. Myndigheden er således forpligtet til at oplyse det retlige grundlag, som myndigheden skal træffe afgørelse efter, og tilvejebringe relevante oplysninger om sagens faktiske omstændigheder.

Det følger af §§ 5, 6 og 8 i bekendtgørelse nr. 929 af 8. juni 2020 om Skatteankestyrelsen og § 3 i bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2013 om forretningsorden for Landskatteretten, at klagemyndighederne kan indhente oplysninger fra Skatteforvaltningen. Det kan f.eks. være nødvendige oplysninger til brug for visiteringen af en klage, det materiale, der har dannet grundlag for afgørelsen i 1. instans, eller

oplysninger, som klagemyndighederne anser for nødvendige til brug for klagens afgørelse. Som eksempel kan det være indhentelse af oplysninger fra de registre, som fremgår af ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 1. pkt., herunder oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, økonomiske forhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt. Det er oplysninger, som Skatteforvaltningen anvender i forvaltningens vurderingsarbejde.

Hvis klagemyndighederne som led i klagebehandlingen har brug for oplysninger fra andre myndigheder, herunder Skatteforvaltningen, reguleres selve udvekslingen af disse oplysninger primært efter forvaltningslovens §§ 27-31. I det omfang udvekslingen også omfatter personoplysninger, vil klagemyndighederne herudover også skulle iagttage Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (databeskyttelsesforordningen) og databeskyttelsesloven.

Klagemyndighederne er ikke tillagt en direkte brugeradgang til oplysningerne i de registre, der fremgår af ejendomsvurderingslovens § 55. Klagemyndighedernes indhentelse af oplysninger er i praksis baseret på konkrete forespørgsler til andre myndigheder i hver enkelt sag.

### 2.6.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at klagemyndighederne skal kunne tilgå og behandle oplysninger direkte fra de registre, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 55, når sådanne oplysninger er nødvendige for klagemyndighedernes sagsforberedelse med henblik på afgørelse af en klage.

For at skabe sammenhæng med terminologien i ejendomsvurderingslovens § 55, anvendes udtrykket ”registre” i den foreslåede bestemmelse, og det skal forstås bredere end i klassisk forstand. Således omfatter den foreslåede adgang også dokumenter og oplysninger i det nye ejendomsvurderingssystem (E&G) samt kortoplysninger m.v. fra systemet WebGIS. WebGIS er et værktøj, der visualiserer alle de data, der bliver anvendt i vurderingerne, ved hjælp af et kortværktøj, hvor ejendomme og oplysninger herom kan udsøges på baggrund af forskellige parametre.

Forslaget har til formål at sikre, at klagemyndighederne nemmere skal kunne tilgå relevante dokumenter og oplysninger i de registre, som Skatteforvaltningen anvender i vurderingsarbejdet, i det omfang det er nødvendigt for klagebehandlingen, uden at Skatteforvaltningen skal trække oplysningerne ud af de enkelte systemer med henblik på at videregive disse til klagemyndighederne. Det skal ske ved at klagemyndighederne, det vil sige i praksis Skatteankestyrelsen, får direkte adgang til samtlige dokumenter og oplysninger i det nye ejendomsvurderingssystem samt kortoplysninger fra WebGIS.

Klagemyndighederne vil således ikke længere skulle anmode Skatteforvaltningen om dokumenter og oplysninger fra disse registre.

## 2.7. Forlængelse af funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og fælles ankenævn

### 2.7.1. Gældende ret

Det følger af skatteforvaltningslovens § 8, stk. 2, at medlemmer af vurderingsankenævn, skatteankenævn og fælles ankenævn udnævnes for en fireårig periode.

Det følger endvidere af § 22, stk. 8, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, at funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn, skatteankenævn og fælles ankenævn er forlænget med seks måneder til og med den 31. december 2018. Forlængelsen var begrundet i behovet for at forlænge funktionsperioden for vurderingsankenævn og de fælles ankenævn på grund af de da foreslåede ændringer i vurderingsankenævnstrukturen pr. 1. januar 2019. Forlængelse af funktionsperioden for skatteankenævn var en følge af behovet for at koordinere funktionsperioderne for de fælles ankenævn og skatteankenævnene.

Det følger desuden af § 10, nr. 2, i lov nr. 1729 af 27. december 2018, at funktionsperioden yderligere er forlænget med 12 måneder. Funktionsperioden udløber således den 31. december 2019, hvorefter den følgende funktionsperiode begynder den 1. januar 2020 og udløber den 30. juni 2022. Forlængelsen skulle blandt andet sikre bedre sammenhæng mellem den nye tidsplan for udsendelse af nye vurderinger og tidspunktet for etablering af den ny klagestruktur.

Endeligt følger det af § 2 i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og fælles ankenævn forlænges med 1 år til og med den 31. december 2020 for at sikre, at der ikke opstår overkapacitet i de nye vurderingsankenævne.

Som en del af den samlede lovpakke, som relaterer sig til forliget om et nyt ejendomssystem og en ny vurderingsankenævnstruktur, blev der ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 gennemført en række ændringer i skatteforvaltningsloven. Ændringerne er i udgangspunktet ikke møntet på de nuværende vurderingsankenævne, men er derimod målrettet en ny struktur for vurderingsankenævn og skal således ses i sammenhæng med implementeringen af den nye ankenævnstruktur.

Ændringerne regulerer blandt andet sammensætningen af de fremtidige vurderingsankenævne, nye krav til de vurderingsfaglige kompetencer, afskaffelse af pligten til at udarbejde og udsende en sagsfremstilling i høring i sager, der skal afgøres af vurderingsankenævn, afskaffelse af retten til et møde med Skatteankestyrelsen i visse vurderingssager, afskaffelse af borgerens frie valg af afgørelsesmyndighed i vurderingssager m.v.

Ændringerne trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra og med den 1. januar 2019. Virkningstidspunktet for disse ændringer blev dog udskudt ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 til den 1. januar 2020 og ved lov nr. 1125 af 19. november 2019 til den 1. januar 2021 samtidig med forlængelsen af funktionsperioden.

### 2.7.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at den nuværende funktionsperiode for med-

lemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og fælles ankenævn forlænges med 1 år til og med den 31. december 2021.

Forslaget skal sikre, at der ikke opstår overkapacitet i de nye vurderingsankenævne. Uden en forlængelse vil antallet af medlemmer stige fra 67 til 350 allerede fra den 1. januar 2021, selv om de første vurderinger forventes at blive sendt ud omkring sommeren 2021, og at klagebehandlingen for de nye ejendomsvurderinger forventes at kunne igangsættes herefter.

Antallet af vurderingsankenævnsmedlemmer i de nye vurderingsankenævne har aftalepartierne noteret sig i Aftale om en ny ankenævnstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet – Retssikkerhedspakke IV.

Det foreslås, at reglerne om den nye vurderingsankenævnstruktur og reglerne i skatteforvaltningsloven for behandling af klagesager, jf. lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved lov nr. 1125 af 19. november 2019 og lov nr. 1061 af 30. juni 2020, skal have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævne efter lovforslaget foreslås at skulle begynde, det vil sige den 1. januar 2022.

Den nye klagestruktur og de nye regler for klagebehandlingen vil således fortsat være afstemt med etableringen af nye vurderingsankenævne. F.eks. hænger den nye sammensætning af vurderingsankenævne tæt sammen med reglerne om sagsfordeling mellem vurderingsankenævn, Landskatteretten og Skatteankestyrelsen, som igen begrundes henvisningskompetencerne m.v. Der foreslås således overordnet set en samlet pakke bestående af nye ankenævne og ny ankenævnstruktur med tilhørende nye procedurer for klagesagsbehandlingen, dog undtaget forslaget om fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme. I de specielle bemærkninger til § 8, nr. 3, foreslås således, at Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen vil kunne afgøre de fremrykkede klager for erhvervsejendomme inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnstruktur.

Endvidere foreslås det, at overgangsbestemmelsen vedrørende færdigbehandling af klage over afgørelser, der allerede er under behandling i Landsskatteretten, tilsvarende udskydes og ændres i overensstemmelse med det nye virkningstidspunkt for den nye ankenævnstruktur, de ændrede sagsfordelingsregler og de ændrede processuelle regler for klagesagsbehandlingen. Det vil efter forslaget indebære, at Landsskatteretten færdigbehandler klager over afgørelser, som den 1. januar 2022 er under behandling i Landsskatteretten.

## 2.8. Præcisering af adgang til domstolsprøvelse

### 2.8.1. Gældende ret

En afgørelse truffet af skattemyndighederne kan indbringes for domstolene eller påklages, medmindre andet er bestemt efter anden lovgivning, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1.

Er en afgørelse påklaget til en administrativ klageinstans,

kan klageren i stedet vælge at indbringe afgørelsen for domstolene indtil det tidspunkt, hvor klageren i forbindelse med en høring har modtaget oplysninger om indholdet af den afgørelse, som sagens oplysninger efter klagemyndighedernes vurdering vil føre til, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 2, 1. pkt.

En administrativ afgørelse kan ikke indbringes for domstolene senere end 3 måneder efter, at afgørelsen er truffet, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 1. pkt.

Skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 og 2, fik den nuværende ordlyd ved § 1, nr. 15, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, der trådte i kraft den 1. juli 2020. Ved denne lovændring fik klageren mulighed for direkte at indbringe sin klagesag for domstolene, uden først at skulle vente seks måneder fra det tidspunkt, hvor klagen blev indgivet til klagemyndigheden. Hermed blev der valgfrihed for klager mellem administrativ rekurs og direkte domstolsprøvelse.

Formålet med lovændringen var, at klageren tidligere i forløbet skulle have mulighed for at vurdere, om klageren ønsker at indbringe sagen for den administrative klageinstans, eller om klageren ønsker at ”spare” sagsbehandlingstiden hos klageinstansen og i stedet indbringe sagen for domstolene. Forslaget skulle således fremadrettet give mulighed for at fravælge administrativ rekurs.

Som konsekvens heraf blev der ved § 1, nr. 16 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 foretaget en teknisk ændring af skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 1. pkt., således, at en administrativ afgørelse ikke kan indbringes for domstolene senere end 3 måneder efter, at afgørelsen er truffet. Ved at ordet ”endelig” udgik, kom søgsmålsfristen i § 48, stk. 3, til at gælde både for direkte indbringelse af Skatteforvaltningens afgørelser for domstolene, og for indbringelse efter overspringelse af den administrative klageinstans.

Efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 1. pkt., er klagefristen over den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, 90 dage fra modtagelsen af meddelelse om igangsættelse af klagefrister efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8. Der kan ikke klages over de nye vurderinger før datoen for datering af meddelelsen.

Denne forskel i reglerne har den utilsigtede konsekvens, at ejendomssejerne kan vælge at indbringe ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 direkte for domstolene, inden der er udsendt klagestartsbrev efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

### 2.8.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at vurderingerne nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt. kan indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48 fra modtagelsen af meddelelsen som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at skatteforvaltningslovens regler om direkte domstolsprøvelse ikke utilsigtet kommer til at betyde, at ejendomssejerne kan indbringe vurderinger for domstolene uden at have modta-

get meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at 3-månedersfristen i skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, løber fra modtagelsen af meddelelsen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, og at det ikke vil være muligt at indbringe vurderinger som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 1. pkt., før meddelelsen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8 er modtaget.

## 2.9. Ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift

### 2.9.1. Gældende ret

Efter gældende ret beregnes afgiften ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom efter tinglysningsafgiftslovens § 4.

Det fremgår af stk. 1, at afgiften udgør 1.750 kr. og 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget.

Afgiftsgrundlaget for ejerboliger er som udgangspunkt ejerskiftesummen, jf. stk. 4.

For andre ejendomme end ejerboliger (som defineret i stk. 4-7) er det i bestemmelsens stk. 2 fastsat, at afgiften beregnes af ejerskiftesummen, dog mindst af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom den forholdsmæssige andel heraf.

Tinglysningsafgiftslovens § 4 har ad flere omgange være nyaffattet med ikrafttrædelsestidspunkt efter udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, herunder senest ved § 1, nr. 12, i lov nr. 168 af 29. februar 2020, der træder i kraft den 1. januar 2022, jf. § 10, stk. 3, i lov nr. 168 af 29. februar 2020. I henhold til den nævnte lovændring skal der pr. 1. januar 2022 beregnes tinglysningsafgift af ejerskiftesummen for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme.

### 2.9.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås at nyaffatte tinglysningsafgiftslovens § 4 med virkning for ejerskifter tinglyst fra og med den 1. januar 2021.

Med denne nyaffattelse foreslås ikrafttrædelsestidspunktet for ændringen af beregningsgrundlaget for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme til at være ejerskiftesummen fremrykket til før udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. Vurderingsterminen for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme er fastsat til den 1. januar 2021, og det vurderes hensigtsmæssigt, at ikrafttrædelsen af det ændrede beregningsgrundlag træder i kraft samtidig med vurderingsterminen for de nye vurderinger for erhvervsejendomme m.v.

Baggrunden herfor er, at når de nye ejendomsvurderinger udsendes, vil det ikke være alle ejendomme, som vil få en ansat ejendomsværdi. Dette drejer sig hovedsageligt om erhvervsejendomme m.v. Det vil derfor fremover ikke længere være muligt at beregne tinglysningsafgift på baggrund af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest

offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi for disse ejendomme.

Fra den 1. januar 2021 vil udgangspunktet for afgiftsgrundlaget for erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme dermed være ejerskiftesummen, ligesom tilfældet er for ejerboliger efter gældende ret.

Derudover foreslås en ændring af værnsreglen for ejerskifte af ejerboliger i ikke fri handel, f.eks. mellem familiedømmer. Med forslaget vil tinglysningsafgiften fremadrettet skulle beregnes af ejerskiftesummen, dog mindst 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Dette skal ses i sammenhæng med, at det af vurderingsnormen, der introduceres med ejendomsvurderingsloven, følger, at en vurdering, der foretages efter denne lov kan ligge inden for et spænd på plus/minus 20 pct., uden af denne grund at være ”forkert”, jf. lovbemærkningerne til den nye ejendomsvurderingslov fra 2017 (Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 90f). Det foreslås, at ændringen skal have virkning for tinglysning af ejerskifter, hvor der på tidspunktet for anmeldelsen til tinglysning er meddelt eller offentliggjort en ejendomsvurdering, herunder en ejendomsværdi, efter ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 og 11.

Indtil der bliver udsendt ejendomsvurderinger, foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 og 11, vil der i forbindelse med ejerskifte af ejerboliger i ikke fri handel fortsat skulle beregnes tinglysningsafgift af ejerskiftesummen, dog mindst 85 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Det angår de tinglysninger, som sker i perioden, hvor den senest offentliggjorte eller meddelte vurdering af ejendommen er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Hensigten med den foreslåede nyaffattelse af tinglysningsafgiftslovens § 4 er at gøre bestemmelsen lettere tilgængelig og at undgå nogle uhensigtsmæssigheder i den ikkeikrafttrådte version af § 4.

## 2.10. Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift

### 2.10.1. Gældende ret

Ved tinglysning af ejerskifte betales der tinglysningsafgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4. Efter tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, udgør afgiften 1.750 kr. og 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget.

For ejerskifte af andre ejendomme end ejerboliger, skal der betales afgift efter bestemmelsens stk. 2. Det fremgår af bestemmelsen, at afgiften beregnes af ejerskiftesummen, men dog mindst af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi.

Afgiftsgrundlaget for ejerboliger er som udgangspunkt ejerskiftesummen, jf. § 4, stk. 4. Dog er der i § 4, stk. 10, en værnsregel vedrørende ejerskifte af ejerboliger mellem nærtstående. Efter denne bestemmelse skal afgiften beregnes af 85 pct. af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, hvis ejerskifte af

ejerboliger ikke er sket i almindelig fri handel, og ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi. Værnsreglen skal sikre, at ejerskiftesummen i handler mellem interesseforbundne parter ikke sættes lavere end ejendommens reelle værdi med den hensigt at omgå tinglysningsafgiften.

Hvis afgiften i ovenstående tilfælde er betalt på baggrund af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, er det efter tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, muligt at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, hvis denne ejendomsværdi senere er nedsat som følge af en klage. Det er en betingelse for godtgørelse, at klagen over ejendomsværdifastsættelsen er indgivet inden tinglysning.

Klageadgangen over den offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi er imidlertid suspenderet. Det er således ikke muligt at opfylde betingelsen i tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, 2. pkt., og det er derfor de facto ikke muligt at få godtgørelse efter bestemmelsen i suspensionsperioden.

Det bør dog være muligt at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift i suspensionsperioden, selvom betingelserne i tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, og suspensionen af klageadgangen, ikke giver mulighed herfor.

### 2.10.2. Den foreslåede ordning

Selv om det efter tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, ikke er muligt at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, bør der gives mulighed herfor. Da der grundet suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet ikke har været en reel mulighed for at opnå godtgørelse, er det nødvendigt at etablere en særordning for de tinglysninger, der er foretaget i suspensionsperioden.

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse, hvorefter der gives mulighed for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift i to tilfælde.

For det første foreslås det, at der vil kunne opnås godtgørelse, hvis den ejendomsværdi, der udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften, nedsættes som følge af en klage, indgivet i medfør af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, eller den i lovforslagets § 1, nr. 56, foreslåede § 89 a.

Baggrunden for det foreslåede er, at adgangen til at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift i suspensionsperioden ikke bør være betinget af, at klagen over den ejendomsværdi, der udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften, er indgivet inden tinglysningen, da det ikke har været muligt at indgive en sådan klage. Det er en forudsætning for at opnå godtgørelse, at der er klaget, ligesom indgivelse af klage har været en forudsætning for godtgørelse efter den gældende § 23, stk. 2.

Det foreslås derfor, at muligheden for at opnå godtgørelse skal følge klageadgangen for de vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, når denne genåbnes. Den foreslåede ordning er relevant for alle typer af ejendomme (erhvervsjendomme m.v., landbrugs- og skovejendomme samt ejerboliger), hvor der efter gældende

ret er betalt tinglysningsafgift på baggrund af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2 og 10. For at kunne opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift skal der være klaget over den ejendomsværdi, der udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften, og denne værdi skal være nedsat som følge af klagen.

For det andet foreslås det, at der vil kunne opnås godtgørelse, hvis den, der anmoder om godtgørelse 1) har modtaget kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13, 2) denne kompensation skal være baseret på en tilbageregnet ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 65, der er lavere end den ejendomsværdi, som udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften og 3) ejerskiftet er tinglyst fra og med den 1. januar 2014. Denne mulighed vil alene være relevant i forhold til de ejerboliger, der er handlet mellem nærtstående til en ejerskiftesum, der er mindre end 85 pct. af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 10.

Baggrunden for det foreslåede er et ønske om at tage højde for boligejere, der modtager kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13, i stedet for at klage over den ejendomsværdi, der udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften, også skal kunne opnå godtgørelse. Disse boligejere vil ikke kunne opnå godtgørelse efter den første mulighed. Kompensationen i tilbagebetalingsordningen for ejendomsskatter omfatter ikke for meget betalt tinglysningsafgift. Det skyldes, at tinglysningsafgiften kan være betalt af enten sælger eller køber, eller parterne kan have aftalt at dele udgiften til tinglysningsafgift, samt at tinglysningsafgiften ofte er indbetalt af en tredjemand, f.eks. en advokat eller bank.

Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift på grundlag af en tilbageregnet ejendomsværdi forudsætter, at den, der anmoder om godtgørelse, opfylder de tre nævnte betingelser.

## 3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

### 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

#### 3.1.1. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningssordning

Den midlertidige indefrysningssordning er uforrentet frem til boligskatteomlægningen. Det betyder, at indefrysningssordningen er forbundet med et mindreprovenu i form af rentetabet. Ved at give adgang til fravalg vil størrelsen af de indefrosne beløb blive mindre, hvilket vil reducere det mindreprovenu, som den rentefri indefrysningssordning indebærer. Provenuvirkningen skønnes dog at være begrænset.

#### 3.1.2. Ny model for ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme

De nye 2021-vurderinger for erhvervsjendomme udgør beskatningsgrundlag for ejendomsskatterne fra og med

skatteåret 2022, mens ejendomsskatterne for erhvervsejendomme frem til 2022 opkræves på baggrund af videreførte 2012-vurderinger. Samtidig er grundskylden stigningsbegrænset. Med kompensationsaftalen som udmøntet ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020 gælder, at stigningsbegrænsningen for grundskyld for erhvervsejendomme i 2021 og 2022, som hidtil udgør op til 7 pct., i 2023 og frem, udgør 2,8 pct.

De nye 2021-vurderinger vil bl.a. afspejle boligprisudviklingen i perioden 1. oktober 2012 til 1. januar 2021. Det gælder både med den nuværende og den nye vurderingsmodel for erhvervsejendomme. Det vil sige, at de nye 2021-vurderinger – uafhængigt af vurderingsmodel – må forventes at ligge noget over de eksisterende 2012-vurderinger.

Den underliggende prisstigning siden 2012 skønnes i kombination med stigningsbegrænsningsreglen at medføre, at justeringer af vurderingsmodellen ikke får betydning for grundskylden før efter en længere årrække. Med boligskatteforliget er det imidlertid aftalt, at der fastsættes nye, i gennemsnit lavere grundskyldspromiller på kommuneniveau med virkning fra 2024, der sikrer, at det samlede provenu fra grundskylden i kommunen fastholdes. Dermed vil forslaget om justerede vurderingsmodeller heller ikke på langt sigt få isolerede provenumæssige konsekvenser.

### *3.1.3. Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift*

De nye 2021-vurderinger for erhvervsejendomme udgør som nævnt beskatningsgrundlag fra 2022. Med boligskatteforliget er det aftalt, at der fastsættes nye satser for dækningsafgifter for visse erhvervsejendomme med virkning fra det første år, hvor de nye vurderinger udgør grundlag for dækningsafgifterne. Satserne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2022 svarer til provenuet i 2014, justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017.

De nye satser for erhvervsdækningsafgift ventes fastsat i løbet af 2021. Ved samme lejlighed vil der blive fastsat nye satser for dækningsafgifterne for offentlige ejendomme. Alle satser vil blive fastsat, så ændringen af beregningsgrundlaget for dækningsafgifter ikke får konsekvenser for dækningsafgiftsprovenuerne i den enkelte kommune i forhold til det forudsatte.

Dermed vil forslaget om ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift ikke have provenumæssige konsekvenser.

### *3.1.4. Fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme*

Det blev i forbindelse med ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017) skønnet, at tilbagebetalingsordningen for erhvervsejendomme ville indebære et betydeligt mindreprovenu. Det blev dog anført i bemærkningerne, at skønnet ikke var baseret på modelbaserede vurderinger, og derfor baseret på skønnet over tilbagebetaling til ejerboliger. Skønnet var således behæftet med store forbehold.

Med nærværende lovforslag lægges der op til, at tilbagebetalingsordningen til ejere, der har betalt skat af for høje

vurderinger, begrænses til alene at omfatte ejerboliger, da det forventes, at kun et mindretal af grundvurderingerne for erhvervsejendommene vil blive lavere end de nuværende, og dermed ventes relativt få ejere af erhvervsejendomme at modtage et positivt tilbagebetalingstilbud. Det ændrede skøn indebærer isoleret, at mindreprovenuet ved tilbagebetalingsordningen for erhvervsejendomme reduceres i væsentligt omfang. Det er dog vanskeligt at skønne præcist over provenuvirkningen. Endvidere skal det bemærkes, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat er udtryk for et engangsbeløb, der er neutral for den strukturelle saldo. Ændringen indebærer dermed ikke et finansieringsbidrag.

Som alternativ til tilbagebetalingen vil ejerne kunne klage over de videreførte ejendomsvurderinger. Der foreligger ikke et grundlag for at foretage et egentligt skøn over omfanget af tilbagebetaling i forlængelse af gennemførte klager. Således vil tilbagebetalingsbeløbet afhænge af såvel klagefrekvensen som graden af medhold i afgørelserne, ligesom afgørelser, hvor beskatningsgrundlaget sættes op i forhold til det hidtil anvendte, kan indebære, at skatten forhøjes, og at der således skal ske en efterbetaling.

Tilbagebetaling i forlængelse af påklagede vurderinger er ligesom tilbagebetalinger under tilbagebetalingsordningen neutral for den strukturelle saldo. Fremrykningen af klageadgangen indebærer dermed ikke et finansieringsbehov.

### *3.1.5. Forenkling af vurderingsmetoden for land- og skovbrug*

De foreslåede forenklinger af vurderingsmetoden for landbrug og skov ændrer ikke på de grundlæggende, lempelige beskatningsprincipper, herunder at produktionsjord vurderes efter den såkaldte bondegårdsregel, og grunden under ejerens stuehus vurderes efter den såkaldte stuehusregel. De foreslåede ændringer skønnes dermed med en vis usikkerhed at indebære begrænsede provenuvirkninger.

### *3.1.6. Ændring af beregningsgrundlaget for den variable tinglysningsafgift*

Forslaget om at fremrykke tidspunktet for ændringen om, at erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme vil skulle beregne afgift ved tinglysning af ejerskifte på baggrund af ejerskiftesummen – i stedet for af det højeste af enten ejerskiftesummen eller den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi – reducerer afgiftsgrundlaget for de ejerskifter af erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme, hvor ejerskiftesummen er lavere end den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at forslaget om fremrykning af reglen om at anvende ejerskiftesummen ved handel med erhvervsejendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme fra 1. januar 2022 til 1. januar 2021, medfører et umiddelbart mindreprovenu på ca. 20 mio. kr., og et mindreprovenu på ca. 10 mio. kr. efter tilbageløb i 2021.

### 3.1.7. Godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift

Det er forbundet med høj usikkerhed at vurdere størrelsen af tilbagebetaling i forlængelse af påklagede vurderinger. Tilbagebetalingsbeløbet afhænger af antal klager, hvor mange der får medhold, og hvor meget de enkelte ejendoms-vurderinger bliver nedsat.

Tilbagebetaling af for meget betalt tinglysningsafgift er udtryk for et engangsbeløb, der er neutral for den strukturelle saldo, og tilbagebetalingen indebærer dermed ikke et finansieringsbehov.

### 3.1.8. Øvrige elementer

Lovforslagets øvrige elementer skønnes ikke at have provenumæssige konsekvenser eller andre nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

### 3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Forslaget indebærer forenklinger i de nye vurderinger til erhvervsjendomme og landbrugs- og skovejendomme.

De foreslåede forenklinger bidrager til en reduktion i kompleksiteten og omkostningerne, der er forbundet med udviklingen af de nye vurderinger til erhvervsjendomme og landbrugs- og skovejendomme. Det skyldes først og fremmest, at der ikke længere vil være behov for at ansætte en selvstændig ejendomsværdi for erhvervsjendommene, og at der ikke længere skal udvikles en omkostningstung tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme.

De samlede udviklingsomkostninger, der er forbundet med udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, er under konsolidering, og der vil blive gennemført en ekstern trykprøvning af programmets leverancer, tidsplaner og økonomiske rammer. Det er forventningen, at de samlede udviklingsomkostninger vil indgå i et aktstykke, der vil blive forelagt Finansudvalget i 2021.

De samlede driftsomkostninger til ejendomsområdet vil blive konsolideret i forlængelse af trykprøvningen af det nye ejendomsvurderingssystem.

Genåbningen af klagesagsbehandlingen for erhvervsjendommene vil delvist fremrykke en driftsopgave for Vurderingsstyrelsen og Skatteankestyrelsen som følge af, at ejerne har mulighed for at klage i løbet af første halvår af 2021, eller alternativt efter de nye erhvervsvurderinger er udsendt. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over, hvor stor en del af opgaven, der reelt bliver fremrykket.

De samlede omkostninger forbundet med genåbningen af klagesagsbehandlingen vurderes at være ca. 260 mio. kr. i 2021 og 2023. Skatteankestyrelsen har vurderet at have omkostninger på ca. 170 mio. kr., mens Vurderingsstyrelsen vurderer udgifter til ca. 90 mio. kr.

Derudover vil forlængelsen af de nuværende vurderingsankenævns funktionsperiode medføre en administrativ mindredrift på 27 mio. kr. i 2021 i honorarer til formænd og medlemmer af vurderingsankenævnene m.v., som følge af, at opnormeringen af vurderingsankenævnene udskydes.

Endelig vil muligheden for anmodning om godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift medføre administrative merudgifter på 8 mio. kr. i Skattestyrelsen i perioden 2021-2023.

Tidsplanen for udvikling og implementering af det nye ejendomsvurderingssystem er fortsat risikofyldt, og underlagt en række væsentlige usikkerheder, herunder i forhold til antallet af indsigelser, henvendelser og klager. Vurderingsstyrelsens, Skattestyrelsens og Skatteankestyrelsens ressourcebehov kan derfor blive påvirket heraf. Det er derfor aftalt i forliget om det nye ejendomsvurderingssystem, at styrelsernes ressourcer skal vurderes og konsolideres, når ejendomsvurderingssystemet er idriftsat, og klage- og henvendelses-mængder m.v. er kendt.

De foreslåede regler vurderes ikke herudover at have implementeringskonsekvenser for det offentlige eller erhvervs-livet.

Lovforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med principperne for digitaliseringsklar lovgivning.

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

### 4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget skønnes ikke at indebære betydelige provenumæssige konsekvenser, *jf. ovenfor*. Som følge heraf skønnes lovforslaget heller ikke at indebære betydelige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Skønnene er forbundet med usikkerhed.

Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme vil kunne indgive klage på et tidligere tidspunkt end ved udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. For de første forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021. Alternativt kan vurderingerne påklages i forlængelse af modtagelsen af den nye ejendomsvurdering. Det foreslås samtidig at afskaffe tilbagebetalingsordningen for erhvervsjendomme m.v., hvilket betyder, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat fra 2013 og frem vil forudsætte, at der indgives klage over en eller flere af de videreførte vurderinger fra 2013 og frem. Nuværende og tidligere ejere vil hermed ikke modtage tilbud om en automatisk beregnet kompensation.

Forslaget om at give mulighed for at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift,

medfører, at nogle ejere af blandt andet erhvervsjendomme m.v. og ejerboliger modtager en engangstilbagebetaling af for meget betalt tinglysningsafgift, som er opkrævet i den periode, hvor klageadgangen har været suspenderet.

Forslaget om fremrykning af tidspunktet for ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift, således at der som hovedregel vil skulle beregnes tinglysningsafgift på baggrund af ejerskiftesummen ved tinglysning af erhvervsjendomme m.v. og landbrugs- og skovejendomme, skønnes at medføre en umiddelbar lempelse for erhvervsjendomme



m.v. og landbrugs- og skovejendomme på ca. 10 mio. kr. i 2021.

Forslaget om at ændre beskatningsgrundlaget for 2021 for grundskylden for erhvervsjendomme m.v. der omvurderes pr. 1. oktober 2020, som følge af, at der er frastykket grundareal i perioden fra og med 2. oktober 2019 til og med 31. december 2019, vil medføre, at nogle ejere af erhvervsjendomme m.v., vil, hvis de ønsker at vurderingen pr. 1. oktober 2019 skal danne grundlag for den afgiftspligtige grundværdi i 2021, skulle tilvælge det, ellers vil det være omvurderingen pr. 1. oktober 2020, der vil danne grundlag for den afgiftspligtige grundværdi i 2021.

#### 4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

##### 4.2.1. Ændringer i tinglysningsafgiftsloven

Ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af tinglysningsafgift vurderes at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke at være relevante for lovforslaget.

##### 4.2.2. Lovforslagets øvrige elementer

Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme vil kunne indgive klage på et tidligere tidspunkt end ved udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. For de første forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021.

Lovforslaget vurderes herudover ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget er i sin helhed udformet med det sigte, at de foreslåede regler understøtter implementeringen og anvendelsen af de digitale løsninger, der skal udvikles, og iagttager således hensynet til at sikre brugervenlig digitalisering. De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke herudover at være relevante for lovforslaget.

#### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme vil kunne indgive klage på et tidligere tidspunkt end ved udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. For de første forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021. Alternativt kan vurderingerne påklages i forlængelse af modtagelsen af den nye ejendomsvurdering. Det foreslås samtidig at afskaffe tilbagebetalingsordningen for erhvervs-

jendomme m.v., hvilket betyder, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat fra 2013 og frem vil forudsætte, at der indgives klage over en eller flere af de videreførte vurderinger fra 2013 og frem. Nuværende og tidligere ejere vil hermed ikke modtage tilbud om en automatisk beregnet kompensation.

Lovforslaget vurderes herudover ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

#### 6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Med lovforslaget er det foreslået at ensrette vurderingsmetoderne for vindmølle- og solcelleanlæg, hvilket indebærer en mere teknologineutral ejendomsbeskatning og øger tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder.

Derudover vil forslaget om at ændre overgangsreglen skulle sikre, at deltagelse i jordfordelinger, visse mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke fravælges af skattemæssige årsager.

#### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

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

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 9. oktober 2020 til den 29. oktober 2020 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Business Danmark, CEPOS, Cevea, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, HORESTA, Investering Danmark, Justitia, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsskatteretten, Landbrugsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, SEGES, Skatteankestyrelsen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

## 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/ Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/ Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Lovforslaget skønnes ikke at indebære betydelige provenumæssige konsekvenser.	Forslaget om fremrykning af tidspunktet for ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift skønnes at medføre et mindreprovenu på ca. 10 mio. kr. efter tilbageløb i 2021.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forlængelsen af de nuværende vurderingsankenævns funktionsperiode vil medføre en administrativ mindreudgift på 27 mio. kr. i 2021.	Omkostninger forbundet med genåbningen af klagesagsbehandlingen vurderes at være ca. 260 mio. kr. i 2021 og 2023.  Mulighed for anmodning om godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift vil medføre en administrativ merudgift på 8 mio. kr. i perioden 2021-2023.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget skønnes ikke at indebære betydelige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget om fremrykning af tidspunktet for ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift skønnes at medføre en umiddelbar lempelse for erhvervslivet på ca. 10 mio. kr. efter tilbageløb i 2021.	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme vil kunne indgive klage på et tidligere tidspunkt end ved udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. For de første forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021. Alternativt kan vurderingerne påklages i forlængelse af modtagelsen af den nye ejendomsvurdering.	Forslaget om at afskaffe tilbagebetalingsordningen for erhvervsjendomme m.v., betyder, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat fra 2013 og frem vil forudsætte, at der indgives klage over en eller flere af de videreførte vurderinger fra 2013 og frem. Nuværende og tidligere ejere vil hermed ikke modtage tilbud om en automatisk beregnet kompensation. Ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af tinglysningsafgift vurderes at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.
Administrative konsekvenser for borgerne	Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme vil kunne indgive klage på et tidligere tidspunkt end ved udsendelsen af de nye ejendomsvurde-	Forslaget om at afskaffe tilbagebetalingsordningen for erhvervsjendomme m.v., betyder, at tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat fra 2013 og frem vil forudsætte, at der indgives klage over en eller flere af

	ringer. For de første forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021. Alternativt kan vurderingerne påklages i forlængelse af modtagelsen af den nye ejendomsvurdering.	de videreførte vurderinger fra 2013 og frem. Nuværende og tidligere ejere vil hermed ikke modtage tilbud om en automatisk beregnet kompensation.
Klima- og miljømæssige konsekvenser	Med lovforslaget ensrettes vurderingsmetoderne for vindmølle- og solcelleanlæg, hvilket indebærer en mere teknologineutral grundbeskatning, og dermed øges tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder. Forslaget om at ændre overgangsreglen skal sikre, at deltagelse i jordfordelinger, visse mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke fravælges på grund af overgangsreglen.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering /Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

##### Til nr. 1

Ændres en ejendoms anvendelse, og indebærer ændringen, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, foretages der en omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.

Det er således en omvurderingsgrund, at en ejendoms anvendelse er ændret på en sådan måde, at der er indtrådt dækningsafgiftspligt.

Ifølge § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed.

Dækningsafgiften svares af 80 pct. af forskelsværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte promillen højere end promillen for 2020, jf. § 23 A, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås, at § 6, stk. 1, nr. 6, ændres således, at der ikke vil skulle foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter

en almindelig vurdering af en ejendom, hvis ejendommens anvendelse er ændret, og ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 30 og 31, hvorefter der foreslås en ny vurderingsnorm for erhvervsjendomme. En konsekvens heraf er, at det i lovforslagets § 3, nr. 2-9, foreslås, at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, men af grundværdien.

##### Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fordeles ejendomsværdien for en ejendom, bortset fra en landbrugs- eller en skovejendom, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervmæssige formål, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervmæssigt, hvis ejendommen bebos af ejeren eller ejerne.

Efter stk. 2 fordeles ejendomsværdien ligeledes på ejendomme med to selvstændige boligenheder.

Efter § 36, stk. 1, 1. pkt., foretages der en fordeling af ejendomsværdien, når en ejerbolig, som helt eller delvist er beliggende i landzone, har et grundareal, der overstiger 5.000 m<sup>2</sup>. Det følger endvidere af 2. pkt., at fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling.

Efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, skal der for ejendomme, der i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, foretages en fordeling af ejendomsværdien på

boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Formålet med dette er, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af boligdelen af den samlede ejendom og ikke af den del, der knytter sig til vindmøllen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, er det en omvurderingsgrund, hvis der skal foretages fordelinger eller hvis en allerede foretaget fordeling ændres efter §§ 35, 36 eller 37.

Med lovforslagets § 1, nr. 32-38, foreslås det, at det fremadrettet ikke skal være en fordeling af ejendomsværdien, men i stedet en ansættelse af en delejendomsværdi på beboelsedelen, der vil skulle følge af § 35, stk. 1, og § 37.

Det foreslås derfor, at det i § 6, stk. 1, nr. 11, indsættes, at det både vil være når fordeling eller ansættelse skal foretages eller ændres efter §§ 35, 36 eller 37.

Hermed sikres det, at det også i de tilfælde, hvor der opstår behov for at ansætte eller ændre en ansættelse af en ejendomsværdi efter § 35, stk. 1, eller § 37, i et vurderingsfrit år, vil være muligt at ansætte eller ændre en allerede ansat ejendomsværdi.

#### Til nr. 3

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, bl.a. når der er sket nybyggeri, foretaget nedrivning, ombygning eller tilbygning på en ejendom. Efter stk. 2, 1. pkt., foretages der ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter §§ 10 eller 12 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 8, at ejendomsvurderingslovens § 12 ophæves.

Det foreslås derfor, at der ikke i § 6, stk. 2, 1. pkt., skal henvises til § 12.

#### Til nr. 4

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, ansættes der ikke en ejendomsværdi efter § 16 for en række ejendomme.

Efter § 10, stk. 1, nr. 3, ansættes der bl.a. ikke ejendomsværdier for erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvis der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Tilsvarende ansættes der ikke ejendomsværdier for erhvervsjendomme, hvis der ikke skal foretages en fordeling efter § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1. Der ansættes dog ejendomsværdier for ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Det foreslås, at § 10, stk. 1, nr. 3, affattes således, at der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4. ”

Det foreslås dermed, at der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Da de ejendomsværdier, der efter gældende ret skal ansættes for erhvervsjendomme, alene anvendes som indirekte beskatningsgrundlag i forbindelse med den løbende ejen-

domsbeskatning, foreslås det, at de ikke vil skulle ansættes fremadrettet.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 2-9, hvor det foreslås, at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. Der vil i stedet skulle svares dækningsafgift af grundværdien, jf. lovforslagets § 3, nr. 2-9.

#### Til nr. 5

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, skal der ikke ansættes ejendomsværdier efter § 16 for bl.a. landbrugsejendomme, skovbrugsejendomme, erhvervsjendomme m.v., ubebyggede grunde og ikke færdigbyggede ejerboliger.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 1, nr. 1 og 2, at der for ejendomme, der er ejet af staten, regionerne og kommunerne og ikke udlejes erhvervsmæssigt, ansættes en grundværdi, hvis der skal svares grundskyld eller dækningsafgift af grundværdien, samt en ejendomsværdi, hvis der skal svares dækningsafgift af forskelsværdien. Der ansættes dog ikke en grundværdi og en ejendomsværdi for kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

Af ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., fremgår, at der for ejendomme, der ejes af staten, regionerne og kommunerne og udlejes erhvervsmæssigt, ansættes en grundværdi.

Skal der på vurderingstidspunktet svares dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, ansættes tillige en ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 8, at ejendomsvurderingslovens § 12 ophæves.

Det foreslås som en konsekvens heraf, at der i § 10, stk. 1, indsættes et nr. 6, hvorefter der ligeledes alene vil skulle ansættes grundværdier for ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, når ikke ejendommene er omfattet af § 9.

Med forslaget vil ejendomme ejet af staten, regionerne eller kommunerne hermed i alle tilfælde få ansat en grundværdi, medmindre ejendommene er undtaget fra vurdering efter § 9.

Det har vist sig at kræve en uforholdsmæssig stor indsamling af data til brug for administrationen af den nuværende § 12, som ikke står mål med besparelsen ved ikke at skulle ansætte grundværdier for alle offentligt ejet ejendomme. Forslaget er derfor med til at forenkle både systemudviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem og den efterfølgende administration af vurderingsområdet.

#### Til nr. 6

Efter ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, skal der ikke ansættes en ejendomsværdi efter § 16 for erhvervsjendomme m.v., jf. dog § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke

skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

Der skal dog efter ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 2, ansættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvis betingelserne for fordeling efter § 35, stk. 1, har været opfyldt inden for det kalenderår, hvor vurderingen foretages.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fordeles ejendomsværdien for en ejendom, bortset fra en landbrugs- eller skovejendom, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål og bebos af ejeren eller ejerne, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt.

Det foreslås, at § 10, stk. 2, ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 4, hvorefter det foreslås, at der ikke skal ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Forslaget skal desuden ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 33, hvorefter det foreslås, at der alene vil skulle ansættes en ejendomsværdi for en boligdel af en erhvervsejendom m.v., der anvendes af ejeren eller ejerne.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 1. pkt., at der for ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom, kan ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift.

Efter § 10, stk. 2, skal der ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvis betingelserne for fordeling efter § 35, stk. 1, har været opfyldt inden for det kalenderår, hvor vurderinger foretages.

Det foreslås, at henvisningen i § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres fra ”§ 10, stk. 1, nr. 1-3” til: ”§ 10, nr. 1-3”.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter § 10, stk. 2, foreslås ophævet.

Der er således tale om en konsekvensændring som følger af lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 1, nr. 1 og 2, at der for ejendomme, der er ejet af staten, regionerne og kommunerne og ikke udlejes erhvervsmæssigt, ansættes en grundværdi, hvis der skal svares grundskyld eller dækningsafgift af grundværdien, samt en ejendomsværdi, hvis der skal svares dækningsafgift af forskelsværdien. Der ansættes dog ikke en grundværdi og en ejendomsværdi for kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

Af ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., fremgår, at der for ejendomme, der ejes af staten, regionerne og kommunerne og udlejes erhvervsmæssigt, ansættes en grundværdi.

Skal der på vurderingstidspunktet svares dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, ansættes

tillige en ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås, at § 12 ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 5, hvorefter det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, indsættes et nyt nr. 6, hvoraf følger, at det fremadrettet foreslås, at der ansættes grundværdier for alle ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne, dog ikke sådanne ejendomme undtaget fra vurdering efter § 9.

Forslaget skal herudover ses i sammenhæng med § 3, nr. 2-9, hvorefter det foreslås, at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, men af grundværdien, hvorfor der fremadrettet ikke længere vil være et behov for at ansætte ejendomsværdier på andre ejendomme, end ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4.

Til nr. 9

Opfylder en ejendom som nævnt i ejendomsvurderingslovens §§ 12 eller 13, ikke længere betingelserne for helt eller delvist at være undtaget fra vurdering, følger det af ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 1, 1. pkt., at nødvendige ansættelser skal foretages på det tidspunkt, hvor betingelserne ikke længere er opfyldt.

Det følger videre af stk. 2, 1. pkt., at der på foranledning af ejeren af en ejendom, omfattet af ejendomsvurderingslovens §§ 12 eller 13, kan foretages de nødvendige ansættelser forud for indgåelse af en købsaftale.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 8, at ejendomsvurderingslovens § 12 ophæves, hvorfor det som en konsekvens heraf foreslås, at henvisningerne til § 12, i ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 1, 1. pkt. og stk. 2, 2. pkt., ophæves..

Til nr. 10

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 19 a, 19 b og 28-33.

Dette er den generelle vurderingsnorm i ejendomsvurderingsloven.

Landbrugs- og skovejendomme m.v. vurderes ikke efter denne norm.

Ved vurderingen skal der ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 1. pkt. Ved grundværdi forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, vurderes på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne

af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1.

Det foreslås, at ”28-33” i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, vil skulle ændres til: ”28-34 b, § 34 c, stk. 1 og 2, og §§ 34 d-34 f”.

Heri ligger, at værdien af at kunne udnytte eller faktisk udnytte en ejendom til erhverv m.v. ikke vil skulle vurderes efter normen i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 30 og 31, hvorefter det foreslås, at erhvervsejendomme skal vurderes efter en ny og enklere model, en såkaldt alternativomkostningsmodel.

Med den foreslåede alternativomkostningsmodel vil grundværdier for erhvervsejendomme som udgangspunkt skulle ansættes på baggrund af handelspriser for ejerboliger i nærområdet samt grundværdikurven for enfamiliehuse, hvilket bl.a. vil sige på baggrund af konstaterede handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamiliehuse og/eller rækkehuse. Derfor og som en konsekvens af de foreslåede ændringer af kapitel 7 foreslås det, at der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, jf. også lovforslagets § 1, nr. 4.

Der vil ikke med forslaget blive ændret ved, at grundværdier for ejendomme, der kan anvendes til flere forskellige anvendelser, f.eks. kontor og beboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, vil skulle ansættes ud fra den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste grundværdi. Forskellen i forhold til de gældende regler er alene, at værdien af kontor foreslås ansat efter den nye alternativomkostningsmodel, jf. lovforslagets § 1, nr. 30 og 31, mens værdien af beboelse fortsat vil skulle ansættes efter den normale norm i ejendomsvurderingslovens § 15.

Til nr. 11

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 1. pkt., skal der ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og grundværdi, med undtagelse af de tilfælde der er op-listet i §§ 10 og 12, herunder bl.a. landbrugsejendomme, skovbrugsejendomme, erhvervsejendomme m.v., ubebyggede grunde og ikke færdigbyggede ejerboliger, samt ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 8, at ejendomsvurderingslovens § 12 ophæves.

Det foreslås derfor, at der ikke i § 15, stk. 2, 1. pkt., skal henvises til § 12.

Til nr. 12

Grundværdier ansættes som udgangspunkt inklusive moms, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, 1. pkt.

Kan grunden eller en del af grunden udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller delgrunden dog eksklusivt moms, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. For grunde og delgrunde, der kan anvendes til såvel boligformål som andre formål, ansættes grundværdien inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. § 17, stk. 2, 3. pkt.

Det foreslås, at § 17, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.

Dette vil skulle ske som konsekvens af den foreslåede § 34 f, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, hvorefter det foreslås, at de grundværdier, der skal ansættes efter de foreslåede § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, vil skulle ansættes eksklusivt moms.

Dermed vil grundværdier som udgangspunkt skulle ansættes inklusive moms, mens grundværdier for erhvervsejendomme ansat efter de foreslåede § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1, dvs. langt hovedparten af alle erhvervsejendomme, vil skulle ansættes eksklusivt moms. Tilsvarende vil gælde, hvis der for ejerboliger, landbrugsejendomme og skovejendomme eller dele af sådanne ejendomme ansættes grundværdier efter de foreslåede regler i § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 30 og 31.

Til nr. 13

Grundværdier for ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2 og 3. Det følger af § 19 a, stk. 2, at der skal ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi, og af § 19 a, stk. 3, at grundværdien for de enkelte ejerlejligheder skal tillægges en andel af et eventuelt udnyttet etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder fordelt efter § 21.

For ejerlejligheder, der er sommerhusejernerlejligheder, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 4, i etagebebyggelse, ansættes bygningsværdien for ejerlejligheden pr. kvadratmeter boligareal svarende til bygningsværdien for standardiserede sommerhuse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed, jf. § 19 a, stk. 6.

Heri ligger, at grundværdier for sommerhusejernerlejligheder ansættes som grundværdier for øvrige ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, dog således at bygningsværdien for sommerhusejernerlejligheder ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede sommerhuse.

Det foreslås, at der i § 19 a, stk. 2, 2. pkt., vil skulle indsættes: ”, jf. dog stk. 6” efter ”ejerlejlighed”.

Dermed vil det blive præciseret, at grundværdier for sommerhusejernerlejligheder ansættes som grundværdier for øvrige ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, med den undtagelse, at bygningsværdien for sommerhusejernerlejligheder ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede sommerhuse.

Der vil således skulle ansættes en grundværdi for hver enkelt sommerhusejernerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens

bygningsværdi, og disse grundværdier vil skulle tillægges en andel af et eventuelt uudnyttet etageareal.

For ejerlejligheder er enfamiliehuset standardiseret, så det standardiserede enfamiliehus og den standardiserede ejerlejlighed har bygningskarakteristika, så der opnås lighed mellem grundværdien pr. boligareal for enfamiliehuset og ejerlejligheden med samme ejendomsværdi pr. boligareal. Tilsvarende gælder for sommerhusejjerlejligheder ift. standardiserede sommerhuse.

Til nr. 14

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, som fremsat, side 97.

Ved ansættelsen af grundværdier tages der hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19. Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af §§ 42 og 43 i lov om planlægning.

Grundværdien skal som udgangspunkt ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18, stk. 1. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 20 a, hvordan grundværdier skal ansættes, hvis plandataregisteret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at ansætte grundværdier efter §§ 18-19 b.

At oplysninger om plangrundlag for bebyggede og ubebyggede grunde ikke er tilstrækkelige i forhold til anvendelses- og udnyttelsesmuligheder dækker bl.a. over, at der i Plandataregistret slet ikke eller kun delvist er registreret oplysninger på deljordstykniveau, at de nedbrudte oplysninger i Plandataregistret er udtaget til kontrol hos kommunen og endnu ikke er kontrolleret og godkendt af kommunen, eller at oplysningerne vedrører komplekse situationer, som ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 66-67.

Indeholder plandataregisteret ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4, jf. § 20 a, stk. 1.

Hvor plandataregisteret indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget ejerboliggrunds anvendelsesmuligheder, men ikke om grundens udnyttelsesmuligheder, ansættes grundværdien efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og

anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4, jf. § 20 a, stk. 2.

Indeholder plandataregisteret ikke tilstrækkelige oplysninger om en ubebygget ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som fritliggende enfamiliehus i byzone og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. § 20 a, stk. 3, 1. pkt. Er den ubebyggede grund beliggende i et sommerhusområde, ansættes grundværdien dog ud fra en anvendelse som sommerhus og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. § 20 a, stk. 3, 2. pkt. Hvor den ubebyggede grund er beliggende i landzone, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse eller den ubebyggede grund er omfattet af §§ 28-33, jf. § 20 a, stk. 3, 3. pkt.

Det foreslås, at ”eller erhvervsejendoms m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4,” vil skulle indsættes i § 20 a, stk. 1, og stk. 2, efter ”ejerboliggrunds”. Det foreslås desuden, at der efter ”§§ 18-19 b” vil skulle indsættes: ”og 34-34 f”.

Dermed foreslås det, at grundværdier for erhvervsejendomme, der ikke er tilstrækkelige oplysninger om i plandataregistret Plandata.dk, vil skulle ansættes på samme måde som grundværdier for ejerboliger.

Indeholder plandataregisteret Plandata.dk ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget erhvervsejendoms, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b og 34-34 f, vil grundværdien således skulle ansættes efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

Tilsvarende vil grundværdien skulle ansættes efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4, hvor plandataregisteret Plandata.dk ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget erhvervsejendoms, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, udnyttelsesmuligheder.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 30 og 31, hvorefter det foreslås, at grundværdier for erhvervsejendomme som udgangspunkt skal ansættes efter en alternativomkostningsmodel. Det foreslås ligeledes at kategorisere erhvervsejendomme ud fra faktisk og mulig anvendelse, og alt afhængig af kategoriseringen af ejendommen vil det mulige bygningsareal indgå i ansættelsen af en grundværdi for ejendommen. Forslaget vil skulle understøtte sådanne grundværdiansættelser.

Til nr. 15

Efter ejendomsvurderingslovens § 28 ansættes grundværdien for produktionsjord ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi

pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebar, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Kun produktionsjord som defineret i § 28, stk. 2 og 3, er omfattet af fremskrivningerne. Efter § 28, stk. 2, forstås produktionsjord som arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, hvis arealerne anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Ligeledes omfatter produktionsjord efter § 28, stk. 3, 1. pkt., naturarealer beliggende i landzone, når de tilhører en landbrugs- eller skovejendom, hvis arealerne kan anvendes til landbrugsmæssige formål. Det følger desuden af § 28, stk. 3, 2. pkt., at fredskovspligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone betragtes som produktionsjord.

Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i stk. 1 og 2, betragtes som produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, 2. pkt., og § 28, stk. 3, 3. pkt.

Ved fremskrivningen af grundværdier for produktionsjord tilhørende skovejendomme, anvendes det indeks som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 8, jf. § 46, stk. 3.

Det foreslås, at § 28, stk. 3, 2. pkt., udvides til også at omfatte landbrugsejendomme.

Med den foreslåede tilføjelse vil alle fredskovsarealer tilhørende både landbrugs- eller skovejendomme blive betragtet som produktionsjord, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde. Forslaget vil sikre en ensartet behandling af fredskovpligtige arealer uden for landzone tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, hvor førstnævnte efter gældende ret ikke er omfattet af fremskrivningsordningen i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1.

#### Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, 1. pkt., skal der for arealer på landbrugs- eller skovejendomme, der anvendes til andre formål end produktionsjord, ansættes en grundværdi efter §§ 17-20 a, jf. § 15. For disse arealer skal der således ansættes en grundværdi under den forudsætning, at grunden bliver anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, og så der ved vurderingen af ejendomme ansættes en forventelig kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori.

Med de i § 1, nr. 30 og 31, foreslåede nye bestemmelser til ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f vil der skulle fastsættes grundværdier for erhvervsejendomme m.v. efter en særskilt vurderingsnorm.

Det foreslås, at der i § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes en henvisning til de foreslåede bestemmelser til ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f, så det vil fremgå, at grundværdien for erhvervsejendomme m.v. ansættes herefter.

#### Til nr. 17

I tilfælde, hvor der findes arealer på en landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, der anvendes til andre formål end produktionsjord som defineret i § 28, stk. 2 og 3, følger det af § 29, stk. 1, at grundværdien skal ansættes efter de generelle vurderingsregler i §§ 17-20 a, jf. § 15. Grundværdien ansættes således som om arealerne, var selvstændige ejendomme.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 1. pkt., udgør grundarealet af arealer på en landbrugs- eller skovejendom, der anvendes til andre formål end produktionsjord, et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål. Bestemmelsens ordlyd tager ikke højde for de situationer, hvor dele af en bygning anvendes til andre formål end produktionsjord.

Anvendes en del af en bygning f.eks. til et maskinværksted, er det ikke nødvendigvis klart, hvor stort et grundareal der skal anses for at være anvendt til andre formål end landbrug eller skovbrug efter bestemmelsens ordlyd. Det er således nødvendigt, at det præciseres, om dele af en bygning, som anvendes til andre formål, skal have fastsat en handelsprisnorm for en tilsvarende del af grunden.

Det foreslås på den baggrund, at ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 1. pkt., ændres, så der efter ”for den” indsættes: ”del af en bygning, en”. Dette betyder, at bestemmelsen skal gælde i de situationer, hvor en del af en bygning anvendes til et andet formål end landbrug og skov, hvorefter grundværdien for denne del af en bygning skal ansættes efter de generelle vurderingsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 17-20 a, jf. § 15.

#### Til nr. 18

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 2. pkt., at der kan foretages en samlet vurdering efter § 2, stk. 3, hvis flere bygninger eller arealer udgør en samlet enhed. Bestemmelsen giver Skatteforvaltningen adgang til at foretage en samlet vurdering af grundarealer eller bygninger på en ejendom, der indgår i en samlet erhvervsenhed.

Ifølge § 2, stk. 3, kan Skatteforvaltningen som et led i vurderingen beslutte, at selvstændige vurderingsejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, der ejer forholdsmæssigt samme andel, skal vurderes samlet. Ejendomme kan f.eks. anses for at udgøre en driftsenhed, hvis de drives samlet, som havde der været tale om én ejendom. En beslutning om samlet vurdering af ejendomme er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages som led i vurderingen.

Der er forskel på en samvurdering af forskellige vurderingsejendomme efter § 2, stk. 3, og en samlet vurdering af grundarealer eller bygninger, der allerede er delelementer af en samlet selvstændig vurderingsejendom i ejendomsvurde-



ringslovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Det foreslås, at henvisningen til § 2, stk. 3, udgår af § 29, stk. 2, 2. pkt.

Ændringen er en præcisering af gældende ret.

Til nr. 19

Efter ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, skal der for arealer på landbrugs- eller skovejendomme, der anvendes til andre formål end produktionsjord, ansættes en selvstændig grundværdi efter §§ 17-20 a, jf. § 15, på samme måde som de pågældende arealer ville have været vurderet, hvis ikke de tilhørte en landbrugs- eller skovejendom. De arealer, der er tale om, kan f.eks. være arealer, som er anvendt til en campingplads, golfbane, hotel/restaurant eller til råstofudvikling m.v.

I praksis vil arealerne ofte være afgrænset i en lokalplan, landzonetilladelse eller på anden vis. I sådanne afgrænsede tilfælde vil arealet kunne identificeres.

I tilfælde, hvor grundarealet ikke er afgrænset, anses arealet efter ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den eller de bygninger, der anvendes til andre formål end produktionsjord. Det kan f.eks. være en værkstedsbygning eller garageanlæg som ikke er en del af landbrugs- eller skovejendommens driftsbygninger, hvor det ikke er klart, hvor stor et grundareal, som skal henføres til den pågældende bygning. Der gælder dog særlige regler for boliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 31.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 3. pkt., at Skatteforvaltningen i de tilfælde, hvor der ikke findes bygninger på et areal, der anvendes til andre formål end land- eller skovbrug, skal ansætte grundværdien skønsmæssigt.

Der kan imidlertid opstå situationer, hvor det også er nødvendigt at skønne grundarealets størrelse, jf. § 29, stk. 1, selvom der er bygninger på arealet. Dette kunne f.eks. være, hvis arealet er afgrænset, men denne afgrænsning ikke kan læses ud fra tilgængelige data. I praksis kan der være tale om en bygning beliggende på et selvstændigt jordstykke, hvis erhvervmæssige anvendelse entydigt ikke breder sig ud over jordstykkets afgrænsning. Der kan også være situationer, hvor bygningerne er underordnet i forhold til den erhvervmæssige anvendelse og skal ses i sammenhæng med et større areal, end bygningerne i sig selv tilsiger, fordi dette areal ikke nødvendigvis er afgrænset størrelsmæssigt i tilgængeligt data.

Det foreslås på denne baggrund, at der i § 29, stk. 2, 3. pkt., indsættes en mulighed for Skatteforvaltningen til at ansætte arealets størrelse skønsmæssigt uanset stk. 1, hvis arealets forhold tilsiger det. Dette betyder, at Skatteforvaltningen vil skulle tage højde for arealer på landbrugs- og skovejendomme, der anvendes til andet end produktionsjord, selvom der er en bygning på arealet, men denne ikke er afgrænset i et tilstrækkeligt omfang ud fra tilgængelige data.

Til nr. 20

Efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, skal der

samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Ejendomsværdien for boliger ansættes, som havde de pågældende boliger været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog reduceres ejendomsværdien med 5 pct., jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 2, af hensyn til, at disse typer boliger sjældent er frit omsættelige, bl.a. fordi de typisk ikke kan udstykkes fra landbrugs- eller skovejendommen.

I forbindelse med opgørelsen af ejendomsværdien for ejerboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, på landbrugs- og skovejendomme indgår oftest også driftsbygninger og accessoriske bygninger i opgørelsen af ejendommens samlede etageareal til vurdering. Overføres denne modeltilgang til landbrugs- og skovejendomme, som det er foreskrevet, vil bygningerne, der ikke entydigt er registreret i bolig- og bygningsregistret som bygninger, der ikke anvendes til beboelse, indgå i beregningen af boligejernes ejendomsværdi. Dette kan have betydning for beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskatteloven.

Efter gældende ret bliver BBR-anvendelseskoder, som beskriver den aktivitet, der foregår i bygninger, ikke fastsat med udgangspunkt i, om bygningen anvendes privat eller ej. Dette vil i praksis medføre, at alle accessoriske bygninger beliggende på en landbrugs- eller skovejendom, som f.eks. udhuse, annekser, garager m.v., vil indgå i ansættelsen af ejendomsværdien efter § 30, stk. 1, uanset om de reelt anvendes til andet end bolig.

Dette medfører først og fremmest, at ejendomsværdien for en bolig på en landbrugs- og skovejendom i nogle tilfælde vil afspejle et etageareal, der ikke anvendes som bolig. Dernæst vil der kunne opstå situationer, hvor der er to boliger beliggende på en landbrugs- eller skovejendom, hvor det vil være vanskeligt at systemunderstøtte en fordeling af bygningernes etageareal, fordi information om tilknytningen mellem en konkret accessorisk bygning og en bolig ikke generelt er tilgængelig.

Det foreslås på denne baggrund at indsætte i § 30, stk. 2, som nyt 2. og 3. pkt., at accessoriske bygningers samlede etageareal vil skulle allokeres til ejendommens enhed(er) til helårsbeboelse efter etagearealet af helårsbeboelserne, og hvor der skal ansættes en ejendomsværdi af boligen, indregnes det tilknyttede etageareal fra accessoriske bygninger i modelberegningen som for ejerboligerne, når ejendomsværdien opgøres, hvis etagearealet ikke entydigt kan henføres til boligdelen eller øvrige dele.

Med forslaget vil de accessoriske bygningers etageareal skulle fordeles forholdsmæssigt til alle ejendommens enheder til helårsbeboelse. Dette sker ud fra bolighedernes registrerede samlede boligareal i BBR. Er der f.eks. 180 m<sup>2</sup> accessoriske bygninger på en landbrugsejendom, og to enheder til helårsbolig på henholdsvis 120 m<sup>2</sup> og 240 m<sup>2</sup> samlet boligareal, fordeles de accessoriske bygningers areal

på 180 m<sup>2</sup> med 120 m<sup>2</sup> til boligenheden på 240 m<sup>2</sup> og 60 m<sup>2</sup> til boligenheden på 120 m<sup>2</sup>. Er der på samme ejendom en fritidsbolig allokeres intet etageareal fra de accessoriske bygninger hertil.

Der kan opstå situationer, hvor registreringen af BBR-anvendelseskoder ikke stemmer overens med den faktiske aktivitet, der foregår i bygningen. Dette kan for eksempel være i situationer, hvor en del af en bygning, som er registreret som et udhus, indgår i den landbrugsmæssige drift, men en anden del af samme bygning anvendes privat. Det foreslås derfor, at ejendomsværdien i disse tilfælde skal kunne ansættes skønmæssigt.

Til nr. 21

Efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, 1. pkt., ansættes grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme til samme beløb pr. hektar som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen vil blive betragtet som produktionsjord efter definitionen i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3. Dette betyder, at grundværdien for ejerboligen i disse tilfælde ansættes ved en fremskrivning af den hidtil kendte vurdering foretaget efter den tidligere gældende bondegårdsregel på samme måde som produktionsjorden, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, 1. pkt., ændres, så skovejendomme omfattes af § 30, stk. 3, 1. pkt., så ejerboliger beboet af ejeren på skovejendomme vil få ansat grundværdien på samme måde som for landbrugsejendomme, hvis grundarealet i fravær af boligen vil blive betragtet som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. Med ændringen vil der gælde de samme regler for behandlingen af boliger på landbrugs- og skovejendomme.

Til nr. 22

Efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, 1. pkt., anses grundarealet for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup> for boliger beboet af ejere beliggende på landbrugs- eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme.

Det foreslås at ændre ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, 1. pkt., så der ved fastsættelsen af grundarealet i stedet anvendes en bebyggelsesprocent på 10 for de boliger på landbrugs- og skovejendomme, der vil være registreret til helårsbeboelse. Det vil være bygningens registrering i Bygnings- og Boligregistreret, der vil skulle lægges til grund.

Den foreslåede bebyggelsesprocent på 10 vil medføre, at en bolig på 200 m<sup>2</sup> vil få ansat et grundareal på 2.000 m<sup>2</sup>. Idet stuehuse på landbrugs- og skovejendomme typisk er omkring 200 m<sup>2</sup>, vil den foreslåede ændring ikke medføre nogen ændring for det typiske stuehus.

Til nr. 23

Efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, 1. pkt., anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup> for boliger, herunder

fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, beliggende på landbrugs- eller skovejendomme.

Det foreslås at ændre § 31, stk. 2, 1. pkt., så der ved fastsættelsen af grundarealet for boliger på landbrugs- og skovejendomme registreret til fritidsbeboelse, fastsættes en bebyggelsesprocent på 15. Det vil være bygningens registrering i Bygnings- og Boligregistreret, der vil skulle lægges til grund.

Den foreslåede bebyggelsesprocent på 15 vil svare til den, der efter Bygningsreglementet er gældende for fritidshuse og vil medføre, at en fritidsbolig på 50 m<sup>2</sup> vil få ansat et grundareal på 333 m<sup>2</sup>.

Til nr. 24

Efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 3, anses grundarealet for boliger, herunder fritidsboliger, beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, der ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1 eller 2, for at udgøre en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.

Det foreslås at ophæve § 31, stk. 3, da der med de foreslåede ændringer af § 31, stk. 1 og 2, jf. forslaget § 1, nr. 22 og 23, vil blive sammenfald i anvendelsesområdet for bestemmelserne, hvorfor bestemmelsen vil være uden relevans.

Til nr. 25

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, at grundarealet for boliger beboet af ejere på landbrugs- eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på den relevante landbrugs- eller skovejendom anses for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>. Tilsvarende gælder for boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, hvor grundarealet efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, anses for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>. I begge tilfælde gælder, at hvis der ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, blev lagt et større areal til grund, anvendes dette i stedet.

Efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 4, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i § 31, stk. 1 og 2, kan lægges til grund for ansættelsen af grundværdien, hvis grundens forhold ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold, jf. stk. 4, 2. pkt.

Det foreslås at ændre § 31, stk. 4, 1. pkt., der bliver stk. 3, 1. pkt., så Skatteforvaltningen som led i vurderingen kan beslutte, at også mindre grundarealer end dem, der følger af § 31, stk. 1 og 2, vil kunne lægges til grund for ansættelsen af grundværdien.

Det foreslås desuden at ændre § 31, stk. 4, 2. pkt., der bliver stk. 3, 2. pkt., så bestemmelsen vil afspejle, at der ved ansættelse af grundarealer for boliger og fritidsboliger efter § 31, stk. 1 og 2, vil skulle tages udgangspunkt i bebyggelsesprocenter. Den foreslåede ændring er således en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 22 og 23.

Til nr. 26

Efter ejendomsvurderingslovens § 31 ansættes der på landbrugs- og skovejendomme grundarealer under boliger beboet af ejere (2.000 m<sup>2</sup>) og boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger (1.000 m<sup>2</sup>).

Med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 24, foreslås en ophævelse af § 31, stk. 3, hvorefter § 31, stk. 4, vil blive § 31, stk. 3. Med lovforslagets § 1, nr. 22 og 23, foreslås § 31, stk. 1 og 2, ændret.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 4* i § 31, hvorefter ansættelsen af grundarealer for boliger registreret til helårsbeboelse og fritidsbeboelse efter § 31, stk. 1-3, kun vil finde anvendelse for boliger beliggende på produktionsjord, der ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Det foreslåede nye stykke vil medføre, at boliger på landbrugs- og skovejendomme, hvor boliger er registreret til helårs- eller fritidsbeboelse, og er beliggende på arealer, der f.eks. er planlagt til andre formål end produktionsjord eller er beliggende i byzone, ikke vil omfattes af § 31. Disse boliger vil i stedet skulle have ansat grundarealet efter de faktiske og planlagte forhold, der følger af de forskrifter i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, der gælder for arealet.

Til nr. 27

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, ansættes grundværdien for produktionsjord ved en fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48. Bestemmelsen indeholder således en særlig vurderingsnorm for produktionsjord, hvis formål er at videreføre de oprindelige prisniveauer for landbrug- og skovbrugsejendomme, som var foretaget i det gamle vurderingssystem inden indførelsen af ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 34.

Efter ejendomsvurderingslovens § 32, stk. 1, bibeholder produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, dens gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. I det tilfælde, hvor jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser sammenlægges, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 32, stk. 2, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for arealer, hvor produktionsjord er overdraget fra en ejendom til en anden, hvor det overdragne areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, hvortil arealet overdrages.

Ved ændringer, der medfører forandringer i jordstykkets grænser som f.eks. en arealoverførsel, beregnes en ny hektarpris efter § 32. Ved udstykninger til en ny landbrugs- eller skovejendom, hvor jorden ikke tidligere har været vurderet som produktionsjord, skal hektarprisen fastsættes efter § 33

som et gennemsnit af de omkringliggende landbrugs- eller skovejendomme.

Informationer om matrikulære forandringer er datamæssigt svært tilgængelige. Den manglende tilgængelighed af data kombineret med den gældende ordlyd i ejendomsvurderingslovens § 32 vil medføre, at de gennemsnitlige hektarpriser for produktionsjord, ikke umiddelbart vil kunne understøttes automatisk, men vil skulle opdateres manuelt i forbindelse med arealoverførsler og ved nyopståede landbrugs- og skovejendomme.

Med henblik på at sikre en mere enkel håndtering af fastsættelsen af de gennemsnitlige hektarpriser for produktionsjord foreslås ejendomsvurderingslovens § 32, *stk. 1*, affattet således, at grundværdien for produktionsjord på en landbrugs- og skovejendom vil skulle ansættes til summen af de individuelt beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker.

Det betyder, at de fastlagte produktionsjordsværdier vil skulle fremskrives til vurderingstidspunktet for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Således vil produktionsjordsværdier henført til jordstykker skulle danne grundlag for vurderingen af produktionsjord ved de efterfølgende vurderinger tillagt værdi af fremskrivningen efter §§ 44-48.

Desuden foreslås ejendomsvurderingslovens § 32, *stk. 2*, affattet således, at der for det enkelte jordstykke beregnes én produktionsjordsværdi på baggrund af jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar på vurderingstidspunktet. Dette skal ske ved at opgøre jordstykkets udbredelse i matriklen jf. udstykningslovens § 11, jf. ejendomsvurderingslovens § 82.

Når værdierne er knyttet til et konkret fysisk areal, vil det være muligt at sammenligne den oprindelige udbredelse af produktionsjordsværdierne, som angivet pr. seneste vurdering forud for ejendomsvurderingsloven, dvs. pr. 1. oktober 2020, med ejendommens udbredelse på det aktuelle vurderingstidspunkt. Det kan derfor sikres, at arealerne fastholder det oprindelige udgangspunkt for produktionsjordsværdien, selv om ejendommens udbredelse efterfølgende ændres. Det samme gør sig gældende ved nyopståede ejendomme, hvor produktionsjordsværdien pr. hektar vil skulle fastsættes på baggrund af de underliggende arealer.

De foreslåede ændringer vil medføre, at omkostninger til udvikling mindskes, idet ændringerne sikrer muligheden for at arealoverdragelser mellem ejendomme vurderingsmæssigt kan håndteres, uden at der skal foretages manuel tilpasning af de bagvedliggende gennemsnitlige hektarværdier.

Til nr. 28 og 29

Efter ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1, ansættes der ved etablering af en ny landbrugs- eller skovejendom en gennemsnitlig hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugs- eller skovejendomme.

I tilfælde, hvor arealer, der hidtil har været anvendt til

andre formål, overgår til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for disse arealer som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for det jordstykke, det pågældende areal tillægges eller tilhører, jf. § 33, stk. 2, 1. pkt. Hvis det pågældende areal udgør et selvstændigt jordstykke, vil den gennemsnitlige hektarpris skulle ansættes til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed, jf. ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås at ændre ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1, så der ved etableringen af en ny landbrugs- eller skov-ejendom, vil skulle ansættes en gennemsnitlig hektarpris som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. ejendomsvurderingslovens § 82.

Det foreslås desuden at affatte § 33, stk. 2, 1. pkt., så der for arealer, der overgår til anvendelse som produktionsjord, der hidtil har været anvendt til andre formål, og som ikke tidligere har fået ansat en produktionsjordsværdi, vil skulle beregnes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for arealets jordstykker som et vægtet gennemsnit af de nærmeste 5 jordstykkers gennemsnitlige produktionsjordsværdier pr. hektar. Produktionsjordsværdi vil skulle beregnes på baggrund af jordstykkernes størrelse og gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar, jf. det foreslåede § 33, stk. 2, 2. pkt.

De foreslåede ændringer vil medføre, at metoden for videreførelse af hidtil kendte hektarpriser forenkles, så det fra og med ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 2021 vil være muligt at sikre, at arealerne vurderes til de hidtil kendte hektarpriser inkl. fremskrivning, selv om der efterfølgende sker matrikulære forandringer.

Til nr. 30

Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, beslutter Skatteforvaltningen som led i vurderingen, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, jf. § 4, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-3, jf. nr. 4.

Skatteforvaltningens beslutning, om hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skal træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Her indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, skal vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, ske på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Der tages ved vurderingen af erhvervsejendomme end-

videre hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen, jf. § 34, stk. 2, 1. pkt. Vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold, jf. § 34, stk. 2, 2. pkt.

Ved ”grundværdi” forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. § 17, stk. 1.

Grundværdier for ejendomme, der udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, ansættes eksklusive moms, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Tilsvarende gælder, hvis en del af grunden udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, for den del af grunden, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Kan en grund både anvendes til beboelse og andre formål, afhænger det af, hvad der anses for den bedste økonomiske anvendelse, om grundværdien skal ansættes eksklusive eller inklusive moms, jf. § 17, stk. 2, 3. pkt.

Det foreslås at nyaffatte § 34. Det foreslås, jf. forslaget til stk. 1, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, ud fra den faktiske anvendelse til brug for ansættelse af en grundværdi vil skulle henføres til en af følgende kategorier: Etageboligbebyggelse (nr. 1), boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1 (nr. 2), butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone (nr. 3), butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3 (nr. 4), lager, logistik og industri (nr. 5), solcelleanlæg (nr. 6), vindmølle (nr. 7), rekreativt areal (nr. 8), naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone (nr. 9), grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver (nr. 10), og anden anvendelse end anført i nr. 1-10 (nr. 11).

Erhvervsejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse, vil skulle henføres til kategorien etageboligbebyggelse, jf. det foreslåede nr. 1. Ejendomme ejet af andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme vil i det omfang, de er i to eller flere etager, som udgangspunkt skulle henføres til denne kategori.

Erhvervsejendomme, der anvendes til boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1, herunder etplansboligbebyggelse til udlejning på storparceller, vil skulle henføres til kategorien etplansboligbebyggelse, dvs. nr. 2.

Erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, vil enten skulle henføres til kategorien butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone (nr. 3) eller kategorien butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3 (nr. 4), jf. de foreslåede nr. 3 og 4. Omfattet heraf vil ofte være ejendomme, hvorpå der er opført bygninger, der anvendes til kontor, detailhandel, butikcenter og undervisningsmæssige formål.

De erhvervsejendomme, der vil skulle henføres til kategorien lager, logistik og industri, jf. det foreslåede nr. 5, vil blandt andet være erhvervsejendomme, der anvendes til transport- og lagervirksomhed samt erhvervsejendomme, der anvendes til industri eller fremstillingsvirksomhed. Til denne kategori vil også skulle henføres ejendomme med

særlige beliggenhedskrav til forebyggelse af forurening, f.eks. produktion og forarbejdning af metaller, mineralvirksomhed og kemisk virksomhed, affaldshåndtering m.v. Omfattet af denne kategori vil ofte være ejendomme, hvorpå der er opført bygninger til parkerings- og transportanlæg, lager og industri med integreret produktionsapparat samt værksteder. Derudover vil ejendomme, der anvendes til solvarmeanlæg, biogasanlæg og øvrige tekniske anlæg som udgangspunkt skulle henføres til denne kategori.

Til denne kategori vil generelt skulle henføres typer af erhvervsejendomme, hvor det vurderes, at den erhvervsmæssige værdi af grunden primært afhænger af grundarealet frem for etagearealet.

Til kategorien solcelleanlæg, jf. det foreslåede nr. 6, vil skulle henføres erhvervsejendomme m.v., der anvendes til solenergiproduktion.

Det bemærkes, at det, at der er opført enkelte solceller på en ejerboliggrund, som udgangspunkt ikke vil betyde, at ejendommen skal opdeles, og at delejendommen skal henføres til kategorien solcelleanlæg, jf. det foreslåede § 34, stk. 5.

Det kan være en indikator i forhold til, om en delejendom vil skulle kategoriseres som et solcelleanlæg, om den samlede produktion for anlægget væsentligt overstiger ejendommens samlede energibehov, men det kan samtidig ikke udelukkes, at der, særligt på meget store ejendomme, vil kunne være solcelleanlæg, der alene producerer tilstrækkeligt strøm til den pågældende ejendom, men som alligevel vil skulle delkategoriseres som solcelleanlæg.

Kategorien vindmølle, jf. det foreslåede nr. 7, vil skulle omfatte erhvervsejendomme m.v., der anvendes til vindenergiproduktion.

Kategorien rekreativt areal, jf. det foreslåede nr. 8, vil skulle omfatte erhvervsejendomme, der hovedsageligt anvendes til fritidsaktiviteter såsom til golfbane, park, forlystelsespark, campingplads og legeplads og grønne områder beliggende i byzone.

Kategorien naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone, jf. det foreslåede nr. 9, vil skulle omfatte de erhvervsejendomme, der anvendes til natur.

Herudover vil kategorien også skulle omfatte delområder på erhvervsejendomme, der anvendes til land- eller skovbrug. Er den overordnede anvendelse af ejendommen land- eller skovbrug, vil ejendommen efter § 3, stk. 1, i stedet skulle kategoriseres som en land- eller skovbrugsejendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3.

Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, vil skulle være omfattet af det foreslåede nr. 10.

Kategorien anden anvendelse end anført i nr. 1-10, jf. det foreslåede nr. 11, er en opsamlingskategori, der vil skulle indeholde erhvervsejendomme m.v., der anvendes til anden anvendelse end anført i nr. 1-10.

Den foreslåede kategorisering vil være bestemmende for, efter hvilken variant af den foreslåede alternativomkost-

ningsmodel en erhvervsejendoms grundværdi vil skulle ansættes, jf. lovforslagets § 1, nr. 31.

Ubebyggede grunde med et areal på mere end 1.400 m<sup>2</sup> vil som udgangspunkt skulle henføres til kategorien rekreativt areal ud fra faktisk anvendelse. Er der herudover en anden mulig anvendelse af grunden, vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra den mulige anvendelse af grunden, der vil give en højere grundværdi, jf. det foreslåede § 34, stk. 4.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 34, stk. 4, hvorefter det foreslås, at ejendomme, der efter plangrundlaget kan anvendes til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse, tillige vil skulle henføres til en kategori ud fra mulig anvendelse efter det foreslåede § 34, stk. 4. Forslaget skal sikre, at de grundværdier, der ansættes, afspejler såvel faktisk som mulig anvendelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 31.

Kategoriseringen efter § 34, stk. 1, vil også omfatte ejendomme, hvorpå der ikke er opført bygninger, f.eks. golfbaner og grusgrave. I disse tilfælde vil der ved kategoriseringen også kunne inddrages oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk samt forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering samt øvrige oplysninger som luftfotos m.v.

Dermed vil erhvervsejendomme først skulle henføres til en kategori ud fra den faktiske anvendelse og hvor relevant tillige ud fra andre mulige anvendelser. Derefter vil der skulle ansættes en eller flere grundværdier for ejendommen efter de varianter af alternativomkostningsmodellen, der på baggrund af kategoriseringen vil skulle ansættes grundværdier efter. Kategorierne er tillige bestemmende for, hvordan de ansatte grundværdier vil skulle skaleres. Grundværdien vil herefter udgøres af den højeste grundværdi af de ansatte grundværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, medmindre den faktisk grundværdi efter § 20 er højest.

Hvis en ejendom, der ikke er beliggende i byzone, eksempelvis anvendes til lager, men kan anvendes til butik, vil den skulle henføres til kategorien lager, logistik og industri ud fra den faktiske anvendelse og til kategorien butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 1, ud fra en sådan mulig anvendelse, jf. det foreslåede stk. 4. Derefter vil der skulle ansættes grundværdier efter § 34 b, stk. 3, og § 34 c, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 31. Ejendommens grundværdi vil skulle udgøres af den højeste af disse grundværdier efter skalering.

Det bemærkes, at de faktiske og mulige anvendelser uanset forslaget vil skulle fastlægges efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 18, 19 og 20 og 20 a.

Det bemærkes endvidere, at det vil skulle være muligt at klage over den eller de foretagne kategoriseringer i forbindelse med klage over vurderingen.

Det foreslås i stk. 2, at den kategorisering, der vil skulle foretages efter det foreslåede § 34, stk. 1, vil skulle foretages ud fra en bedømmelse af den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse.

Heri ligger, at det vil skulle vurderes, hvad der er ejendommens hovedanvendelse.

Vurderingen af, hvad en ejendoms hovedanvendelse er, vil bl.a. skulle ske ud fra de oplysninger, der er i Bygnings- og Boligregisteret om grund og bygninger, og oplysninger i offentlige registre i øvrigt, herunder oplysninger fra plan-dataregistret Plandata.dk m.v., jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18, 19 og 20 og 20 a.

Anvendes en ejendom eksempelvis til såvel butik som lager, vil hovedanvendelsen oftest være butik. Hovedanvendelsen vil være den ikke understøttende anvendelse, hvilket i eksemplet typisk vil være butik. Dette vil dog ikke altid være tilfældet.

Behovet for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven tilsiger, at det så vidt muligt skal være muligt at systemunderstøtte kategoriseringen efter den foreslåede § 34. Det må dog forventes, at der vil være et betydeligt antal opgaver vedrørende kategorisering efter § 34, stk. 1, der kræver manuel behandling.

Vurderingen af, hvad en ejendoms hovedanvendelse er, vil, for at understøtte en vis grad af automatisering, kunne tage udgangspunkt i de oplysninger, der er i Bygnings- og Boligregisteret om den registrerede anvendelse af bygninger og enheder. I den forbindelse vil det være relevant ikke kun at se på bygningernes størrelse, men også på værdien af de enkelte bygninger. F.eks. kan en butiksejendom repræsentere en langt højere værdi end de tilstødende og markant mere omfangsrige lagerbygninger. De valgte skaleringsfaktorer kan i den forbindelse ses som en rettesnor for værdien af de forskellige anvendelser, der finder sted på den pågældende ejendom.

Skatteforvaltningen vil ligeledes kunne lægge vægt på øvrige forhold, herunder oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret om eksempelvis byggeprocenter. En meget lav bebyggelsesprocent vil ofte tyde på, at der også er en anden anvendelse end den for bygningen registrerede anvendelse.

I tilfælde, hvor der på en ejendom er flere bygninger eller enheder med forskellige registreringer i Bygnings- og Boligregisteret, vil de registrerede oplysninger ikke give svar på, hvordan ejendommen vil skulle kategoriseres. I det tilfælde foreslås det, at kategoriseringen efter § 34 som hovedregel kan foretages på baggrund af, hvilket registreret areal, der er størst.

Det bemærkes, at nogle erhvervsjendomme vil skulle opdeles ansættelsesmæssigt, da der vil skulle ansættes grundværdier for de forskellige dele af ejendommen, jf. de foreslåede stk. 3 og 4.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at anvendes en ikke ubetydelig del af en ejendom omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, til anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen efter det foreslåede § 34, stk. 1, er henført til en kategori ud fra, vil der skulle ansættes en grundværdi for denne del af ejendommen ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen.

En række erhvervsjendomme anvendes til flere forskellige formål, herunder formål, der er så forskellige, at havde der været tale om to ejendomme, ville de skulle have været henført til to forskellige kategorier efter det foreslåede § 34, stk. 1.

Erhvervsjendomme vil også ofte blive anvendt til såvel et erhvervs-mæssigt formål som et eller flere andre formål.

Forslaget skal sikre, at beskatningsgrundlaget for erhvervsjendomme, der anvendes til flere forskellige formål, afspejler disse anvendelser.

Anvendes en ikke ubetydelig del af en ejendom til anden anvendelse, end den anvendelse, ejendommen er henført til en kategori ud fra, vil der skulle ansættes en grundværdi for ejendommen ved at lægge en grundværdi ansat for delejendommen ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen sammen med en grundværdi ansat for den øvrige del af ejendommen ansat ud fra den faktiske anvendelse af ejendommen sammen, jf. det foreslåede 3. pkt.

Hvor en ikke ubetydelig del af en ejendom anvendes til anden anvendelse, end den anvendelse, ejendommen er henført til en kategori ud fra, ansættes der ikke en grundværdi for hele ejendommen på baggrund af denne kategori.

I tilfælde, hvor der ikke foreligger registreringer i Bygnings- og Boligregisteret, eller hvor oplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret er åbenbart urigtige, vil Skatteforvaltningen skulle foretage vurderingen af, om en ikke ubetydelig del af en ejendom anvendes til anden anvendelse på baggrund af øvrige forhold.

I nogle tilfælde vil der være tale om ejendomme, hvor værdien i mindre grad er knyttet til grundens bebyggelse. Her vil Skatteforvaltningens vurdering af, om en anden anvendelse skal anses som ikke ubetydelig i højere grad bero på en samlet vurdering, hvor størrelsen af det grundareal, der er øvrig anvendelse, indgår.

I det tilfælde, hvor en del af en erhvervsjendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 4 anvendes til ejerbolig, landbrugs- eller skovejendom, vil denne del skulle opdeles efter stk. 5, hvis denne del skulle opdeles efter dette stykke, hvis denne del anses som ikke ubetydelig.

I tilfælde, hvor der f.eks. på en ejendom er beliggende en bygning, der efter registreringen anvendes til industri samt et parcelhus, vil ejendommen således skulle opdeles efter det foreslåede stk. 3.

Fordelingen af grunden vil i dette tilfælde skulle ske forholdsmæssigt ud fra henholdsvis erhvervsbebyggelsens areal og helårsbebyggelsens areal. I den forbindelse forudsættes det, at der ses bort fra bibygninger som er omfattet af Bygningsreglementet § 455, stk. 4, medmindre disse utvetydigt tilhører den ene del af ejendommen.

Det bemærkes desuden, at anvendes en del af en ejerbolig, landbrugs- eller skovejendom til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, vil denne del i nogle tilfælde skulle opdeles.

Det vil være muligt i forbindelse med klage over vurderingen at klage over de faktiske anvendelser, der har dannet grundlag for kategoriseringen, samt den foretagne fordeling mellem de forskellige faktiske anvendelser med den konsekvens, at fordelingen vil kunne blive ændret under klagesagen.

Det foreslås i *2. pkt.*, at er den faktiske anvendelse af

delejemdommen omfattet af stk. 1, vil delejemdommen skulle kategoriseres ud fra den faktiske anvendelse.

Heri ligger, at i det omfang en ikke ubetydelig del af en erhvervsjendom anvendes til anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen er henført til en kategori ud fra efter det foreslåede § 34, stk. 1, vil delejemdommen skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, til brug for ansættelse af en grundværdi for delejemdommen.

Forslaget skal sikre, at beskatningsgrundlaget for ejendommen afspejler, at der er tale om en ejendom, der anvendes til flere forskellige erhvervmæssige formål.

Det foreslås i 3. pkt., at ansættes der en grundværdi for delejemdommen ud fra den faktiske anvendelse af delejemdommen, vil der skulle ansættes en grundværdi for den øvrige del af ejendommen ud fra den kategori, ejendommen efter det foreslåede § 34, stk. 1, er henført til.

Efter forslaget vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra den kategori, ejendommen er henført til efter det foreslåede § 34, stk. 1, for den del af ejendommen, der anvendes til dette formål, samt eventuelle ikke ubetydelige dele af ejendommen, der anvendes til andre formål.

Denne grundværdi vil skulle lægges sammen med grundværdien for delejemdommen.

Forslaget skal sikre, at beskatningsgrundlaget for ejendommen afspejler, at der er tale om en ejendom, der anvendes til flere forskellige formål.

Det foreslås i 4. pkt., at er den faktiske anvendelse af delejemdommen efter 1. pkt. omfattet af stk. 1, nr. 7, vil delejemdommen skulle udgøre 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

Delejemdomme, hvorpå der er opført vindmøller, vil skulle udgøre 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle, da langt de fleste vindmøller har et grundareal på ca. 200 m<sup>2</sup>.

Det foreslås i stk. 4, 1. pkt., at der, hvor det efter forskrifter som nævnt i § 18, stk. 1, er muligt at anvende en ejendom omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse, vil skulle ansættes en grundværdi for ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser.

Dermed vil der skulle foretages en eller flere kategoriseringer efter det foreslåede § 34, stk. 1, hvis det efter forskrifter som nævnt i § 18, stk. 1, er muligt at anvende ejendommen til anden anvendelse end det, der følger af den faktiske anvendelse.

Derudover vil der skulle ansættes grundværdier ud fra andre anvendelser, i det omfang ejendommen kan anvendes hertil.

Forslaget skal sikre, at der tages højde for mulige anvendelser, der ikke stemmer overens med den faktiske.

Det vil være muligt at klage over den eller de foretagne kategoriseringer i forbindelse med klage over vurderingen.

Det foreslås i 2. pkt., at kan en ejendom omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, anvendes til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse, og er en sådan anvendelse om-

fattet af det foreslåede § 34, stk. 1, vil ejendommen skulle henføres til en kategori ud fra denne anvendelse.

Heri ligger, at ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, der kan anvendes til flere forskellige erhvervmæssige anvendelser, vil skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, ud fra den eller de mulige anvendelser.

Forslaget skal sikre, at der ansættes ensartede grundværdier for ejendomme, der er sammenlignelige, for så vidt angår størrelse, beliggenhed og mulig anvendelse, uanset at de anvendes til forskellige erhvervmæssige formål.

Det vil være muligt i forbindelse med klage over vurderingen at klage over de mulige anvendelser, der har dannet grundlag for kategoriseringen, samt den foretagne fordeling mellem de forskellige mulige anvendelser med den konsekvens, at fordelingen vil kunne blive ændret under klagesagen.

Det foreslås i 3. pkt., at der, hvor det er muligt at anvende en del af en ejendom omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, til en eller flere anvendelser, som hele ejendommen ikke kan anvendes til, vil skulle ansættes en grundværdi for delejemdommen ud fra den eller de mulige anvendelser.

I det omfang en del af en ejendom kan anvendes til en anvendelse, som hele ejendommen ikke kan anvendes til, vil ejendommen ansættelsesmæssigt skulle opdeles, og der vil således skulle ansættes en eller flere grundværdier for denne del og for den øvrige del, jf. desuden det foreslåede 5. pkt. Sådanne grundværdier vil skulle lægges sammen.

Det bemærkes, at der derudover vil skulle ansættes en grundværdi ud fra den faktiske anvendelse, og at der således vil kunne blive ansat en række grundværdier for samme ejendom, jf. det foreslåede stk. 1.

Forslaget skal sikre, at der ansættes grundværdier, der afspejler de forskellige mulige anvendelser af en ejendom, herunder dele af en ejendom.

Det foreslås i 4. pkt., at er en mulig anvendelse af en delejemdom, jf. det foreslåede 2. pkt., omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, vil delejemdommen skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, ud fra den mulige anvendelse.

Dermed vil delejemdommen skulle henføres til en af de i det foreslåede § 34, stk. 1, oplyste kategorier ud fra den eller de mulige anvendelser til brug for ansættelse af en eller flere grundværdier.

Efter forslaget vil en for delejemdommen ansat grundværdi skulle lægges sammen med en for den øvrige ejendom ansatte grundværdi.

Det foreslås i 5. pkt., at der, hvor der er foretaget en kategorisering efter enten det foreslåede 3. pkt. eller det foreslåede 4. pkt., vil skulle ansættes en grundværdi for den øvrige del af ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser, ejendommen er kategoriseret ud fra.

Efter forslaget vil der skulle ansættes en grundværdi ud fra den eller de kategorier, ejendommen er henført til ud

fra en eller flere mulige anvendelser, for den del af ejendommen, der kan anvendes til formålet.

Det foreslås i *6. pkt.*, at er en mulig anvendelse af delejendommen efter 3. pkt. omfattet af stk. 1, nr. 7, vil delejendommen skulle udgøre 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

Delejendomme, hvorpå der kan opføres vindmøller, vil skulle udgøre 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle, da langt de fleste vindmøller har et grundareal på ca. 200 m<sup>2</sup>.

Det foreslås i *stk. 5*, at der, hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i det foreslåede § 34, stk. 1, nævnte anvendelser, vil skulle foretages en kategorisering efter stk. 1 for den del til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 20, stk. 1 og 2.

Efter forslaget vil der, hvis en del af en ejerbolig, landbrugs- eller skovejendom anvendes til en eller flere af de i det foreslåede § 34, stk. 1, nævnte anvendelser, skulle foretages en kategorisering efter stk. 1 for denne del.

Forslaget sikrer således, at der ansættes grundværdier for de dele af ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, der anvendes til erhvervsmæssige formål, ud fra disse anvendelser, og dermed at beskatningsgrundlaget afspejler, at der er tale om en blandet ejendom, også hvor ejendommen ikke er kategoriseret som erhvervsejendom m.v. efter § 3, stk. 1, nr. 4.

Blandede ejendomme vil således ifølge forslaget ansættelsesmæssigt skulle opdeles. I vurderingen af, hvordan en ejendom skal opdeles, vil en række forhold skulle indgå, herunder hvilke bygninger, der er beliggende på ejendommen, og deres beliggenhed.

Det foreslås i *stk. 6*, at der til brug for ansættelse af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 18, vil skulle foretages en kategorisering efter det foreslåede stk. 4, hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, kan anvendes til en eller flere af de anvendelser, der er nævnt i det foreslåede § 34, stk. 1, for denne del af ejendommen. Tilsvarende vil skulle gælde, hvis hele ejendommen kan anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser.

Efter forslaget vil der, hvis en del af en ejerbolig, landbrugsejendom eller skovejendom, kan anvendes til en eller flere af de anvendelser, der er nævnt i det foreslåede § 34, stk. 1, skulle foretages en kategorisering efter stk. 4 for denne del. Kan en ejerbolig, landbrugsejendom eller skovejendom anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, vil der efter forslaget på tilsvarende vis skulle foretages en kategorisering efter stk. 4 for hele ejendommen.

Forslaget skal således sikre, at der ansættes en eller flere grundværdier for sådanne ejendomme og delejendomme ud fra mulige erhvervsmæssige anvendelser andet end landbrug og skovbrug.

Dermed vil f.eks. landbrugsejendomme, der kan anvendes til andet erhvervsmæssigt formål end landbrug eller skovbrug, skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, til brug for ansættelse af en grundværdi.

Til nr. 31

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ansættes ved vurdering af en ejendom, hvorfor vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris. Landbrugs- og skovbrugsejendomme vurderes ikke efter denne norm.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Derudover følger det af ejendomsvurderingslovens § 34, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, vurderes på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Der vil som udgangspunkt skulle ansættes grundværdier for ejerlejligheder efter § 19 a, stk. 2 og 3, dog ikke erhvervsejerlejligheder beliggende i ejendomme, der ikke faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, ansættes der for ejendomme, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 1. pkt. Hvis der efter plangrundlaget er et uudnyttet etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder desuden en andel af det uudnyttede etageareal fordelt efter § 21. Grundværdien for det uudnyttede etageareal opgøres med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed.

Ved etageboligbebyggelse til ejerlejligheder forstås boligbebyggelse med mindst to etager og vandrette lejligheds-skæl, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 60.

Grundværdier for ejendomme, der udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, ansættes eksklusive moms, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, 2. pkt. Tilsvarende gælder, hvis en del af grunden udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, for den del af grunden, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Kan en grund både anvendes til beboelse og andre formål, afhænger det af, hvad der anses for den bedste økonomiske anvendelse, om grundværdien skal ansættes eksklusive eller inklusive moms, jf. § 17, stk. 2, 3. pkt.

Det foreslås at indsætte nye bestemmelser som §§ 34 a-34 f.

Det foreslås i § 34 a, *stk. 1, 1. pkt.*, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, er ejendom-



me, der anvendes til etageboligbebyggelse, herunder visse boligudlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Forslaget indebærer, at der for erhvervsejendomme omfattes af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen samt ud fra det mulige henholdsvis faktiske boligareal, jf. også det foreslåede 2. pkt.

Den standardiserede grundværdi vil skulle fastsættes med udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamiliehuse, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamiliehuse og/eller rækkehuse m.v.

Den standardiserede grundværdi, der vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle aflæses på grundværdikurven og afspejle erhvervsejendommens beliggenhed.

Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede ejerlejligheder. I standardiseret ejerlejlighed ligger, at

den lejlighed, der tages udgangspunkt i, har en række nærmere fastsatte karakteristika, bl.a. et bestemt opførelsesår og boligareal.

Ved gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed, forstås standardiseret ejerlejlighed, hvor den anvendte etageplacering og adressepunkt svarer til den etageplacering og adressepunkt, der giver en gennemsnitlig ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal på tværs af etageplaceringer og adressepunkter for ejendommen. Det vil som udgangspunkt medføre, at en 2. sals ejerlejlighed vil være den gennemsnitlige ejerlejlighed.

Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at standardiseringen, det vil her sige karakteristika for den standardiserede ejerlejlighed, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste.

Den standardiserede ejerlejlighed anvendt i henholdsvis § 34 a og § 34 b kan afvige afhængigt af, om den typiske ejerlejlighed afviger i graden af udnyttelse i forhold til det typiske erhverv i etagebyggeri. Standardiseringen skal tage højde for dette.

**Tabel 3. Eksempel på ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme efter § 34 a, stk. 1**

	Erhvervsejendom A	Erhvervsejendom B
<b>Faktiske forhold</b>		
Faktisk boligareal (A)	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Muligt boligareal (B)	760 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>Gennemsnitlig standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen</b>		
Boligareal (C)	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundværdi (D)	500.000 kr.	500.000 kr.
Grundværdi pr. m <sup>2</sup> boligareal (E) = (D) / (C)	5.000 kr.	5.000 kr.
<b>Grundværdiberegning</b>		
Grundværdiberegning på baggrund af faktisk boligareal (F) = (A) X (E)	2.500.000 kr.	3.000.000 kr.
Grundværdiberegning på baggrund af muligt boligareal (G) = (B) X (E)	3.800.000 kr.	2.000.000 kr.
<b>Grundværdi ansat efter § 34 a, stk. 1</b>	3.800.000 kr.	3.000.000 kr.

Anm: Grundværdierne for ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, vil ikke skulle skaleres, herunder ift. moms. Hvor der er forskel på det mulige og faktiske boligareal, udgøres grundværdien efter § 34 a, stk. 1, af den højeste af de ansatte grundværdier.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede stk. 1 vil skulle ansættes inklusive moms.

Det foreslås i 2. pkt., at ejendommens grundværdi endvidere vil skulle ansættes på baggrund af det faktiske boligareal eller det boligareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

Hvis det mulige boligareal ikke er entydigt opgjort, udregnes et muligt boligareal på baggrund af ejendommens

mulige etageareal (fuld udnyttelse) skaleret med forholdet mellem ejendommens faktiske etageareal og boligareal.

Det foreslås i stk. 2, at der for ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 2, vil skulle ansættes en grundværdi for hver beboelsesenhed efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

For storparceller med fritliggende huse, rækkehuse og lignende, eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, da sådanne grunde typisk handles uden byggeomdning.

For enfamiliehuse eksisterer der derimod empiri om slutbrugers ansættelse af grundværdien.

For både enfamiliehuse og rækkehuse eksisterer der empiri om slutbrugerens ansættelse af ejendomsværdi, der er afspejlet i markedspriserne på ejendomme.

Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en potentiel ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden, (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der er tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus, et rækkehus eller en lejlighed, køberen er interesseret i, og nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en lejlighed, rækkehus og et hus.

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere altid være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved f.eks. tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal vil ske på bekostning af fravalget af f.eks. mere attraktiv beliggenhed eller fravalget af egen have.

Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det samme bygningsværdi at bo i en lejlighed, et rækkehus og et hus, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme.

Da denne afvejning af de forskellige kriterier gælder for alle ejere på boligmarkedet, er det derfor naturligt, at der vil være en høj grad af parallelitet i prisdannelsen mellem de forskellige ejerboligsegmenter, herunder enfamiliehuse, rækkehuse og ejerlejligheder.

Der er ikke grundlag for at antage, at en, der erhverver en storparcel til udlejning, vil værdiansætte en grund anderledes, end en, der køber et enfamilieshus eller et rækkehus til egen beboelse, vil gøre, jf. også bemærkningerne i afsnit 2.2.1.2.4.

Med den foreslåede ændring vil det være entydigt, at metoden til at beregne grundværdien under storparceller til fritliggende huse, rækkehuse og lignende vil blive identisk med den, der anvendes for enfamiliehuse og rækkehuse (grundværdikurven). Hermed sikres det, at rækkehuse ansættes ens, uanset om de er opdelt i hver deres grund, eller organiseret på en fællesgrund, og uanset om de er opdelt i ejerlejligheder eller en del af en samlet storparcel.

Med ændringen bliver det også for storparceller med fritliggende huse, rækkehuse og lignende entydigt, at det er slutbrugerens værdiansættelse af grunden, der bliver afgørende for ansættelsen.

Denne er afspejlet i grundværdikurven og vil i visse tilfælde være væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og eventuelt de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg. De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger.

Det foreslås i § 34 b, stk. 1, at der for ejendomme omfattet

af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, der er ejerlejligheder, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi vil endvidere skulle ansættes på baggrund af det faktiske etageareal. Er der efter plangrundlaget et uudnyttet etageareal til etagebebyggelse, vil der desuden skulle tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder en andel af grundværdien af det uudnyttede etageareal efter § 19 a, stk. 3.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, er ejendomme, der anvendes til butik eller kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone.

Grundværdier for erhvervsjendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, vil efter forslaget skulle ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel og dermed en alternativ anvendelse. Da beboelse anses for den mest sandsynlige alternative anvendelse, vil der skulle tages udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamiliehuse, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamiliehuse og/eller rækkehuse m.v.

Den foreslåede ændring skal sikre, at der for ejendomme, der anvendes til butik eller kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone, ansættes grundværdier på samme måde som efter § 19 a, stk. 2 og 3, i det omfang ejendommene er ejerlejligheder, dog således at der tages udgangspunkt i den enkelte ejerlejligheds etageareal i stedet for boligareal.

Det bemærkes, at der for ejerlejligheder, der anvendes til erhvervsmæssige formål, allerede ofte vil skulle ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 2 og 3, og forslaget sikrer således, at der for de ejerlejligheder, der ikke allerede skal ansættes grundværdier for efter § 19 a, stk. 2 og 3, også vil skulle ansættes en grundværdi efter disse bestemmelser.

Ved opgørelsen af det uudnyttede etageareal efter § 19 a, stk. 3, tages der udgangspunkt i alle former for mulige etagebebyggelser.

Forslaget skal ses i sammenhæng med de foreslåede *stk.* 2 og 3. Efter det foreslåede *stk.* 3 foreslås det, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen. Forslaget om at ansætte en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen skal tage højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for erhvervsjendomme og ejerboliger. Forslaget skal sikre, at grundværdierne for butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, og butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, får sammenlignelige grundværdier.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede stk. 1 efter den foreslåede § 34 f vil skulle ansættes eksklusivt moms.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, der ikke er ejerlejligheder, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, er ejendomme, der anvendes til butik eller kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone.

Forslaget indebærer, at der for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen samt ud fra det mulige henholdsvis faktiske etageareal, jf. også det foreslåede 2. pkt.

Grundværdier for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3, vil efter forslaget skulle ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel og dermed en alternativ anvendelse. Da beboelse anses for den mest sandsynlige alternative anvendelse, vil der skulle tages udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamilieshuse, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og/eller rækkehuse m.v.

Den standardiserede grundværdi vil skulle fastsættes med udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamilieshuse, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og/eller rækkehuse m.v.

Den standardiserede grundværdi, der vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle aflæses på grundværdikurven og afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til kyst og motorvej.

Der vil dog også skulle tages udgangspunkt i standardiserede ejerlejligheder. Dette skyldes, at erhvervsejendomme er forskelligartede, og nogle af de erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, vil i højere grad være sammenlignelige med ejerlejligheder end de er med enfamilieshuse.

I gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed ligger, at den lejlighed, der tages udgangspunkt i, har en række nærmere fastsatte karakteristika, bl.a. et bestemt opførelsesår og etageareal. Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at standardiseringen, det vil her sige karakteristika for den standardiserede ejerlejlighed, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste. Den standardiserede ejerlejlighed anvendt i henholdsvis § 34 a og § 34 b kan afvige afhængigt af, om den typiske ejerlejlighed afviger i graden af udnyttelse i forhold til det typiske erhverv i etagebyggeri. Standardiseringen skal tage højde for dette.

Forslaget skal ses i sammenhæng med de foreslåede stk. 1 og 3. Efter det foreslåede stk. 3 foreslås det, at der for ejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilie-

hus med samme beliggenhed som ejendommen. Forslaget om at ansætte en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen skal tage højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for erhvervsejendomme og ejerboliger.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede stk. 2 efter den foreslåede § 34 f vil skulle ansættes eksklusive moms.

Af tabel 3 fremgår, hvordan grundværdier ansat efter det foreslåede § 34 a, stk. 1, vil skulle beregnes. De grundværdier, der vil skulle ansættes efter det foreslåede § 34 b, stk. 2, vil skulle ansættes på tilsvarende vis, dog vil grundværdien skulle ansættes ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen og ejendommens faktiske henholdsvis mulige etageareal.

Det foreslås i *2. pkt.*, at ejendommens grundværdi endvidere vil skulle ansættes på baggrund af det faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at der for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, er ejendomme, der anvendes til butik og kontor, i det omfang de ikke er omfattet af nr. 3. Det vil sige erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, men ikke kan henføres til kategorien butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone, jf. lovforslagets § 1, nr. 30.

Forslaget indebærer, at der for erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen samt ud fra det mulige henholdsvis faktiske etageareal, jf. også det foreslåede 2. pkt.

Grundværdier for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, vil efter forslaget skulle ansættes på baggrund af en alternativomkostningsmodel og dermed en alternativ anvendelse. Da beboelse anses for den mest sandsynlige alternative anvendelse, vil der skulle tages udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamilieshuse, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og/eller rækkehuse m.v. Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede enfamilieshuse.

Den standardiserede grundværdi, der vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle aflæses på grundværdikurven og afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til kyst og motorvej.

I standardiseret enfamilieshus ligger, at det hus, der tages

udgangspunkt i, har en række nærmere fastsatte karakteristika, bl.a. et bestemt opførelsesår og etageareal.

Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at standardiseringen, det vil her sige karakteristika for det standardiserede enfamilieshus, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste.

Forslaget om at skalere den standardiserede grundværdi for ejendommen til to tredjedele skal sikre, at der tages højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for

erhvervsejendomme og ejerboliger, og at der ellers vil blive ansat for høje grundværdier for erhvervsejendomme efter alternativomkostningsmodellen. Forslaget forventes samtidig at have den konsekvens, at grundværdierne for de forskellige erhvervstyper er afstemt med det relative niveau for leje, dvs. at forholdet mellem grundværdi for kontor- og butiksejendomme og enfamilieshuse vil være det samme som forholdet mellem leje for industriejendomme og lejeboliger. De vil ligeledes være afstemt med forskelle i afkastkrav.

**Tabel 4. Eksempel på ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme efter § 34 b, stk. 3**

	Erhvervsejendom A	Erhvervsejendom B
<b>Faktiske forhold</b>		
Faktisk etageareal (A)	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Muligt etageareal (B)	360 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>Standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse</b>		
Etageareal (C)	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Grundværdi (D)	800.000 kr.	800.000 kr.
Grundværdi pr. m <sup>2</sup> etageareal (E) = (D) / (C)	3.333 kr.	3.333 kr.
<b>Skalering</b>		
Skaleret grundværdi pr. m <sup>2</sup> etageareal for det standardiserede enfamilieshus (F)	2.222 kr.	2.222 kr.
<b>Grundværdiberegning</b>		
Grundværdiberegning på baggrund af faktisk etageareal (G) = (A) X (F)	666.667 kr.	1.333.333 kr.
Grundværdiberegning på baggrund af muligt etageareal (H) = (B) X (F)	800.000 kr.	888.889 kr.
<b>Grundværdi ansat efter § 34 b, stk. 3</b>	800.000 kr.	1.333.333 kr.

Anm: Grundværdierne vil skulle skaleres ved at fratække en tredjedel samt moms. Hvor der er forskel på det mulige og faktiske etageareal, udgøres grundværdien efter § 34 b, stk. 3, af den højeste af de ansatte grundværdier.

Det foreslås i 2. pkt., at grundværdien for ejendommen vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

Det foreslås i stk. 4, at der for erhvervsejendomme omfattet af den foreslåede § 34, stk. 1, nr. 10, ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

For grunde der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, da sådanne grunde typisk ikke handles.

For enfamiliehuse eksisterer der derimod empiri om slutbrugers ansættelse af grundværdien.

For både enfamiliehuse og rækkehuse eksisterer der empiri om slutbrugerens ansættelse af ejendomsværdi, der er afspejlet i markedspriserne på ejendomme.

Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en

potentiell ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden, (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der er tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus, et rækkehus eller en lejlighed, køberen er interesseret i og nogle købere vil i samme købs-situation kunne være interesseret i både en lejlighed, rækkehus og et hus.

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere altid være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved f.eks. tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal vil ske på bekostning af fravalget af f.eks. mere attraktiv beliggenhed eller fravalget af egen have.

Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det samme bygningsværdi at bo i en lejlighed, et rækkehus og et hus, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme. Det samme gør sig gældende for kolonihavehuse.

Da denne afvejning af de forskellige kriterier gælder for alle ejere på boligmarkedet, er det derfor naturligt, at der vil være en høj grad af parallelitet i prisdannelsen mellem de forskellige ejerboligsegmenter, herunder enfamiliehuse, rækkehuse og kolonihavehuse.

Der ikke er grundlag for at antage, at en der erhverver et kolonihavehus skulle værdiansætte en grund anderledes, end en der køber et enfamilieshus eller et rækkehus til egen beboelse vil gøre, jf. også bemærkningerne i afsnit 2.2.1.2.4.

Med den foreslåede ændring vil det være entydigt, at metoden til at beregne grundværdien under kolonihavehuse vil blive identisk med den, der anvendes for enfamiliehuse og rækkehuse (grundværdikurven).

Med ændringen bliver det også for kolonihavehuse entydigt, at det er slutbrugerens værdiansættelse af grunden, der bliver afgørende for ansættelsen. Denne er afspejlet i grundværdikurven og vil i visse tilfælde være væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og eventuelt de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg. De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger.

Det foreslås i § 34 c, stk. 1, 1. pkt., at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, er erhvervsejendomme, der efter forslaget vil skulle henføres til kategorierne lager og logistik og industri.

For erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, vil der således skulle beregnes en grundværdi på baggrund af grundarealet og halvdelen af en standardiseret grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse, jf. også det foreslåede 2. pkt.

Dermed vil grundværdier for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, efter forslaget skulle ansættes på baggrund af en alternativ anvendelse. Beboelse anses for den mest sandsynlige alternative anvendelse, og der vil derfor skulle tages udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamilieshuse, og dermed i handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og/eller rækkehuse m.v. Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede enfamilieshuse.

Det bemærkes, at den standardiserede grundværdi, der vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle aflæses på grundværdikurven og vil afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til kyst og motorvej.

I standardiseret enfamilieshus ligger, at det hus, der tages udgangspunkt i, har en række nærmere fastsatte karakteri-

stika, bl.a. et bestemt opførelsesår og en bestemt grundstørrelse.

Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at standardiseringen, det vil her sige karakteristika for det standardiserede enfamilieshus, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste.

Forslaget om at halvere grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus skal sikre, at grundværdier for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, afspejler de omkostninger, der vil være forbundet med at omdanne eksempelvis en industriejendom til beboelse. Forslaget om halvering af værdien forventes samtidig at have den konsekvens, at grundværdierne for de forskellige erhvervstyper er afstemt med det relative niveau for leje, dvs. at forholdet mellem grundværdi for industriejendomme og enfamilieshuse vil være det samme som forholdet mellem leje for industriejendomme og lejeboliger. De vil ligeledes være afstemt med forskelle i afkastkrav.

Af tabel 4 fremgår, hvordan grundværdier ansat efter det foreslåede § 34 b, stk. 3, vil skulle beregnes. De grundværdier, der vil skulle ansættes efter stk. 2, vil skulle ansættes på tilsvarende vis, dog vil der være forskel på skaleringen og de arealer, der indgår.

Det foreslås i 2. pkt., at grundværdien vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens grundareal. Dette skyldes, at lager, logistik og industri anses for pladskrævende erhverv, og at det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af etagearealet. Er der eksempelvis tale om en erhvervsejendom på 2.000 m<sup>2</sup>, vil det ikke være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af etagearealet for en bygning på f.eks. 200 m<sup>2</sup>.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, er erhvervsejendomme, der anvendes til naturarealer.

For erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, vil der således skulle beregnes en grundværdi på baggrund af grundarealet og den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

Grundværdier for erhvervsejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, vil efter forslaget skulle ansættes på baggrund af en alternativ anvendelse. Beboelse anses for den mest sandsynlige alternative anvendelse, og der vil derfor skulle tages udgangspunkt i handelspriser for ejerboliger i nærområdet og grundværdikurven for enfamilieshuse, og dermed i handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og/eller rækkehuse m.v. Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede enfamilieshuse.

Det bemærkes, at den standardiserede grundværdi, der vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle aflæses på grund-

værdikurven og vil afspejle ejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til kyst og motorvej.

I standardiseret enfamilieshus ligger, at det hus, der tages udgangspunkt i, har en række nærmere fastsatte karakteristika, bl.a. et bestemt opførelsesår og en bestemt grundstørrelse.

Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at standardiseringen, det vil her sige karakteristika for det standardiserede enfamilieshus, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste.

Forslaget om at nedskalere grundværdier for grunde i kategorien rekreativt anlæg, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, ved at ansætte grundværdierne til en tiendedel af den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse skal afspejle, at rekreative arealer er oftest kendetegnet ved ingen eller en meget begrænset byggeret, hvorfor værdien af sådanne grunde vil være betragteligt lavere end grundværdier for grunde, der kan anvendes til andre erhvervstyper.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede stk. 2 ikke vil skulle ansættes eksklusive moms. Anvendelsen af rekreative arealer vil typisk ikke være erhvervsmæssig, og den normale slutbruger er derfor typisk heller ikke momspligtig.

Af tabel 4 fremgår, hvordan grundværdier for ejendomme henført til det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 4, vil skulle beregnes. De grundværdier, der vil skulle ansættes efter stk. 2, vil skulle ansættes på tilsvarende vis, dog vil der være forskel på skaleringen og de arealer, der indgår.

Det foreslås i 2. pkt., at grundværdien for ejendommen vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens grundareal. Dette skyldes, at der er tale om pladskrævende erhverv, og at det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af etagearealet. Er der eksempelvis tale om en erhvervsejendom, der anvendes til golfbane, vil det ikke være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af etagearealet for en bygning på f.eks. 200 m<sup>2</sup>.

Det foreslås i stk. 3, 1. pkt., at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 9, vil skulle ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. § 15.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 9, er erhvervs-ejendomme m.v., der anvendes til natur samt landbrug- og skovbrug.

Med forslaget sikres det, at erhvervs-ejendomme m.v., der anvendes til natur, skov- og landbrug ansættes ud fra handelsprisen.

Det foreslås i § 34 d, stk. 1, 1. pkt., at der for ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 6, vil skulle ansættes en grundværdi til den standardiserede samlede produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau).

Den standardiserede årlige produktionskapacitet fastsættes

ud fra solcelleanlæggets produktionskapacitet samt ud fra markedsstandarden for antallet af MWh, som et typisk solcelleanlæg med en tilsvarende produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske solforhold.

Den standardiserede pris pr. MWh på 250 kr. er fastsat ud fra en samlet afvejning af handelspriseniveauerne for grunde under solcelleanlæg og vindmølle-anlæg.

Er der opført et solcelleanlæg på en ejendom, anses alle solceller på ejendommen som en del af solcelleanlægget, og produktionskapaciteten for de forskellige solceller vil skulle lægges sammen.

Hvor der ud fra mulig anvendelse skal ansættes en grundværdi efter det foreslåede stk. 1, og den tilladte produktionskapacitet ikke kendes, vil der skulle skønnes over produktionskapaciteten som udgangspunkt ud fra arealet af den del af grunden, hvorpå der kan opføres solceller samt markedsstandarder for produktionskapaciteten for solcelleanlæg.

Efter forslaget vil grundværdier for delejendomme, hvorpå der er opført eller kan opføres et solcelleanlæg, ikke afhænge af, hvilken kategori ejendommen efter § 3 er henført til.

Det foreslås i 2. pkt., at der tillige vil skulle ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen for landbrugsjord for det område, hvori ejendommen er beliggende, og ejendommens grundareal, hvis en sådan grundværdi er højere end en grundværdi ansat efter 1. pkt.

Forslaget skal sikre, at de grundværdier, der vil skulle ansættes for ejendomme, der anvendes til solceller, ikke bliver lavere end grundværdier ansat ud fra handelsprisen for landbrugsjord.

Det foreslås i 3. pkt., at den standardiserede pris pr. MWh nævnt i 1. pkt. vil skulle reguleres efter personskattelovens § 20.

Det foreslås i stk. 2, at der for ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 7, vil skulle ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau).

Den standardiserede årlige produktionskapacitet fastsættes ud fra vindmølle-anlæggets samlede produktionskapacitet samt ud fra markedsstandarden for antallet af MWh, som et typisk vindmølle-anlæg med en tilsvarende produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske vindforhold.

Den standardiserede pris pr. MWh på 250 kr. er fastsat ud fra en samlet afvejning af handelspriseniveauerne for grunde under solcelleanlæg og vindmølle-anlæg.

Er der opført et vindenergianlæg på en ejendom, anses alle vindmøller på ejendommen som en del af anlægget, og produktionskapaciteten for de forskellige vindmøller vil skulle lægges sammen med henblik på at fastsætte anlæggets produktionskapacitet.

Hvor der ud fra mulig anvendelse skal ansættes en grundværdi efter det foreslåede stk. 2, og den tilladte produktionskapacitet ikke kendes, vil der skulle skønnes over produktionskapaciteten som udgangspunkt ud fra det tilladte antal

vindmøller, den tilladte højde og markedsstandarder for produktionskapacitet for vindmøller.

Efter forslaget vil grundværdier for delejendomme, hvor på der er opført eller kan opføres en vindmølle, ikke afhænge af, hvilken kategori ejendommen efter § 3 er henført til.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 34, stk. 3 og 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 30, hvorefter det foreslås, at anvendes en del af en ejendom eller kan en del af en ejendom anvendes til vindmølle, udgør delejendommen 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle, der er opført henholdsvis kan opføres.

Det foreslås i 2. pkt., at den standardiserede pris pr. MWh nævnt i 1. pkt. vil skulle reguleres efter personskattelovens § 20.

Det foreslås i § 34 e, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 11, vil skulle ansættes en grundværdi efter §§ 34 a-34 d ud fra den kategori, der anses for mest sammenlignelig med den faktiske anvendelse.

Det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 11, er en residualkategori, og det er således de erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, som ikke kan henføres til de øvrige kategorier, der skal henføres til kategorien anden anvendelse end anført i nr. 1-10, jf. lovforslagets § 1, nr. 30.

Da sådanne erhvervsejendomme ikke umiddelbart kan henføres til en af de øvrige kategorier, skal forslaget sikre, at det er muligt at indplacere en sådan ejendom i den kategori, som ejendommens faktiske anvendelse minder mest om. Er der f.eks. tale om en meget pladskrævende erhvervstype, vil det være nærliggende at indplacere den sammen med lager, logistik og industri.

Det foreslås i § 34 f, at grundværdier ansat efter de foreslåede § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1 vil skulle fratrækkes 20 pct.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 12, hvorefter det foreslås at ophæve § 17, stk. 2, 2. og 3. pkt., således, at det af § 17, stk. 2, alene fremgår, at grundværdier vil skulle ansættes inklusive moms.

Efter forslaget vil grundværdier for erhvervsejendomme skulle ansættes eksklusivt moms. Det vil imidlertid kunne forekomme, at der vil skulle ansættes flere grundværdier for en ejendom, og at der vil være forskel på, om de skal ansættes inklusive eller eksklusivt moms.

Til nr. 32

Overskriften til kapitel 8 er i dag "Fordelinger".

Med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 32-38, vil der i kapitel 8 også være regler om ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier for blandede ejendomme m.v.

Det foreslås derfor, at overskriften til *kapitel 8* affattes således: "Ansættelser og fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi for blandede ejendomme m.v.".

Med udtrykket "blandede ejendomme" henses til ejendomstyper, hvor der både er en form for erhverv, samtidig med at ejendommen også anvendes til beboelse for ejendommens ejer. Det kan både være ejendomme der kategoriseres som ejerbolig efter § 3, stk. 1, nr. 1, og ejendomme,

der kategoriseres som erhvervsejendomme m.v. efter § 3, stk. 1, nr. 4.

Til nr. 33-35

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fordeles ejendomsværdien for en ejendom, bortset fra en landbrugs- eller en skovejendom, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt, hvis ejendommen bebos af ejeren eller ejerne.

Det er nødvendigt at fordele ejendomsværdien i de tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til boligformål og til erhvervsformål. Dette skyldes, at ejeren af en sådan ejendom skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, som kan henføres til den del af ejendommen, som ejeren råder over til beboelse. Der betales ikke ejendomsværdiskat af den del af en ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt.

Fordelingen foretages i form af en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen. Herved forstås, at den samlede ejendomsværdi fordeles i den værdi, der kan henføres til boligdelen, og den værdi, der kan henføres til erhvervsdelen. Fordelingen foretages ikke efter arealstørrelse eller andre forhold.

En ejendom, der både anvendes til ejerbolig og erhverv, kategoriseres efter § 3, stk. 1, enten som en ejerbolig eller som en erhvervsejendom m.v., medmindre der er tale om en landbrugs- eller en skovejendom.

Fordelingen foretages ud fra det aktuelle værdimæssige forhold mellem de to dele af ejendommen. Dette indebærer, at fordelingen ikke nødvendigvis er konstant fra vurdering til vurdering. For det første kan den rent arealmæssige fordeling mellem boligarealet og erhvervsarealet ændres. Dernæst kan der også være tale om, at den værdimæssige vægt af boligareal henholdsvis erhvervsareal ændres, selv om det arealmæssige forhold ikke ændres. Er prisen på en kvadratmeter boligareal i et område f.eks. gået op, mens prisen på en kvadratmeter erhvervsareal er konstant, vil den værdimæssige fordeling mellem de to dele ændre sig i boligdelens favør.

Et tilsvarende fordelingshensyn gør sig gældende for ejerboliger med to selvstændige boligenheder (tofamilieshuse). Det fremgår derfor af § 35, stk. 2, at ejendomsværdien i sådanne tilfælde skal fordeles på de to boligenheder.

Formålet med fordelingen er, at ejeren/ejerne kan ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, som de råder over. Af hensyn til ejendomsværdiskatningen i forbindelse med ejers/ejeres tilflytning af en (del af) en sådan bolig, er det i visse tilfælde nødvendigt, at der allerede på dette tidspunkt foreligger en fordeling.

Det er ikke en betingelse for fordeling, at ejeren eller ejerne faktisk bebor ejendommen, og at de i så fald anvender ejendommen som (helårs)bolig.

Det er kun ejendomsværdien, der skal fordeles. Grundværdien fordeles ikke, da ejeren/ejerne skal betale grundskyld af ejendommens samlede grundværdi.

Af § 35, stk. 3, fremgår, at de samme fordelingsregler gælder, når sådanne ejendomme er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For ejendomme omfattet af de nævnte bestemmelser gælder fordelingsreglerne, uanset om boligen faktisk benyttes, idet der er tale om en rådighedsbeskatning.

Ligningslovens § 16, stk. 9, fastsætter regler om beskatning af værdien af bolig, som stilles til rådighed som led i ansættelsesforhold, hvor den ansatte er direktør eller anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Ligningslovens § 16 A, stk. 5, omhandler udbytteudlodning til en hovedaktionær i form af bl.a. sommerbolig eller helårsbolig til rådighed.

Endelig følger det af stk. 4, at der ikke skal foretages fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen i en ejendom omfattet af stk. 1-3 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, ansættes der ikke ejendomsværdier for en række ejendomme.

Der følger af § 10, stk. 1, nr. 3, at der bl.a. ikke ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, medmindre der på vurderingstidspunktet skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat eller foretages en fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1. Der ansættes dog ejendomsværdier for ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Det foreslås at ændre ejendomsvurderingslovens § 10, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, så der ikke længere vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme. Det foreslås, at det heller ikke skal være tilfældet, når der skal opkræves dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, eller hvis der skal foretages fordelinger efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1.

Som en konsekvens heraf vil der ikke være en ejendomsværdi at fordele efter § 35, stk. 1, 1. pkt.

For at sikre, at der fortsat ansættes ejendomsværdier på beboelsedelen af en erhvervsjendom, til brug for opkrævingen af ejendomsværdiskat, foreslås det derfor, at § 35, stk. 1, 1. pkt., ændres fra "fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervs-mæssigt" til: "ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. Dette medfører, at der skal ansættes en ejendomsværdi på boligdelen af en ejendom, der både anvendes til ejerbolig og erhverv.

Ansættelsen af ejendomsværdien for beboelsedelen vil ske efter § 16, med udgangspunkt i, at den samlede ejendom alene består af beboelsedelen.

Som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 35, stk. 1, 1. pkt., vil der ikke være behov for reglen i 2. pkt. om, at fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling, da der alene foreslås at skulle ansættes en ejendomsværdi for ejerboligdelen af ejendommen.

Det foreslås derfor, at § 35, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

Det foreslås derudover, at § 35, stk. 4, ændres derved, at

"fordeling" ændres til: "ansættelser og fordelinger". Dette medfører, at der heller ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier efter stk. 1, hvis ejerboligdelen af ejendommen ikke er færdigbygget og beboelig, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 4 og 6, hvorefter det foreslås, at der ikke fremadrettet skal ansættes ejendomsværdier på erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 3, stk. 1, nr. 4.

Til nr. 36-38

Efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, 1. pkt., skal der for ejendomme, der i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Formålet med dette er, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af boligdelen af den samlede ejendom, og ikke af den del, der knytter sig til vindmøllen.

I en periode frem til den 31. juli 1996 var det muligt for parcelhusejere at købe et mindre areal fra en landbrugsejendom, hvor der var tilladelse til at opføre en vindmølle, en såkaldt vindmølleparcel. Det var efter de dagældende regler en forudsætning, at der i matriklen skete en samnotering af parcelhusgrunden og vindmølleparcellen. Herved bliver parcelhusgrunden og vindmølleparcellen en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2, uanset det forhold, at de to enheder geografisk kan ligge langt fra hinanden.

En vindmølle registreres ikke som en bygning i Bygnings- og Boligregistret, men som et teknisk anlæg, og betragtes ikke som fast ejendom i vurderingsmæssig forstand. Uanset om vindmøllen står på selve ejerboliggrunden, eller den står på en selvstændig vindmølleparcel, vil en værdi af møllen ikke indgå i vurderingen af en ejerbolig. Dog vil værdien af en samnoteret vindmølleparcel (uden mølle) indgå i ejendomsværdien for boligen. Ved fordelingen sikres det, at ejeren kun bliver ejendomsværdibeskattet af den del af ejendomsværdien, der falder på boligen.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 2, at der ikke skal foretages fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen af en ejendom omfattet af stk. 1 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, ansættes der ikke ejendomsværdier for en række ejendomme.

Der ansættes bl.a. ikke ejendomsværdier for erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvis der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Tilsvarende ansættes der ikke ejendomsværdier for erhvervsjendomme, hvis der ikke skal foretages en fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1. Der ansættes dog ejendomsværdier for ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Det følger af lovforslagets § 1, nr. 4, at det foreslås, at der ikke længere skal ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme. Det foreslås, at det heller ikke skal være tilfældet, når der skal opkræves dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, eller hvis der skal foretages



fordelinger efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1.

Som en konsekvens heraf, vil der ikke længere blive ansat ejendomsværdier på andet end ejerboliger.

Det foreslås derfor, at § 37, stk. 1, 1. pkt., ændres, så ”fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen” ændres til: ”ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16”. Dette betyder, at der ikke længere skal foretages en fordeling af ejendomsværdien efter § 37, stk. 1, 1. pkt., men at der i stedet alene skal ansættes en ejendomsværdi for beboelsesdelen af ejendommen.

Ansættelsen af ejendomsværdien for beboelsesdelen vil ske efter § 16, med udgangspunkt i, at den samlede ejendom alene består af beboelsesdelen.

Som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 37, stk. 1, 1. pkt., vil der ikke være behov for reglen i 2. pkt. om, at fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling, da der foreslås alene at skulle ansætte en ejendomsværdi for ejerboligdelen af ejendommen.

Det foreslås derfor, at § 37, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

Det foreslås derudover, at § 37, stk. 2, konsekvensændres, så der ikke fordeles ejendomsværdier efter stk. 1, men i stedet ikke ansættes ejendomsværdier efter stk. 1, hvis ejerboligdelen af ejendommen ikke færdigbygget og beboelig efter § 52, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 4 og 6, hvorefter det foreslås, at der ikke fremadrettet skal ansættes ejendomsværdier på erhvervsjendomme m.v. omfattet af § 3, stk. 1, nr. 4.

Til nr. 39-41

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, 1. pkt., at der ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6, foretages en forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, når en fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal foretages, eller hvor fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres, jf. § 6, stk. 1, nr. 11.

Det følger videre af 2. pkt., at hvis der ikke er foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, foretages der en forholdsmæssig fordeling i ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau svarende til fordelingen efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2.

Hvis der allerede er foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, følger det af 3. pkt., at der foretages en forholdsmæssig fordeling af fordelingen i 2001-niveau og 2002-niveau ud fra ændringen i det registrerede boligareal, der har dannet grundlag for fordelingen.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 39, at er der i forbindelse med den vurdering, hvor ejendomsværdien skal tilbageregnes efter § 38, stk. 1, foretaget en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35-37, foretages til-

bageregningen alene for den del eller de dele af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.

Med lovforslagets § 1, nr. 33 og 37, foreslås det, at der i stedet for at fordele ejendomsværdien efter § 35, stk. 1, og § 37, stk. 1, skal der ansættes en ejendomsværdi for beboelsesdelen af ejendommen.

Som en konsekvens heraf, foreslås det, at det to steder i § 38, stk. 6, 1. pkt. og 2. pkt., samt et sted i 3. pkt., ændres til, at ved ansættelse eller fordeling af ejendomsværdien, at der skal ske en forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau.

Det foreslås endvidere, at det i § 38, stk. 6, 2. pkt., og to steder i 3. pkt., ligeledes ændres til, at der vil skulle foretages en forholdsmæssig regulering af enten ansættelsen eller fordelingen ud fra henholdsvis fordelingen efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, eller ud fra ændringen i det registrerede boligareal.

Herudover foreslås det, at det skal følge af § 39, at det er ansættelse eller fordeling af beboelsesdelen efter § 35-37, der vil skulle tilbageregnes efter § 38, stk. 1.

Med de foreslåede ændringer tilpasses tilbageregningsreglerne vedr. ejendomsværdien til de foreslåede ændringer af kapitel 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 32-38.

Det vil herefter følge af § 38, stk. 6, 2. pkt., at hvis der ikke er foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, vil ansættelse eller fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skulle ske ud fra fordelingsreglerne i § 35, § 36 eller § 37, stk. 1. eller 2.

For fordelinger efter § 35, stk. 2, og 36, er der ikke med forslaget tiltænkt en ændring af gældende ret.

For ansættelser af ejendomsværdien af beboelsesdelen efter § 35, stk. 1, og § 37, stk. 1, vil der skulle ansættes en ejendomsværdi i 2001-niveau og 2002-niveau af beboelsesdelen, ud fra de allerede foretagne ejendomsværdier i 2001-niveau og 2002-niveau. Det vil herefter være den andel af ejendomsværdierne i 2001-niveau og 2002-niveau, som beboelsesdelen med de arealmæssige ændringer ville have udgjort, som ansættelsen i 2001-niveau eller 2002-niveau skal ansættes til.

Det følger af § 38, stk. 6, 3. pkt., at hvis der allerede er foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, vil fordelingen også fremadrettet skulle reguleres forholdsmæssigt ud fra ændringen i det registrerede boligareal.

Er der ikke allerede foretaget en ansættelse af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, vil det med den foreslåede ændring følge af § 39, at de ansatte eller fordelte ejendomsværdier på beboelsesdelen efter §§ 35-37 vil skulle tilbageregnes efter § 38, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 32-38.

Til nr. 42 og 43

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 5, anvendes et

prisindeks for landbrugsejendomme ved tilbageregning og fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme efter § 28.

Det følger desuden af § 45, stk. 8, at der ved tilbageregning for skovejendomme og fremskrivning af grundværdier af produktionsjord efter § 28 tilhørende skovejendomme anvendes det indeks som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. § 46, stk. 3.

Der udarbejdes ikke et særskilt indeks for skovejendomme, hvorfor det foreslås, at § 45, stk. 8, ophæves. I forlængelse heraf foreslås det, at § 45, stk. 5, ændres til også at omfatte skovejendomme. Således vil selve indekseringen af skovejendomme, der efter gældende ret følger landbrugsejendomme, fortsat have samme indeksering, men være samlet i § 45, stk. 5, da skovejendomme ikke indekseres særskilt.

Til nr. 44-46

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen efter §§ 65-77 skal foretage en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld som led i tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at tilbagebetalingsordningen alene skal omhandle ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020, hvorfor det foreslås i § 64, stk. 1, at beregningen efter tilbagebetalingsordningen for ejendomsværdiskat eller grundskyld skal foretages for ejerboliger efter § 3, stk. 1, nr. 1, der vurderes pr. 1. januar 2020.

Det følger videre af § 64, stk. 2, nr. 3 og 4, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder for henholdsvis landbrugs- og skovejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugs- og skovejendomme. Som følge af præciseringen af § 64, stk. 1, om at beregningen kun vil skulle foretages for ejerboliger, er det ikke længere relevant, at det fremgår af § 64, stk. 2, nr. 3 og 4, at landbrugs- og skovejendomme ikke er omfattet, da de ikke er ejerboliger efter § 3, stk. 1, nr. 1.

Det foreslås derfor, at § 64, stk. 2, nr. 3 og 4, ændres, så det alene fremgår, at vurderinger foretaget som land- eller skovbrug i perioden 2011-2020, ikke vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 56, hvorefter det foreslås, at klageadgangen fremrykkes til 2021 for almindelige vurderinger og omvurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., for ejendomme, der ikke er ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020.

Til nr. 47 og 48

Efter ejendomsvurderingslovens § 66, 1. pkt., foretages tilbageregningen efter tilbagebetalingsordningen for ejerboliger både for ejendomsværdien og grundværdien. Det følger desuden af § 66, 2. pkt., at tilbageregningen for andre ejendomme end ejerboliger alene foretages for grundværdien.

Det vil med den foreslåede ændring af ejendomsvurde-

ringslovens § 64, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 44, kun være ejerboliger, der vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen, og det vil derfor være overflødig at nævne ejerboliger i § 66, 1. pkt. Det foreslås derfor, at § 66, 1. pkt., ændres, så "ejerboligers vedkommende" udgår. Herved vil det klart fremgå, at tilbageregning foretages for både ejendomsværdi og grundskyld

Ligeledes vil § 66, 2. pkt., ikke længere være relevant, fordi der ikke vil skulle foretages en tilbageregning af grundværdi for andre ejendomme end ejerboliger.

Ifølge § 67, stk. 1, 2. pkt., er det kategoriseringen efter §§ 3 og 4, som bestemmer, hvilket prisindeks, der anvendes til tilbageregning i 2011-2020.

Som konsekvens af, at tilbagebetalingsordningen foreslås kun at skulle gælde for ejerboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 44, foreslås det at ophæve § 66, 2. pkt., og § 67, stk. 1, 2. pkt., da det alene er ejendomme kategoriseret som ejerbolig efter § 3, stk. 1, nr. 1, der vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Den foreslåede ændring ændrer ikke ved, at valget af indeks efter § 45, til brug for tilbageregningen efter § 65, vil skulle ske ud fra den ejendomstype, som ejendommen er vurderet efter, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-8.

Efter § 68, stk. 2, reguleres den tilbageregnete grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen for en ejendom, der ikke er en ejerbolig, hvis grundværdien er ændret ved omvurdering foretaget den 1. oktober 2011 og indtil den 1. januar 2020.

Det foreslås, at § 68, stk. 2, ophæves som en konsekvens af, at tilbagebetalingsordningen foreslås kun at skulle gælde for ejerboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 44.

Til nr. 49

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 69, at er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021, sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurderinger foretaget efter §§ 87 og 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme ville være til stede, ses der ved tilbageregningen til tidligere år i forbindelse med beregning af kompensation efter tilbagebetalingsordningen bort fra sådanne ændringer.

Efter ejendomsvurderingslovens § 70, stk. 1, betragtes ejendomme ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen som en samlet enhed, hvis de ved den almindelige vurdering fra den 1. oktober 2011 og indtil den sidste vurdering foretaget efter §§ 87 og 88 uafbrudt har været vurderet samlet, og disse ejendomme uændret er vurderet samlet ved den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021.

Det følger af § 70, stk. 2, at er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1.

januar 2021, sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurderinger foretaget efter §§ 87 og 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme ville være til stede, ses der ved tilbageregningen til tidligere år i forbindelse med beregning af kompensation efter tilbagebetalingsordningen bort fra sådanne ændringer.

Begge bestemmelser henviser til ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021. Denne henvisning er ikke længere relevant med ændringen som foreslås i lovforslagets § 1, nr. 49, hvor det foreslås, at i § 69, *stk. 1, 1. pkt.*, og § 70, *stk. 1 og 2, udgår*”, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021”. Formålet er at præcisere, at tilbagebetalingsordningen alene skal omfatte ejerboliger.

Til nr. 50 og 51

Efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, 1. pkt., beregnes der for landbrugs- og skovejendomme ved vurderingen pr. 1. januar 2021 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom. Der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovpligtige arealer, jf. § 82, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås, at ordet ”hektarpris” i ejendomsvurderingslovens § 82, *stk. 1, 1. pkt.*, og *stk. 2, 1. pkt.*, ændres til ”produktionsjordsværdi pr. hektar” for at sikre en ensartet begrebsanvendelse i bestemmelsen.

Herudover foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 82, *stk. 1, 2. pkt.*, nyaffattes, så der ved beregningen efter stk. 1, 1. pkt., skal ansættes en vægtet gennemsnitlig produktionsjordsværdi for hver af ejendommens jordstykker med udgangspunkt i jordstykkernes areal og under hensyntagen til, om jordstykket er undergivet fredskovpligt.

Den foreslåede nyaffattelse vil medføre, at metoden for videreførelse af hidtil kendte hektarpriser forenkles, da hidtil kendte produktionsjordsværdier herved kan videreføres ved ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2021 ned på de enkelte jordstykker. Dette vil samtidig betyde, at det fra og med ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 2021 vil være muligt at sikre, at arealerne vurderes til de hidtil kendte hektarpriser med en eventuel efterfølgende fremskrivning, selv om der efterfølgende sker matrikulære forandringer.

Til nr. 52

Efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, 1. pkt., skal der for landbrugs- og skovejendomme beregnes en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 2, skal den gennemsnitlige hektarpris beregnes på grundlag af arealets størrelse og den ansættelse af grundværdi, der er foretaget for de pågældende arealer efter § 88, hvorefter vurderinger af ejendomme, der skulle vurderes i ulige år, efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendom-

me, foretages som en videreførelse af den seneste ansættelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 2.

Den gennemsnitlige hektarpris for landbrugs- og skovejendomme skal dermed basere sig på de hidtil kendte grundværdier, der er videreført med § 88.

Der findes tilsvarende regler for videreførelse af hidtil kendte grundværdier fra vurderinger af ejendomme, der skulle vurderes i lige år som ejerboliger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 87.

Det foreslås, at det i § 82, *stk. 2*, efter ”§ 88” indsættes ”og § 87, hvis grundværdiansættelsen er en videreførelse af en ansættelse foretaget efter §§ 14 eller 15 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme”. Dette vil medføre, at det tilføjes, at den gennemsnitlige hektarpris for produktionsjord også vil skulle beregnes på grundlag af § 87, hvis grundværdiansættelsen er en videreførelse af en ansættelse foretaget efter §§ 14 eller 15 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, da der for ejendomme, vurderet som ejerboliger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, kan være ansat produktionsjordsværdier på ejendomme, der hidtil har været kategoriseret som ejerboliger.

Med den foreslåede ændring vil alle hidtil ansatte produktionsjordsværdier indgå i beregningen af den gennemsnitlige hektarpris efter ejendomsvurderingslovens § 88, hvilket vil bidrage til at den gennemsnitlige hektarpris fastsættes så præcist som muligt for ejendomme, der vurderes som landbrugs- eller skovejendomme pr. 1. januar 2021 eller senere.

Til nr. 53 og 54

Ejeren af en ejendom, der forud for vurderingen pr. 1. januar 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, og som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- henholdsvis skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2.

Tilsvarende kan ejeren af en ejendom, der forud for vurderingen pr. 1. januar 2021 er vurderet som ejerbolig, og som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom, vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3.

Sådanne valg skal træffes inden udløbet af fristen for at klage over den første vurdering efter ejendomsvurderingsloven, jf. § 83, stk. 4, 1. pkt.

Ændres en ejendom efterfølgende, og er en af betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, opfyldt, skal ejendommen dog vurderes efter ejendomsvurderingsloven, dvs. at den falder ud af overgangsordningen, jf. § 83, stk. 4, 5. pkt. Er ændringen ikke sket på ejerens foranledning, og har ejeren ikke haft indflydelse på ændringen, skal ejendommen dog ikke vurderes efter ejendomsvurderingsloven, jf. § 83, stk. 4, 5. pkt.

Det følger af § 6, stk. 1, nr. 2, at der skal foretages omvurdering, hvis ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>.

Af § 6, stk. 1, nr. 7, følger, at der skal foretages omvurdering, hvis ejendommens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ændres.

Ved deltagelse i jordfordelinger og mageskifter m.v., hvor ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>, vil ejendommen ikke længere være omfattet af overgangsordningen i § 83, stk. 2 og 3, da ændringen af grundarealet vil udgøre en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2. For ejendomme, hvor ejendomsejeren har valgt at benytte sig af overgangsordningen, vil dette medføre, at ejendommen ikke fortsat kan vurderes som enten landbrug eller ejerbolig, hvis ejendommen ved omvurderingen skal skifte kategorisering. Tilsvarende vil gælde, hvis ejendommens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ændres som følge af deltagelse i en jordfordeling eller et mageskifte.

Jordfordeling er ofte en forudsætning for gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter. Det drejer sig bl.a. om vådområdeprojekter, der skal bidrage til et bedre vandmiljø i kystvande, fjorde og søer og dermed til implementering af EU's vandrammedirektiv, og om udtagning af lavbundsjord, der skal reducere landbrugets udledning af CO<sub>2</sub> og bidrage til regeringens klimamålsætning om 70 pct. reduktion af drivhusgasser i 2030. De gældende regler kan imidlertid medføre, at ejendomsejere i mindre grad tilskyndes til at deltage i jordfordelinger, hvilket særligt vurderes at være tilfældet for ejere af mindre ejendomme.

Ændres en ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, vil ejendommen også falde ud af overgangsordningen i § 83, stk. 2 og 3, da ændringen vil udgøre en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 7.

Det foreslås, at der efter ”ændringen” i § 83, stk. 4, 5. pkt., vil skulle indsættes: ”, jf. dog 6.-8. pkt”. Forslaget har sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 54, jf. straks nedenfor.

Det foreslås at indsætte tre nye punkummer i § 83, stk. 4. Det foreslås med 6. pkt., at grundarealændringer og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af en jordfordelingssag eller salg i henhold til jordfordelingsloven ikke vil skulle medføre, at en ejendom vil skulle vurderes efter denne lov. Det foreslåede 6. pkt. vil betyde, at hvis grundarealet eller anvendelses- og udnyttelsesmulighederne ændres som følge af deltagelse i en jordfordeling efter jordfordelingsloven, vil ejendommen ikke falde ud af overgangsordningen.

Det foreslås desuden med 7. pkt., at ejendommen ligeledes ikke vil skulle vurderes efter ejendomsvurderingsloven, hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændres som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået

mellem to parter, og et vederlag for arealet højest udgør 10.000 kr. De foreslåede kriterier svarer til de kriterier, der ligeledes gælder efter ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 2, 1.-3. pkt., hvorefter fortjeneste, der indvindes ved et mageskifte, ikke skal medregnes til den skattepligtige indkomst, hvis de anførte betingelser er opfyldt.

Det foreslås med 8. pkt., at ejendommen ikke vil skulle vurderes efter ejendomsvurderingsloven, hvis ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændres som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

De foreslåede lempelser af overgangsordningen skal sikre, at ejendomsejere kan deltage i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter, uden at en ejendom omfattet af overgangsordningen i § 83 vil skulle ændre ejendomskategori i forhold til den hidtidige kategorisering.

Til nr. 55

Efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 1. pkt., er klagefristen over den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, for ejendomme der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, 90 dage fra modtagelsen af meddelelse om igangsættelse af klagefrister efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8. Der kan ikke klages over de nye vurderinger før datoen for datering af meddelelsen.

En afgørelse truffet af skattemyndighederne kan indbringes for domstolene eller påklages, medmindre andet er bestemt efter anden lovgivning, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1.

Er en afgørelse påklaget til en administrativ klageinstans, kan klageren i stedet vælge at indbringe afgørelsen for domstolene indtil det tidspunkt, hvor klageren i forbindelse med en høring har modtaget oplysninger om indholdet af den afgørelse, som sagens oplysninger efter klagemyndighedernes vurdering vil føre til, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 2, 1. pkt.

En administrativ afgørelse kan ikke indbringes for domstolene senere end 3 måneder efter, at afgørelsen er truffet, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 1. pkt.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, indsættes et 5. pkt., hvoraf det vil fremgå, at vurderingerne nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt. først vil kunne indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48 fra modtagelsen af meddelelsen som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at skatteforvaltningslovens regler om direkte domstolsprøvelse ikke utilsigtet kommer til at betyde, at ejendomsejerne kan indbringe vurderinger for domstolene uden at have modtaget meddelelse om igangsættelse af klagefristerne efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at 3-månedersfristen i skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, løber fra modtagelsen af meddelelsen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8, og at det ikke vil være muligt at indbringe vurde-

ringer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 1. pkt., før meddelelsen efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 8 er modtaget.

Til nr. 56

Efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., udsender Skatteforvaltningen meddelelse om de almindelige vurderinger og omvurderinger, der er foretaget fra den 1. oktober 2013 (ejerboliger) henholdsvis den 1. oktober 2014 (erhvervsjendomme) og frem til og med den sidste vurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, senest samtidig med, at der udsendes meddelelse efter § 89, stk. 8.

Klage over de videreførte vurderinger omfattet af § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., skal efter § 89, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., være modtaget i skatteankesforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter § 89, stk. 8. Efter § 89, stk. 8, udsendes der særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefrister efter ejendomsvurderingsloven.

Det følger af § 89, stk. 3, 1. pkt., at behandling af klager efter § 89, stk. 1 og 2, foretages på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Den myndighed, der har foretaget den påklagede vurdering, behandler efter § 89, stk. 3, 2. pkt., ligeledes spørgsmålet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

Meddelelse om de almindelige vurderinger og omvurderinger efter § 89, stk. 1 og 2, skal efter § 89, stk. 6, indeholde en henvisning til, hvor resultatet af disse vurderinger kan findes, en overordnet henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke de omfattede vurderinger er foretaget, og en generel vejledning om klageadgangen med overordnet angivelse af klageinstans, fremgangsmåde ved indgivelse af klage og klagefrister.

Det er hensigten, at resultatet af de videreførte vurderinger omfattet af § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., skal kunne tilgås via den offentlige informationsserver (ois.dk), der bl.a. indeholder oplysninger om ansættelserne af grund- og ejendomsværdi i den pågældende periode. Det vil alene være de oplysninger, der fremgår af den offentlige informationsserver (ois.dk), der udstilles til ejendomsejerne.

Det foreslås, at der efter § 89 indsættes et nyt § 89 a.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at vurderinger omfattet af § 89, stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, uanset § 89, stk. 1 og 2 skal kunne påklages, hvis klagen er modtaget i skatteankesforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter det foreslåede *2. pkt.* Det medfører, at vurderinger omfattet af § 89, stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, uanset § 89, stk. 1 og 2, kan påklages, hvis klagen er modtaget i skatteankesforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter *2. pkt.*, hvorefter vurderinger omfattet af § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, skal kunne påklages over en 90 dages

periode. For de første ejendomme forventes det allerede at være i 1. halvår af 2021.

Det vil i praksis ske ved, at berørte ejendomsejere vil modtage en meddelelse om, at klageadgangen er åbnet, og at klagen skal være modtaget senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen. Meddelelsen vil indeholde generiske oplysninger om adgangen til at klage, hvordan klagen skal udformes, og hvad der skal indsendes sammen med klagen.

Meddelelsen vil ikke indeholde andet, end generiske oplysninger om, at klageadgangen er genåbnet, samt hvordan klagen skal udformes og hvad der skal indsendes sammen med klagen.

Der vil i første omgang ske igangsættelse af klagefrist for de ejendomme, der med sikkerhed skal vurderes pr. 1. januar 2021. Det vil være ejendomme med grundareal på 2 hektar eller mere, ejendomme hvorpå der 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 solenergi anlæg, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2. Dette forventes at kunne ske i løbet af første halvår 2021.

Herefter vil igangsættelsen af klagefrist for de øvrige ejendomme omfattet af genåbningen ske sekventielt i takt med at kategoriseringen falder på plads.

Skulle der være ejendomme, hvor der ikke er udsendt en særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefrist på tidspunktet for vurdering af ejendommen pr. 1. januar 2021, udsendes alene en særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefrist efter § 89, stk. 8.

De videreførte vurderinger, der ikke påklages i denne periode efter den foreslåede § 89 a, vil kunne påklages i forbindelse med udsendelsen af den første vurdering foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem efter § 89, stk. 1 og 2.

Efter forslaget, vil den fremrykkede klageadgang omfatte ejendomme, der ikke vurderes som ejerboliger pr. 1. januar 2020, dvs. bl.a. ejerboliger der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, f.eks. ejerboliger med delvis erhvervsanvendelse, erhvervsjendomme og andelsboligforeninger.

Ved klage efter bestemmelsen finder reglerne om klagegebyr i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 10, anvendelse. Der skal således på samme måde betales et klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) for hver vurdering, der klages over efter bestemmelsen, ligesom der skal betales et tilsvarende klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) ved klage over afslag på genoptagelse dog uanset antal omfattede vurderinger af afslag på genoptagelse.

Det foreslås i *stk. 2*, at vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2020 af de af stk. 1 omfattede ejendomme, som udsendes senere end meddelelse om den fremrykkede klageadgang efter stk. 1, kan påklages efter de almindelige frister i skatteforvaltningsloven til behandling på baggrund af prisforholdene i historisk prisniveau (2011 eller 2012 niveau), som det allerede følger af reglerne i § 87, stk. 3, og § 87, stk. 3.

Hvis denne klageadgang udnyttes, er der uanset de almindelige regler i skatteforvaltningsloven mulighed for at klage

over den vurdering, der allerede er blevet klagebehandlet til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, når denne klagesag er endeligt afsluttet. Efter forslaget skal denne klage tidligst indgives fra den oprindelige klagesags endelige afslutning og senest 90 dage senere.

Forslaget har til formål at håndtere det tidsmæssige overlapp, der vil kunne opstå i klagefristerne vedrørende vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2020, i det omfang de sendes ud senere end meddelelsen efter stk. 1.

Efter forslaget skal den fornyede klagebehandling af vurderingen på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret alene tage udgangspunkt i selve prisforholdene, hvilket vil sige, at de faktiske omstændigheder, som klagesagen i historisk prisniveau tog udgangspunkt i, skal danne grundlag for den efterfølgende klagesag, som behandles på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Hvis den første klage afvises eller på anden måde ophører uden realitetsbehandling, skal de faktiske omstændigheder for selve den påklagede vurdering tillige lægges til grund og kan ikke ændres.

Med prisforholdene i vurderingsåret, henvises til de daværende regler i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017. Det vil herefter være f.eks. prisforholdene pr. 1. oktober 2016, klagebehandlingen vil skulle foretages på baggrund af, hvis det er den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2016 der er klaget over.

Tilsvarende vil det være prisforholdene pr. 1. oktober 2016, klagebehandlingen vil skulle foretages på baggrund af, hvis det er en omvurdering pr. 1. oktober 2017 der er klaget over, da det følger af § 3, stk. 4, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, at en omvurdering på daværende tidspunkt skulle foretages med udgangspunkt i prisforholdene ved den seneste almindelige vurderingstermin.

Omvurderinger foretaget i et almindeligt vurderingsår, er at betragte som almindelige vurderinger, jf. § 42, stk. 2 og § 43, stk. 2, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og efter § 87, stk. 3 og § 88, stk. 3, i ejendomsvurderingsloven.

Med forslaget sidestilles i videst muligt omfang de berørte ejendomsejere med ejere af ejendomme, der har en verserende klage- eller genoptagelsessag vedrørende vurdering til behandling i historisk prisniveau på tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen. I disse tilfælde vil klagesagen efter reglerne i § 89, stk. 1, 3.-8. pkt., og stk. 2, 3.-8. pkt., skulle afsluttes og påbegyndes på ny for at kunne blive behandlet på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Tilsvarende gælder for så

vidt angår, at klagebehandlingen på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret skal tage udgangspunkt i selve prisforholdene alene.

Det vil desuden sige, at den første klagesag efter forslaget først anses som endeligt afsluttet, når der ikke er yderligere mulighed for at få prøvet den pågældende vurdering. Dette skal forstås på samme måde som "endeligt afsluttet" i reglerne i ejendomsvurderingsloven om tilbagebetalingsordningen og reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, 3.-8. pkt., og stk. 2, 3.-8. pkt. En eventuel efterfølgende domstolsprøvelse skal således også være endeligt afsluttet, før klagefristen i det foreslåede § 89 a, stk. 2, 3. pkt., begynder at løbe.

Efter forslaget kan ejendomsejerne således ikke direkte påklage vurderingerne til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, men skal indgive en klage til behandling i historisk niveau først. Med historisk niveau, henvises for de fleste erhvervsjendomme m.v. til prisniveauet i 2012.

Ved klage efter bestemmelsen finder reglerne om klagegebyr i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 10, anvendelse. Der skal således på samme måde betales et klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) for hver vurdering, der klages over efter bestemmelsen, ligesom der skal betales et tilsvarende klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) ved klage over afslag på genoptagelse dog uanset antal omfattede vurderinger af afslaget på genoptagelse.

Med det foreslåede *stk. 3*, håndteres situationen hvor videreførte vurderinger pr. 1. oktober 2020 er modtaget, inden meddelelsen efter det foreslåede *stk. 1* udsendes, og hvor der således enten kan versere en klagesag om vurderingen på tidspunktet for udsendelsen af *stk. 1*-meddelelsen, eller hvor klagefristen for vurderingen pr. 1. oktober 2020 ikke er udløbet på dette tidspunkt.

Det foreslås, at ejere, der allerede på tidspunktet for udsendelsen af *stk. 1*-meddelelsen har påklaget vurderingen pr. 1. oktober 2020 til behandling i historisk prisniveau, først får mulighed for at få prøvet den påklagede vurdering på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, når den verserende klagesag er endeligt afsluttet. Endeligt afsluttet skal forstås på samme måde som i de gældende regler om tilbagebetalingsordningen og reglerne om verserende sager i de gældende § 89, stk. 1, 3.-8. pkt., og stk. 2, 3.-8. pkt., og derfor også på samme måde som i det foreslåede *stk. 2*. Prøvelsesmulighederne i forhold til vurderingen skal således være endeligt udtømt.

Klagefristen i forhold til at få behandlet vurderingen på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret foreslås med forslaget at være 90 dage fra klagesagens endelige afslutning. Det vil sige, at fristen udløber 90 dage efter udløb af den sidste frist for yderligere prøvelsesadgang.

I modsætning til det foreslåede *stk. 2* vil ejere, der endnu ikke har udnyttet klagemuligheden på tidspunktet for udsendelsen af *stk. 1*-meddelelsen, kunne vælge at undlade at udnytte klageadgangen til behandling i historisk prisniveau og på den måde allerede ved udløbet af klagefristen i § 87,

stk. 3, eller § 88, stk. 3, indgive en klage over vurderingen til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Gøres dette, vil både selve prisforholdene og de faktiske omstændigheder være genstand for prøvelse.

Hvis derimod klageadgangen til klagebehandling i historisk prisniveau udnyttes, i det tilfælde, hvor vurderingen pr. 1. oktober 2020 er udsendt før stk. 1-meddelelsen, men hvor klagefristen efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, endnu ikke er udløbet, vil ejeren skulle vente til klagesagen er endeligt afsluttet, førend ejeren kan påklage vurderingen til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Indgives en sådan klage, vil klagebehandlingen alene tage udgangspunkt i selve prisforholdene. De faktiske omstændigheder, der blev lagt til grund i den første klagesag, vil derfor også blive lagt til grund for den fornyede prøvelse.

Ved klage efter bestemmelsen finder reglerne om klagegebyr i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 10, anvendelse. Der skal således på samme måde betales et klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) for hver vurdering, der klages over efter bestemmelsen, ligesom der skal betales et tilsvarende klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) ved klage over afslag på genoptagelse dog uanset antal omfattede vurderinger af afslaget på genoptagelse.

Det foreslås, at der indsættes et *stk. 4*, der vil skulle håndtere det overlap, der kan opstå mellem klageadgangen som følge af udsendelsen af meddelelse om fremrykning af klageadgangen efter det foreslåede *stk. 1* og de domstols-, klage- eller genoptagelsessager, der måtte være verserende på dette tidspunkt.

Overlappet medfører, at der verserer sager om videreførte vurderinger, der tager udgangspunkt i historiske prisniveauer på tidspunktet for den fremrykkede klageadgang, der skal give adgang til at prøve vurderingerne på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Situationen er parallel med den situation, der reguleres i de gældende § 89, stk. 1, 3-8. pkt. og stk. 2, 3.-8. pkt.

Det foreslås, at hvis der verserer en domstols-, klage- eller genoptagelsessag på tidspunktet for udsendelsen af *stk. 1*-meddelelsen, kan vurderingen, hvorom der verserer en sag først påklages fra den endelige afslutning af den verserende sag. Endeligt afsluttet skal forstås på samme måde som i de gældende regler om tilbagebetalingsordningen og reglerne om verserende sager i de gældende § 89, stk. 1, 3-8. pkt., og stk. 2, 3.-8. pkt., og derfor også på samme måde som i det foreslåede *stk. 2*. Prøvelsesmulighederne i forhold til vurderingen skal således være endeligt udtømt.

Klagefristen i forhold til at få behandlet vurderingen på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret foreslås med forslaget at være 90 dage fra klagesagens endelige afslutning. Det vil sige, at fristen udløber 90 dage efter udløb af den sidste frist for yderligere prøvelsesadgang.

Som det forholder sig i forhold til de gældende bestemmelser i § 89, stk. 1, 3.-8. pkt. og stk. 2, 3.-8. pkt., kan der ved påklage af de videreførte vurderinger til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, i tilfælde hvor der verserer en sag om den pågældende vurdering, alene

klages over selve prisforholdene. Klagesagen skal således tage udgangspunkt i de faktiske omstændigheder, der blev lagt til grund for den første klagesagsbehandling i historisk prisniveau.

Ved klage efter bestemmelsen finder reglerne om klagegebyr i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 10, anvendelse. Der skal således på samme måde betales et klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) for hver vurdering, der klages over efter bestemmelsen, ligesom der skal betales et tilsvarende klagegebyr på 400 kr. (2010-niveau) ved klage over afslag på genoptagelse dog uanset antal omfattede vurderinger af afslaget på genoptagelse.

Det foreslås, at der indsættes et *stk. 5*, der delvist vil skulle regulere formkravene til indgivelse af klager efter de foreslåede *stk. 2-4*.

Forslaget medfører, at meddelelsen om klageadgang og igangsættelsen af klagefrist skal følge med en klage over en videreført vurdering, der påklages i perioden. Efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, skal afgørelsen følge med klagen. Dette krav fraviges med denne bestemmelse. Det svarer til, hvad der gælder efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 9, ved klage over videreførte vurderinger i forbindelse med udsendelsen af den første vurdering foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem.

Det foreslås desuden, at Skatteankestyrelsen afviser klager, der ikke er indgivet rettidigt. De øvrige regler om formkrav ved indgivelse af klage i skatteforvaltningslovens § 35 a finder endvidere anvendelse.

Det foreslås, at der indsættes et *stk. 6*, hvorefter det vil være muligt at påklage de videreførte vurderinger til behandling i aktuelt niveau, når meddelelse efter § 89, stk. 8 udsendes, såfremt klageadgangen efter de foreslåede *stk. 1-4* til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, ikke er blevet udnyttet.

Det foreslås dog, at dette kun skal gøre sig gældende, såfremt en klage efter *stk. 1-4* er blevet realitetsbehandlet.

Afviser Skatteankestyrelsen en klage over en videreført vurdering i denne periode som for sent indkommet, vil der således være mulighed for igen at klage over denne samme videreførte vurdering i forbindelse med udsendelsen af den første vurdering foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem, da klagen som følge af afvisningen ikke er blevet realitetsbehandlet. Der er derimod ikke mulighed for at få realitetsbehandlet en klage over den samme videreførte vurdering på baggrund af samme prisforhold mere end én gang.

Efter det foreslåede *stk. 7*, vil meddelelse efter *stk. 1* skulle sendes til alle registrerede ejere i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister fra 1. januar 2013 og frem af ejendomme omfattet af *stk. 1*.

Den særskilte meddelelse om igangsættelse af klagefristen efter det foreslåede *stk. 1* vil herefter skulle udsendes til de fysiske og juridiske personer, som i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister er registreret som ejere af de pågældende ejendomme på daværende tidspunkt. Meddelelsen vil således skulle sendes til de registrerede ejere af ejendommen fra 1. januar 2013 og frem, som de fremgår af Det

Fælleskommunale Ejendomsstamregister på tidspunktet for udsendelsen.

Behovet for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven tilsiger, at det skal være muligt at systemunderstøtte udsendelsen af meddelelsen efter det foreslåede stk. 1. Det er derfor nødvendigt at kunne foretage udsendelsen på grundlag af de data, der er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister.

Skatteforvaltningen vil derfor med forslaget alene være forpligtet til at udsende meddelelse til de registrerede tidligere ejere i hele perioden, der fremgår af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister. Denne udsendelse kan ske med frigørende virkning for Skatteforvaltningen. Dette medfører bl.a., at Skatteforvaltningen i de tilfælde, hvor der fremgår oplysninger om repræsentanter, eks. oplysninger om administrator af en ejendom, vil skulle bortse fra disse oplysninger.

I visse tilfælde vil oplysningerne om de registrerede ejere, der fremgår af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, være ufuldstændige eller ukorrekte. De juridiske personer, der er registreret som tidligere ejere i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, kan i mellemtiden være omdannet via f.eks. en fusion, spaltning, konkurs, omdannelse, tvangsopløsning eller likvidation m.v. Det er ikke muligt for Skatteforvaltningen uden en nærmere undersøgelse af fastslå, hvem der er klageberettiget i dag på baggrund af sådanne omdannelse og ændringer.

Det foreslås, at Skatteforvaltningen, i de tilfælde, hvor oplysningerne om de daværende eller nuværende ejere ikke er retvisende i forhold til de nuværende forhold, alligevel alene kan sende meddelelse til de adresser, som de er registreret for de daværende ejere i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister. Det gælder uanset, at Skatteforvaltningen måtte være eller – gennem returpost el.lign. – bliver gjort bekendt med, at ejeroplysningerne i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister ikke er korrekte.

På samme vis vil Skatteforvaltningen i det tilfælde, hvor ejeren selv henvender sig med henblik på at få tilsendt meddelelsen efter det foreslåede stk. 1, alene være forpligtet til at sende denne til de registrerede ejere, som de fremgår af Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister. Er der tale om en fysisk person, vil spørgsmålet dog skulle behandles som en berigtigelse efter databeskyttelsesforordningen, hvilket kan indebære en nærmere manuel undersøgelse og korrekt udsendelse. Skatteforvaltningen vil heller ikke være forpligtet til at undersøge, hvem der er klageberettiget, hvis det ikke længere er muligt at udsende til den registrerede ejer.

Der vil desuden forekomme tilfælde, hvor der ikke er registreret nogen ejere i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, samt tilfælde hvor den ejer, der er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, ikke har en registreret adresse. Skatteforvaltningen vil med forslaget i disse tilfælde ligeledes ikke skulle sende en meddelelse i medfør af det foreslåede stk. 1.

Der vil alene blive udsendt særskilt meddelelse efter bestemmelsen i forhold til de relevante ejendomme, der pr. 1. januar 2020 er omfattet af lovens § 2.

Forslaget skal således ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 44, hvorefter det foreslås at afgrænse tilbagebetalingsordningen efter kapitel 13 til kun at omfatte ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020, idet de ejendomme, der foreslås omfattet af den fremrykkede klageadgang, vil være de samme ejendomme, der foreslås ikke at være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

### *Til § 2*

Til nr. 1

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, at reglerne om ejendomsværdiskat omfatter ejendomme som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervmæssigt.

Det foreslås, at henvisningen til fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, ændres til ansættelse af ejendomsværdien, og at der ikke henvises til at der ansættes en ejendomsværdi på den del der anvendes erhvervmæssigt.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 33-35, hvorefter det foreslås, at det af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil følge, at der fremadrettet alene skal ansættes en ejendomsværdi for boligdelen, mens der ikke vil skulle ansættes en ejendomsværdi for den del der anvendes erhvervmæssigt.

Til nr. 2

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, at reglerne om ejendomsværdiskat omfatter ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, når ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, fordeles på den del der knytter sig til ejerboligen, og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Det foreslås, at henvisningen til fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ændres til ansættelse af ejendomsværdien, og at der ikke henvises til at der ansættes en ejendomsværdi for den del af grunden, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 36-38, hvorefter det foreslås, at det af ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, vil følge, at der fremadrettet alene skal ansættes en ejendomsværdi for den del af ejendommen, der er ejerbolig, mens der ikke vil skulle ansættes en ejendomsværdi for den øvrige del af ejendommen.

### *Til § 3*

Til nr. 1

Det følger af § 1, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, at der skal ske en indfasning af grundværdien, når der sker skovrejsning på produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, tilhørende en landbrugs- eller skovejendom. Grundværdien af nyttilplantede skovarealer på produktionsjord, der undergives fredskovpligt, og hvor



der ikke hidtil har været skov, indgår dermed ikke beregningen af grundskyld med den fulde grundværdiansættelse, men bliver i stedet indfaset over en årrække.

Skovrejsning som nævnt i § 1, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, anses for at have fundet sted fra det tidspunkt, hvor det pågældende fredskovsareal registreres som gældende i matriklen, jf. § 1, stk. 8, 1. pkt., og der skal foretages en fordeling af landbrugs- og skovejendommens grundværdi på den del, der er omfattet af § 1, stk. 7 og den resterende del, jf. stk. 8, 2. pkt. Det følger endvidere af § 1, stk. 9, 1. pkt., at hvis en del af et areal som nævnt i § 1, stk. 7, overdrages til en anden landbrugs- eller skovejendom, anvendes reglerne på hver del af arealerne.

Indfasningsordningen i § 1, stk. 7, gælder ikke for arealer, som overdrages til ejendomme, der ikke er landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven.

En nærmere analyse af data har vist, at det ikke er muligt at skaffe entydige strukturerede data om hvilke arealer, der er blevet noteret med ny fredskov eller skovrejsning. Det er derfor ikke muligt at automatisere udpegningen af de arealer, hvor grundværdien skal indføres, ligesom det ikke er muligt at basere en manuel sagsbehandling på sådanne data, hvis ikke alle skovarealer skal besigtiges.

Det foreslås derfor at ophæve indfasningsordningen for grundskyld ved skovrejsning i § 1, stk. 7-9, i lov om kommunal ejendomsskat. Den foreslåede ophævelse af § 1, stk. 7-9, vil således medføre, at grundværdien for arealer med skovrejsning, vil skulle ansættes med samme værdi pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet eller hugstmoden, hvilket er en konsekvens af den fremskrivningsordning, der er fastlagt i ejendomsvurderingslovens § 28 for ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

Til nr. 2-4

Det er i § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages ansættelse af ejendomsværdien og grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Det er i 3. pkt., fastsat, at der af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige efter lovens § 23, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille. Satsen er således normeret i forhold til kommunens grundskyldpromille men med et loft.

Efter 4. pkt., betales en del af dækningsafgiften af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) med en promille, som kommunalbestyrelsen har fastsat. Den kan dog højst udgøre 8,75 promille.

Af 5. pkt. følger, at kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte promillerne til opkrævning

af dækningsafgift efter 3. og 4. pkt. højere end de promiller, der var gældende for skatteåret 2020.

Der er hermed for skatteårene 2021-2028 indført et individuelt loft for hver kommune over, hvad de højeste promiller, der kan opkræves dækningsafgift på baggrund af, vil være, afhængig af promillerne for skatteåret 2020.

Efter § 23, stk. 4, skal Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser af ejendomsværdien og grundværdien, der er fornødne for beregning af dækningsafgiften efter § 23, stk. 1.

Det foreslås, at der fremadrettet alene skal beregnes dækningsafgift efter § 23, stk. 1, på baggrund af grundværdien. Det foreslås derfor, at ”og af forskelsværdien” udgår af § 23, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås videre, at § 23, stk. 1, 4. pkt., ophæves, og at henvisningen i 5. pkt. til 4. pkt., udgår.

Herudover foreslås det, at det alene er ansættelser af grundværdien, der på kommunalbestyrelsens anmodning vil skulle foretages af Skatteforvaltningen efter § 23, stk. 4.

Til nr. 5-9

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi.

Det er videre i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at der kun betales dækningsafgift, når den del af forskelsværdien, der vedrører den del af ejendommen, der anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.

Det er i § 23 A, stk. 2, 1. pkt., fastsat, at der af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 1. pkt., betales en dækningsafgift med en promille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, der dog højst kan udgøre 10 promille.

Efter § 23 A, stk. 2, kan kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte promillen til opkrævning af dækningsafgift efter § 23 A, stk. 1, 1. pkt., højere end den promille, der var gældende for skatteåret 2020.

Der er hermed for skatteårene 2021-2028 indført et individuelt loft for hver kommune over, hvad den højeste promille, der kan opkræves dækningsafgift på baggrund af, vil være, afhængig af promillen for skatteåret 2020.

Det er i § 23 A, stk. 2, 3. pkt., videre fastsat, at dækningsafgift af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 2. pkt., betales med samme promille af den del af forskelsværdien, der vedrører den del af ejendommen, der anvendes til de nævnte formål.

I § 23 A, stk. 2, 6. pkt., er det fastsat, at dækningsafgift alene betales af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr.

Efter § 23 A, stk. 5, skal Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser og forde-

linger af ejendomsværdien og grundværdien, der er fornødne for beregning af dækningsafgiften efter § 23 A, stk. 1.

Det foreslås, at beregningsgrundlaget for dækningsafgiften efter § 23 A ændres fra forskelsværdien til grundværdien.

Det foreslås derfor, at § 23 A, stk. 1, 1. pkt., og 2. pkt., og stk. 2, 1. og 3. pkt., ændres, så det fremgår, at dækningsafgiften i stedet for af forskelsværdien skal betales af ejendommens grundværdi.

Herudover foreslås det, at § 23 A, stk. 2, 6. pkt., ophæves. Dette medfører, at bundfradraget på 50.000 kr. efter § 23 A, stk. 2, 6. pkt., ophæves. Hermed vil beregningen af dækningsafgift i alle tilfælde ske på baggrund af den fulde grundværdi, eller af den del af grundværdien, der fordeles på den afgiftspligtige virksomhed, hvis det alene er en del af ejendommen, hvor der sker dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Bundfradraget sikrede, at meget små dækningsafgiftspligtige virksomheder ikke blev pålagt dækningsafgift. Med overgangen til at beregne dækningsafgiften på baggrund af grundværdien, vil der ikke være samme behov for at fastsætte en særskilt værdi til brug for opkrævningen af dækningsafgift, hvorfor formålet med bundfradraget ikke længere er til stede.

Herudover foreslås det, at "ejendomsværdien og" i § 23 A, stk. 5, 1. pkt., udgår. Dette medfører, at det alene vil være ansættelser og fordelinger af grundværdien, der på kommunalbestyrelsens anmodning skal foretages af Skatteforvaltningen efter § 23 A, stk. 5.

Til nr. 10 og 11

Efter § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, anvendes ansættelser ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, og omvurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, som grundlag for opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det andet kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Efter § 1, stk. 2, fastsættes det afgiftspligtige grundlag endeligt på baggrund af den laveste af grundværdien fra det foregående kalenderår, jf. ovenfor, og det afgiftspligtige grundlag fra året før, reguleret med en reguleringsprocent.

Beregningsgrundlaget for grundskylden blev fremrykket med § 2, nr. 1, i lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter den aktuelle grundværdi fremadrettet udgøres af grundværdien fra det forudgående år, i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning

af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskydning. Tilsvarende blev fremrykningen for andre ejendomme udskudt til 2022.

Det foreslås, at der i kapitel VI a indsættes en undtagelse til § 26, stk. 2, hvorefter ejendomme, hvor der er frastykket grundareal i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019, og som følge heraf har fået foretaget en omvurdering pr. 1. oktober 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, vil omvurderingen pr. 1. oktober 2020 skulle lægges til grund for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, hvis den ejendom grundarealet er frastykket til, ved vurderingen pr. 1. januar 2020 vurderes som ejerbolig, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2.

Foretages vurderingen af ejerboligen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, foreslås det endvidere, at perioden for hvornår der skal være frastykket grundareal i det foreslåede 1. pkt., vil skulle udvides til også at omfatte 1. januar 2020.

Som en konsekvens heraf, foreslås det desuden, at der i § 26, stk. 2, indsættes, at det foreslåede § 32 A, vil være en undtagelse til hovedreglen i § 26, stk. 2.

Som en konsekvens af, at fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskylden sker tidsmæssigt forskudt for ejerboliger (fra skatteåret 2021) og for erhvervsjendomme m.v. (fra skatteåret 2022), kan der opstå den situation, at det samme stykke jord, beskattes to gange i 2021.

Det vil være tilfældet, hvis der fra en erhvervsjendom m.v. er frastykket et grundareal til en ejerbolig i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019. Er det tilfældet, vil den frastykkede jord indgå i vurderingen pr. 1. januar 2020 af ejerboliger. Den vurdering danner grundlag for grundskylden i 2021, jf. § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det samme grundareal vil også have indgået i vurderingen pr. 1. oktober 2019 for erhvervsjendommen, hvor jorden er frastykket fra. Som gennemgået ovenfor, sker fremrykningen af beskatningsgrundlaget for erhvervsjendomme m.v. først fra skatteåret 2022, hvorfor det vil være vurderingen pr. 1. oktober 2019, der danner grundlag for den afgiftspligtige grundværdi af erhvervsjendommen i 2021.

Med forslaget sikres det, at det samme stykke jord i alle tilfælde kun beskattes en gang i 2021. Når der er frastykket jord fra en erhvervsjendom m.v. til en ejerbolig i perioden fra og med 2. oktober 2019 til og med den 21. december 2019, vil det med den foreslåede løsning herefter være ejerboligen, der i 2021 beskattes for det frastykkede jord og ikke erhvervsjendommen.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, at en ejendomsejer kan anmode om, at vurderingen pr. 1. januar 2020 skal ske efter forholdene pr. 1. januar 2020, og ikke pr. 31. december 2019, som fastsat i ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 5.

Anmoder en ejendomsejer om, at det skal være forholdene pr. 1. januar 2020 der skal danne grundlag for vurderingen pr. 1. januar 2020, foreslås det, at perioden hvor grundarea-

let efter det foreslåede 1. pkt. skal være frastykket, udvides til også at omfatte 1. januar 2020.

Hermed sikres det, at hvis der fra en ejendom der omvurderes pr. 1. oktober 2020, er frastykket et grundareal præcis den 1. januar 2020, og den ejendom der er frastykket til, vælger at få vurderingen ansat på baggrund af forholdene pr. 1. januar 2020, vil grundskylden bliver beregnet på baggrund af omvurderingen pr. 1. oktober 2020 i 2021.

Det foreslås i *stk. 2*, at den der skal svare grundskylden efter § 29, stk. 1, kan vælge, at omvurderingen pr. 1. oktober 2019 uanset det foreslåede stk. 1, skal lægges til grund for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2.

Der kan være enkelte ejendomme, hvor der både er frastykket et jordstykke i perioden fra og med 2. oktober 2019 til og med 31. december 2019, og hvor der samtidig i perioden fra og med 1. januar 2020 til og med 1. oktober 2020 er sket en ændring der har medført en stigning i grundværdien, der er større end værditabet ved fastykningen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der tilkøbt mere jord, end der blev frastykket.

I de tilfælde ville beskatningsgrundlaget blive højere end hvad reglerne tilsiger i dag, hvilket ikke er hensigten med ændringen, hvorfor det foreslås, at den der skal svare grundskylden i 2021, kan vælge, at den afgiftspligtige grundværdi alligevel skal fastsættes på baggrund af vurderingen pr. 1. oktober 2019.

#### Til § 4

Til nr. 1

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 a, stk. 1, at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Det følger endvidere af stk. 2, 1. pkt., at for ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes ved fastsættelsen af andelen til beboelse samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien.

Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, følger det af 2. pkt., at andelen til beboelse så skal fastsættes forholdsmæssigt efter areal.

Med lovforslagets § 1, nr. 33-35, foreslås det, at der ikke længere skal ansættes en samlet ejendomsværdi for en ejendom der både anvendes til erhverv og beboelse, men alene en ejendomsværdi for den del der anvendes til beboelse.

Der vil hermed ikke i alle tilfælde være den fornødne fordeling af ejendomsværdien til brug for fordeling mellem andelen af grundværdien til beboelse og anden anvendelse.

Det foreslås derfor, at grundskyldslånelovens § 9 a, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres, således at det som udgangspunkt vil være en fordeling i den seneste fastsættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88, der vil danne

grundlag for fastsættelsen af fordelingen mellem beboelse og anden anvendelse.

Med forslaget vil der hermed blive taget udgangspunkt i en ældre fordeling. Det vil også være tilfældet, hvis der efterfølgende sker en ændring vedrørende andelen til beboelse og andelen til anden anvendelse.

Der ændres ikke med forslaget ved, at det efter grundskyldslånelovens § 9 a, stk. 2, 2. pkt., vil være en arealfordeling, der vil skulle anvendes, hvis der ikke er foretaget en fordeling efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88.

Ejendomme der ved den seneste vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88 ikke blev anvendt til både beboelse og anden anvendelse, men som efterfølgende ændrer anvendelse, så der både er beboelse og anden anvendelse, vil således få foretaget fordelingen efter grundskyldslånelovens § 9 a, stk. 2, 2. pkt.

Til nr. 2

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at lån til betaling af grundskyldsstigninger forfalder ved ejerskifte. Sådanne lån forfalder dog ikke, hvis ejendommen eller en del af ejendommen overtages af ejerens ægtefælle, jf. § 9 c, stk. 1, 5. pkt. De indefrosne beløb forbliver således indestående, hvis der ejerskiftes i forbindelse med dødsfald eller skilsmisse, og den nye ejer indtræder i lånet.

Det foreslås at affatte § 9 c, *stk. 1, 5. pkt.*, således: ”Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.”

Dermed vil det blive præciseret, at lån til betaling af grundskyldsstigninger alene overgår til den erhvervende ægtefælle, hvis ejerskifte af ejendommen sker, mens ægtefællerne stadig er gift. Hermed tydeliggøres det, at lån til betaling af grundskyld forfalder ved ejerskifte af ejendommen efter ægteskabets ophør.

Den foreslåede præcisering af, at lån til betaling af grundskyld forfalder ved ejerskifte efter ægteskabets ophør, og at lånet dermed ikke overgår til den nye ejer, er derfor alene en tydeliggørelse af den allerede eksisterende retstilstand og vil således ikke have betydning for, hvornår indefrosne beløb forfalder, eller hvilke nye ejere, lånene overgår til.

Det bemærkes, at den, der overtager ejendommen, vil få indefrosset stigninger i grundskylden fra det efterfølgende skatteår.

Til nr. 3

Efter den midlertidige indefrysningsordning skal kommunerne fra og med skatteåret 2018 og frem til implementeringen af nye boligskatteregler automatisk indefryse alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017 for fysiske ejere af ejerboliger, hvis stigningen for den enkelte ejer det pågældende år overstiger 200 kr., jf. grundskyldslånelovens § 9. Indefrysningen sker automatisk, og ejeren skal derfor ikke indgive anmodning om indefrysning til kommunen. Ejeren kan ikke fravælge ordningen, og det indefrosne beløb forrentes ikke.

Ifølge *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* indgået i maj 2020 af regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance, er det aftalt, at den midlertidige indefrysningsoverenskomst ændres, så indefrysning kan til- og fravælges med virkning fra 2. halvår 2021.

Det foreslås på denne baggrund, at § 9 d indsættes som ny bestemmelse i grundskyldslånelovens kapitel 2, hvorefter den midlertidige indefrysningsoverenskomst for grundskyld gøres valgfri og således kan til- og fravælges.

Det følger af det foreslåede § 9 d, stk. 1, at ejere af ejendomme vil kunne fravælge ydelse af lån efter grundskyldslånelovens § 9.

Med det foreslåede § 9 d, stk. 2, vil et fravalg af lån efter stk. 1 skulle ske med virkning for den førstkommende opkrævning af grundskyld. Et fravalg af lån vil medføre, at eksisterende lån efter § 9 forfalder til betaling, hvorefter ejendommejereren vil overgå til en løbende opkrævning af eventuelle følgende grundskyldsstigninger, der opkræves herefter.

En ejer, der ejer en del af ejendommen, vil ved fravalg af indefrysningsoverenskomsten blive opkrævet den forholdsmæssige del af det indefrosne beløb, der svarer til den pågældendes ejerandel. Det vil således blive muligt for en ud af flere ejere at fravælge indefrysningsoverenskomsten, uden at det vil påvirke de andre ejeres løbende indefrysning.

Med det foreslåede § 9 d, stk. 3, vil ejere af ejendomme, der har fravalgt et lån efter det foreslåede § 9 d, stk. 1, kunne tilvælge indefrysningsoverenskomsten for den førstkommende opkrævning af grundskyld, hvor reglerne i grundskyldslånelovens kapitel 2 vil finde anvendelse.

I de tilfælde, hvor den midlertidige indefrysningsoverenskomst tilvælges for at modtage en løbende indefrysning af grundskyldsstigninger, vil de ejere, der tilvælger ordningen, kunne indefryse fra den førstkommende opkrævning af grundskyld i deres respektive kommune, uanset om kommunen opkræver grundskyld ved to eller flere rater i løbet af året.

Fra- eller tilvalg af indefrysning vil skulle foretages digitalt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og kan løbende ændres af ejendommejereren.

Fra- og tilvalg af indefrysningsoverenskomsten vil ikke være mulig i visse perioder, der vil være afhængig af ejendommejerens kommune. Fra- og tilvalg vil således i den enkelte kommune være utilgængelig for ejendommejereren i perioden fra grundskyldsoverenskomsten udsendes, og indtil opkrævningen forfalder i den pågældende kommune. Det vil endvidere ikke være muligt at til- eller fravælge indefrysningsoverenskomsten i forbindelse med årlig beregning af grundskyld og udskrivning af ejendomsskattebilletter til den enkelte kommune for det følgende år, da it-systemet, der vil skulle registrere ejendommejerens fra- eller tilvalg, vil være utilgængeligt i denne periode. Perioden strækker sig typisk over mindst 4-5 dage og kan ligge fra ultimo oktober til og med februar måned.

Det foreslås, at adgangen til at til- og fravælge den mid-

lertidige indefrysningsoverenskomst vil skulle træde i kraft den 1. maj 2021, hvor det vil være muligt at implementere den systemtekniske løsning og give adgang til at ejendommejerere kan fravælge indefrysning, for de kommende grundskyldsoverenskomster kommunerne udsender herefter.

Det foreslås, at ejendommejerere vil kunne anvende fra- og tilvalgsmuligheden for indefrysningsoverenskomsten for den førstkommende grundskyldsoverenskomst fra og med den 1. maj 2021, jf. lovforslagets § 12, stk. 2.

#### Til § 5

Til nr. 1

Skatteministeren kan efter anmodning tillade et medlem at udtræde af et ankenævn, hvis medlemmet på grund af sin helbredstilstand, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende har rimelig grund til at ønske sig fritaget for hvervet. Skatteministeren kan endvidere efter anmodning meddele et medlem orlov i en periode på op til 12 måneder regnet fra skatteministerens meddelelse af orlov. Dette fremgår af skatteforvaltningslovens § 9, stk. 2.

Det foreslås, at der i § 9, stk. 2, 1. og 2. pkt., efter "Skatteministeren" indsættes: "eller den, som ministeren bemyndiger dertil,", og at "skatteministerens" udgår i 2. pkt.

Hermed præciseres, at skatteministeren kan delegerer sin bemyndigelse til efter anmodning at lade et medlem udtræde af et ankenævn eller til at meddele et medlem orlov.

Forslaget medfører, at skatteministerens ret til at delegerer sin bemyndigelse til at udnævne medlemmer og suppleanter til ankenævnene og til at imødekomme anmodninger om udtræden af ankenævn og anmodninger om afholdelse af orlov fremgår direkte og ensartet af loven.

Begrebet delegation betyder i forvaltningsretlig sammenhæng videregivelse af en kompetence, som en forvaltningsmyndighed har fået overladt ved lov eller lignende. Der skelnes mellem lovbestemt og ulovbestemt delegation.

Ulovbestemt delegation til underordnede statslige myndigheder er alment anerkendt i praksis. Det er således udbredt, at der sker delegation af bemyndigelse til myndigheder, der findes på et lavere trin i et statsligt hierarki. Den ulovbestemte delegationsadgang anses at være ret vidtgående, idet der inden for de statslige hierarkier blandt andet er vidtgående styringsbeføjelser, herunder generel og konkret instruktionsbeføjelse.

Skatteministeren har i praksis delegeret sin bemyndigelse til direktøren for Skatteankestyrelsen til at udnævne medlemmer og suppleanter til ankenævnene og til at tillade et medlem efter anmodning at udtræde af et ankenævn eller til at meddele et medlem orlov.

Delegation af bemyndigelsen til at udnævne medlemmer og suppleanter til ankenævnene er lovbestemt i § 8, stk. 3-5, mens delegation af bemyndigelsen til efter anmodning at lade et medlem udtræde af et ankenævn eller meddele orlov efter § 9, stk. 2, er ulovbestemt, men foretages med hjemmel i almindelig forvaltningsretlig praksis.

Der foreslås ikke en ændring af gældende praksis. Lovfæ-

stelsen har alene til formål at sikre, at skatteministerens ret til delegation fremgår klart og ensartet i lovteksten.

Til nr. 2

Klagemyndighedernes indhentelse af oplysninger reguleres af det forvaltningsretlige officialprincip. Hvis klagemyndighederne som led i klagebehandlingen har brug for oplysninger fra andre myndigheder, herunder Skatteforvaltningen, reguleres selve udvekslingen af disse oplysninger primært efter forvaltningslovens §§ 27-31. I det omfang udvekslingen også omfatter personoplysninger vil klagemyndighederne herudover også skulle iagttage Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (databeskyttelsesforordningen) og databeskyttelsesloven.

Da klagemyndighederne ikke ved lov er tillagt en direkte brugeradgang til relevante registre nævnt i ejendomsvurderingslovens § 55, er klagemyndighedernes indhentelse af sådanne oplysninger i praksis baseret på konkrete forespørgsler til andre myndigheder i hver enkelt sag.

Det foreslås, at der i § 35 h indsættes et nyt stykke som stk. 5, hvorefter skatteankeforvaltningen kan tilgå og behandle oplysninger fra de registre, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 55, når sådanne oplysninger er nødvendige for afgørelsen af en klage.

Det betyder, at Skatteankestyrelsen i sagsforberedelsen af sager til afgørelse i Landsskatteretten og vurderingsankenævn, direkte skal kunne tilgå de registre, som Skatteforvaltningen anvender i vurderingsarbejdet, i det omfang det er nødvendigt for klagebehandlingen.

Ved vurderingen af, om et dokument eller en oplysning er nødvendigt for klagemyndighederne, skal der sondres mellem de tilfælde, hvor klagemyndighederne tilgår et dokument eller en oplysning med henblik på at vurdere om dokumentet eller oplysningen kunne være relevant i sagsforberedelsen, og de tilfælde, hvor klagemyndighederne vurderer, at det er nødvendigt i forhold til afgørelsen af en klage.

Det kunne f.eks. være relevant for klagemyndighederne at tilgå dokumenter eller oplysninger om ejendomme, der har en sammenlignelig beliggenhed, og hvor klageren anfører, at de pågældende ejendomme trods væsentligt ens faktiske forhold er vurderet væsentligt anderledes end klagerens ejendom. Ved klagemyndighedernes nærmere gennemgang vil det kunne vise sig, at ejendommene alligevel ikke er sammenlignelige. Det kunne f.eks. skyldes, at begge ejendomme ikke er solgt i fri handel, og at salgspriserne derfor ikke kan sammenlignes.

Viser ejendommene sig derimod at være sammenlignelige, foreslås det, at klagemyndighederne skal kunne indhente yderligere dokumenter og oplysninger, fordi det vurderes nødvendigt for sagsforberedelsen.

Forslaget har til formål at sikre, at klagemyndighederne nemmere skal kunne tilgå relevante dokumenter og oplysninger i de registre, som Skatteforvaltningen anvender i vur-

deringsarbejdet, i det omfang dokumenter og oplysninger er nødvendige for afgørelsen af en klage.

Det foreslås således, at der gives klagemyndighederne en direkte adgang til dokumenter og oplysninger i det nye ejendomsvurderingssystem samt kortoplysninger m.v. fra WebGIS. WebGIS er et værktøj, der visualiserer alle de data, der bliver anvendt i vurderingerne, ved hjælp af et kortværktøj, hvor ejendomme og oplysninger herom kan udsøges på baggrund af forskellige parametre.

Forslaget betyder, at myndighederne via den direkte adgang vil kunne indhente dokumenter og oplysninger om den ejendom, hvis vurdering er påklaget, samt øvrige ejendomme, der er relevante for prøvelsen af den påklagede vurdering.

Gældende ret, som er beskrevet under afsnit 2.5.1, finder fortsat anvendelse på klagemyndighedernes klagebehandling. Skatteankestyrelsens indhentelse af oplysninger skal således fortsat ske med hjemmel i §§ 5, 6 og 8 i bekendtgørelse nr. 929 af 8. juni 2020 om Skatteankestyrelsen og § 3 i bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2013 om forretningsorden for Landsskatteretten. Klagemyndighederne må således fortsat kun tilgå og indhente sagligt relevante oplysninger, ligesom klagemyndighederne ikke kan indhente eller i øvrigt behandle personoplysninger i videre omfang, end hvad der er muligt efter databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.

Klagemyndighederne skal således ved indhentelse af personoplysninger vedrørende ejendomme fortsat have tilstrækkelig behandlingshjemmel og iagttage eksempelvis proportionalitetsprincippet og dataminimeringsprincippet, hvorefter behandlingen kun må finde sted, hvis den er nødvendig i forhold til formålet med behandlingen, og at samme resultat ikke kan opnås med mindre indgribende midler. Klagemyndighederne vil således i visse tilfælde være forpligtet til at ekstrahere enkelte oplysninger manuelt fra registret i forbindelse med indhentelsen.

Forslaget påvirker ikke anvendelsen af andre forvaltningsretlige regler eller principper. F.eks. skal klagemyndighederne fortsat efter offentlighedslovens § 15 journalisere indhentede oplysninger i klagemyndighedernes journalsystem i samme omfang, som hvis oplysningerne var indhentet fra offentligt tilgængelige registre eller efter konkret forespørgsel til Skatteforvaltningen. Journaliseringen af de dokumenter og oplysninger, som klagemyndighederne indhenter efter forslaget, vil kun skulle foretages hos klagemyndighederne.

Klagemyndighedernes anvendelse af registre samt adgang til dokumenter, opgaver m.v. vil også være underlagt samme logningsforpligtelse, som gælder for Skatteforvaltningens anvendelse af disse registre. Dette sikrer dokumentation for, at klagemyndighederne alene tilgår og indhenter sagligt relevante oplysninger.

Til § 6

Til nr. 1

Tinglysningsafgiftslovens § 4 fastsætter afgiften ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf.

Efter stk. 1 udgør den faste afgift 1.750 kr. og den variable afgift 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget for tinglysning af ejerskifte af fast ejendom.

Efter stk. 2 beregnes den variable tinglysningsafgift som hovedregel af ejerskiftesummen, dog mindst af den seneste på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom den forholdsmæssige andel heraf. Stk. 2 angår alene ejerskifte af andre ejendomme end de i stk. 4-7 nævnte ejerboliger, jf. nedenfor. Stk. 2 angår således blandt andet erhvervsjendomme m.v., landbrugs- og skovejendomme.

Det fremgår af stk. 2, at ejendomsværdien skal være oplyst ved anmeldelse til tinglysning af ejerskifte af fast ejendom. Hvis ejendommen ikke er selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, eller er der i tiden mellem den senest offentliggjorte vurdering og anmeldelsen sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn, og afgiften skal da beregnes på grundlag af den angivne værdi.

Efter stk. 3 skal Tinglysningsretten i visse tilfælde oversende spørgsmålet om ejendommens værdi til Skatteforvaltningen til afgørelse. Tinglysningsretten underretter samtidig anmelderen om oversendelsen til Skatteforvaltningen, der om fornødent foranlediger ejendommen vurderet efter ejendomsvurderingsloven.

I bestemmelsen er det fastsat, at den afgiftspligtige hæfter for omkostningerne ved vurderingen. Skyldes vurderingen, at den afgiftspligtiges angivelse af værdien efter Skatteforvaltningens skøn har været for lav, bæres omkostningerne dog af statskassen, medmindre værdiansættelsen ligger mere end 10 pct. over den afgiftspligtiges værdiansættelse. Det er dog i praksis Skatteforvaltningen selv, som står for vurderingen, og derfor er der ikke omkostninger forbundet med vurderingen, som den afgiftspligtige ville skulle hæfte for.

Det er ejendommens tilstand på tidspunktet for anmeldelsen til tinglysning, der lægges til grund ved ansættelsen. Når ejendommen er vurderet, beregner Skatteforvaltningen afgiften.

Efter stk. 4 udgør ejerskiftesummen grundlaget for beregningen af den variable tinglysningsafgift for visse typer af ejerskifter. Ejerskiftesummen udgør det samlede kontantomregnede vederlag for overdragelsen. De ejerskifter, der er omfattet af ejerskiftesumsprincippet, er ejerskifte af enfamilieshus, flerfamilieshus eller fritidsbolig.

I stk. 5-7 præciseres de typer af ejendomme, der omfattes af begreberne enfamilieshus, flerfamilieshus og fritidsboliger. Terminologien svarer til den, der i dag benyttes i tinglysningssystemet.

I de tilfælde, hvor der sker ejerskifte af ejendomme, som anvendes til blandet beboelse og erhverv, skal afgiftsgrundlaget beregnes efter stk. 2, 1. pkt., jf. stk. 8. Det betyder, at den variable afgift i disse tilfælde skal beregnes af den højeste værdi af enten ejerskiftesummen eller den senest

på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi.

Af stk. 9 følger, at kun i de situationer, hvor ejerskiftesummen ikke kan opgøres, skal den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi danne grundlag for beregningen af den variable del af afgiften (0,6 pct.) ved tinglysning af ejerskifte af ejendomme omfattet af stk. 4. Bestemmelsen kan f.eks. blive aktuel i de tilfælde, hvor ejerskiftesummen ikke kendes på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning.

Stk. 10 indeholder en værnsregel ved ejerskifte af de boliger, der er omfattet af stk. 4-7, når ejerskiftet ikke er sket i almindelig fri handel. Bestemmelsen omfatter blandt andet de situationer, hvor ejerskiftet er sket mellem familiedømmer eller mellem et selskab og personer, der f.eks. gennem betydelige ejerandele eller stemmerettigheder har bestemmende indflydelse i det pågældende selskab. I de tilfælde, hvor ejerskiftesummen udgør mindre end 85 pct. af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften på grundlag af 85 pct. af ejendomsværdien.

I stk. 11 og 12 er der fastsat bemyndigelsesbestemmelser, hvorefter skatteministeren kan fastsætte regler om pligt til at afgive dokumentation eller oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2 og 4-10 og om fremgangsmåden ved vurderingen af værdien efter stk. 3, 6.-8. pkt.

Det foreslås at nyaffatte tinglysningsafgiftslovens § 4 med virkning fra og med den 1. januar 2021.

Efter det foreslåede *stk. 1, 1. pkt.*, vil afgiften for tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf skulle udgøre 1.750 kr. og 0,6 pct. af ejerskiftesummen.

Afgiften vil efter det foreslåede som udgangspunkt skulle bestå af en fast afgift på 1.750 kr. og en variabel afgift 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Efter tinglysningsafgiftslovens § 3 medregnes det samlede kontante vederlag til ejerskiftesummen.

Det foreslåede vil medføre en ændring af udgangspunktet for beregningen af tinglysningsafgiften for ejendomme, der ikke er ejerboliger. Som beskrevet ovenfor skal der ved tinglysning af ejerskifte af disse ejendomme efter gældende ret beregnes en variabel afgift på 0,6 pct. af den højeste værdi af enten ejerskiftesummen eller den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte ejendomsværdi. Med det foreslåede vil udgangspunktet for alle ejendomme herefter være, at den variable afgift vil skulle beregnes på baggrund af ejerskiftesummen.

Hvis ejerskiftesummen ikke angives, vil ejerskiftet blive afvist ved tinglysningen. Der vil således altid skulle angives en ejerskiftesum for at kunne tinglyse et ejerskifte. Hvis ejerskiftesummen angives til eksempelvis 0 kr., vil Tinglysningsretten anmode om en begrundelse herfor.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det, at bestemmelsens 1. pkt. også vil skulle gælde, hvis ejerskiftet er betinget.

Et ejerskifte kan f.eks. være betinget af, at købesummen

betales, af køberens salg af egen bolig eller af en offentlig myndigheds godkendelse af et givent forhold.

Når ejerskifte af ejerboliger som defineret i ejendomsvurderingslovens § 4 ikke sker i almindelig fri handel, vil der være en risiko for, at ejerskiftesummen ikke er udtryk for ejendommens reelle værdi. På den baggrund kan der være en risiko for, at den variable afgift bliver beregnet på baggrund af en lavere ejerskiftesum, end hvis handlen var sket i almindelig fri handel. Det foreslås derfor at indsætte en værnsregel i § 4, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at anmelderen, hvis ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke er sket som almindelig fri handel, vil skulle afgive en erklæring herom ved anmeldelse til tinglysning.

Erklæringen vil give Skatteforvaltningen mulighed for at kontrollere, hvorvidt ejerskiftesummen eller den angivne værdi afspejler ejendommens reelle værdi.

Begrebet fri handel vil skulle forstås i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 2, hvor begrebet er defineret som en handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger. De ejerskifter, der vil være omfattet af bestemmelsen, vil blandt andet være ejerskifter, som er sket mellem interesseforbundne parter, der har personlige, retlige, ledelsesmæssige, medlemsmæssige, finansielle eller andre nære bindinger til hinanden. Det vil f.eks. kunne være ejerskifte mellem familiemedlemmer – herunder ægtefæller, beslægtede eller besvogrede personer i op eller nedstigende linje, søskende eller andre nærtstående.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at hvis ejerskiftesummen i disse tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, vil afgiften skulle beregnes 80 pct. af denne værdi, jf. dog det nedenfor foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse viderefører til en vis grad værnsreglen i det hidtidige stk. 10, der blev indsat ved § 2, nr. 3, i lov nr. 1635 af 26. december 2013, hvor afgiftsgrundlaget for tinglysning af ejerskifte af ejerboliger blev ændret, således at tinglysningsafgift ved ejerskifte af ejerbolig som udgangspunkt altid skal betales af ejerskiftesummen, uanset om den ligger over eller under ejendomsvurderingen. Denne værnsregel omhandler ejerskifte af ejerboliger, som ikke er sket i almindelig fri handel.

En af de væsentligste ændringer i bestemmelsen er, at der fremadrettet vil skulle anvendes en procentsats på 80 pct. i stedet for 85 pct. Ved beregning af bo- eller gaveafgift skal en værdiansættelse af fast ejendom, der er højst 15 pct. højere eller lavere end den offentlige ejendomsværdi, som hovedregel lægges til grund ved afgiftsberegningen, jf. punkt 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (herefter værdiansættelsescirkulæret), som ændret ved cirkulære nr. 9054 af 4. februar 2015, den tidligere ejendomsvurderingslov samt boafgiftsloven.

Ifølge bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 11, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat,

side 90f, vil der ved udarbejdelsen og udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger anvendes en usikkerhed på plus/minus 20 pct. Der er således tale om et spænd på plus/minus 20 pct., som en ejendomsvurdering kan ligge inden for uden af denne grund at være ”forkert”. Ændringen vil skulle indarbejdes i værdiansættelsescirkulæret, hvilket dog ikke er sket endnu. Ændringen forventes dog indsat i forbindelse med, at der udsendes nye ejendomsvurderinger på ejerboligområdet. For at sikre, at reglerne i tinglysningsafgiftsloven fortsat vil stemme overens med reglerne i ejendomsvurderingsloven, boafgiftsloven og værdiansættelsescirkulæret, foreslås grænsen i tinglysningsafgiftsmæssig henseende ændret fra 85 pct. til 80 pct., for så vidt angår ejerskifter tinglyst efter der er offentliggjort eller meddelt en ejendomsværdi i det nye ejendomsvurderingssystem, herunder i medfør af ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 og 11.

Med det foreslåede vil afgiften ved tinglysning af et ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, som ikke er sket i almindelig fri handel, skulle beregnes af 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, hvis ejendomsværdien er offentliggjort eller meddelt i det nye ejendomsvurderingssystem, herunder i medfør af ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11, og hvis ejerskiftesummen udgør et beløb, som er mindre end 80 pct. af denne værdi.

For at værnsreglen i det foreslåede stk. 2 vil skulle finde anvendelse på et ejerskifte, er der to elementer, som skal være gældende. For det første vil ejerskiftet ikke skulle være sket i almindelig fri handel. For det andet vil ejerskiftesummen skulle udgøre et beløb, som er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, jf. dog det nedenfor foreslåede stk. 2, 4. og 5. pkt., og stk. 3. Hvis begge disse forhold gør sig gældende, vil tinglysningsafgiften skulle beregnes på baggrund af 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi.

I *3. pkt.*, foreslås det, at procentdelen i det foreslåede 2. pkt. vil skulle gælde den forholdsmæssige andel af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4.

Det betyder, at hvis der f.eks. ejerskiftes 50 pct. af en ejerbolig som defineret i ejendomsvurderingslovens § 4, vil de 80 pct. skulle beregnes på baggrund af 50 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi.

Det er dog ikke alle ejerboliger som defineret i ejendomsvurderingslovens § 4, som får en ansat ejendomsværdi. Ubebyggede grunde vil f.eks. ikke få en ansat ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, da der ikke er en ejendom på grunden, og da der ikke skal betales ejendomsværdiskat af ubebyggede grunde, tjener ejendomsværdien ikke et skattemæssigt formål, hvorfor der ikke ansættes en ejendomsværdi. Herudover kan der være tilfælde, hvor ejendommen ikke er særskilt vurderet, eller hvor der i tiden mellem

den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen.

Det foreslås i 4. pkt., at der indsættes en regel, der tager hånd om disse situationer. Det foreslås derfor, at hvis der ikke foreligger en ansat ejendomsværdi til brug for vurderingen efter 2. og 3. pkt., eller der i tiden mellem den senest offentliggjorte ejendomsværdi og anmeldelsen er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, vil anmelderen skulle angive ejendommens værdi efter bedste skøn, svarende til den forventelige kontantværdi, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel, og afgiften vil herefter skulle beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi.

Det vil være den forventelige kontantværdi på tidspunktet for anmeldelsen til tinglysning, der skal angives. Ved beregningen af den forventelige kontantværdi vil der skulle tages udgangspunkt i de samme hensyn for den forventelige kontantværdi i fri handel som fastsat efter principperne i ejendomsvurderingslovens § 15, herunder ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Det foreslås i 5. pkt., at afgiften vil skulle beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi, hvis denne værdi er højere end ejerskiftesummen efter stk. 1, jf. dog det nedenfor foreslåede stk. 3.

Indtil de nye ejendomsvurderinger bliver sendt ud i det nye ejendomsvurderingssystem, vil det dog fortsat være grænsen på de 85 pct., som vil skulle anvendes. Der er tale om en overgangsbestemmelse, som vil finde anvendelse i perioden indtil der bliver foretaget en ejendomsvurdering af ejendommen i det nye ejendomsvurderingssystem.

Det foreslås derfor at indsætte et stk. 3, som fastsætter, at hvis den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, som nævnt i stk. 2, er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, vil procentdelen, som anvendes være 85 pct.

Ved beregning af bo- eller gaveafgift skal en værdiansættelse af fast ejendom, der er højst 15 pct. højere eller lavere end den offentlige ejendomsværdi, som hovedregel lægges til grund ved afgiftsberegningen, jf. punkt 6 i værdiansættelsescirkulæret. For at der er ensartethed i lovgivningen har man valgt, at dette spænd også skal anvendes ved beregningen af tinglysningsafgiften.

Med det foreslåede vil afgiften ved tinglysning af et ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, som ikke er sket i almindelig fri handel, skulle beregnes af 85 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, hvis ejendomsværdifastsættelsen er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, og hvis ejerskiftesummen udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af denne værdi.

Tilsvarende ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, vil procentdelen på de 85 pct. gælde den forholdsmæssige andel af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, hvis ejendomsværdien er meddelt

eller offentliggjort i det nuværende ejendomsvurderingssystem, efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Hvis ejerskiftesummen i disse tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 85 pct. af den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien, skal afgiften beregnes af 85 pct. af den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien.

Hvis der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysningen er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, og anmelderen har angivet en værdi efter stk. 2, 4. pkt., jf. stk. 2, 5. pkt., vil procentdelen på 85 pct. efter det foreslåede skulle anvendes, hvis ejendomsværdien er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Hvis der i de situationer omfattet af stk. 2, 4. pkt., hvor der ikke er offentliggjort eller meddelt en ejendomsværdi på tidspunktet for anmeldelse til tinglysningen, vil det dog fortsat være hovedreglen i stk. 2, 4. og 5. pkt., med de 80 pct., som efter det foreslåede vil skulle anvendes. Det skyldes, at det i disse tilfælde ikke er muligt at afgøre, hvorvidt ejendomsværdien burde være udsendt i det nuværende ejendomsvurderingssystem og dermed foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 87 og 88. Det foreslåede stk. 3 regulerer disse vurderinger udsendt i det nuværende ejendomsvurderingssystem og vil således skulle regulere en overgangsperiode, som strækker sig indtil de nye ejendomsvurderinger udsendes. I de tilfælde, hvor der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi synes det mest hensigtsmæssigt at anvende procentdelen på 80 pct., som er det fremadrettede udgangspunkt, og det for borgeren mest fordelagtige udgangspunkt.

Når ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, som defineret i ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sker i almindelig fri handel, vil der være en risiko for, at ejerskiftesummen ikke er udtryk for ejendommens reelle værdi. På den baggrund kan der være en risiko for, at tinglysningsafgiften bliver beregnet på baggrund af en lavere ejerskiftesum, end hvis handlen var sket i almindelig fri handel. Det foreslås derfor at indsætte en værnregel i § 4, stk. 4.

Det foreslås i stk. 4, 1. pkt., at der ved anmeldelsen til tinglysning af ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, som ikke er sket i almindelig fri handel, vil skulle afgives erklæring om, at ejerskiftet ikke er sket i almindelig fri handel.

Begrebet fri handel vil skulle forstås i overensstemmelse med ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 2, hvor begrebet er defineret som en handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger. De ejerskifter, der således vil være omfattet af bestemmelsen, vil blandt andet være ejerskifter, som er sket mellem interesseforbundne parter, der har personlige, retlige, ledelsesmæssige, medlemsmæssige, finansielle eller andre nære bindinger til hinanden. Det vil f.eks. kunne være ejerskifte mellem to koncernforbundne selskaber, eller mellem et selskab og personer, der f.eks. gennem betydelige ejerandele eller stemmerettigheder har bestemmende indflydelse i det pågældende selskab, eller hvor ejerskiftet er foregået mellem selskabet og dets ejere, ledelse eller storaktionærer, samt ejerskifte mellem familie-



medlemmer – herunder ægtefæller, beslægtede eller besvogrede personer i op eller nedstigende linje, søskende eller andre nærtstående.

Det foreslås i 2. pkt., at anmelderen i disse tilfælde skal angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn, svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel.

Det vil være den forventelige kontantværdi på tidspunktet for anmeldelsen til tinglysning, der skal angives. Ved beregningen af den forventelige kontantværdi vil der skulle tages udgangspunkt i de samme hensyn for den forventelige kontantværdi i fri handel som fastsat efter principperne i ejendomsvurderingslovens § 15, herunder ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Det foreslås i 3. pkt., at afgiften vil skulle beregnes på grundlag af den højeste værdi af enten ejerskiftesummen efter stk. 1 eller den angivne værdi for ejendommen efter stk. 4, 2. pkt.

Det foreslås, at der i § 4, stk. 5, tages højde for den situation, hvor værdien eller de forskrevne erklæringer efter de foreslåede stk. 2 eller 3, ikke oplyses, eller hvor Tinglysningsretten er i tvivl om rigtigheden af værdien efter stk. 1-3.

Det foreslås i stk. 5, 1. pkt., at Tinglysningsretten i de situationer vil skulle oversende spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning til Skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet.

Tinglysning af ejerskifte foregår i det digitale tinglysningsystem, som håndteres og administreres af Tinglysningsretten. Det er således Tinglysningsretten, som får oplysninger om, at der ved tinglysning af ejerskifte ikke er afgivet de korrekte oplysninger. Det er imidlertid Skatteforvaltningen, som har kompetencen i relation til vurderingen af ejendommens værdi og tinglysningsafgiftsspørgsmålet. Det vil således være Skatteforvaltningen, som skal have spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning til afgørelse, når de korrekte oplysninger ikke er angivet, eller hvis de nødvendige erklæringer ikke er afgivet, samt i situationer hvor Tinglysningsretten er i tvivl om rigtigheden af værdien. Herudover vil det være Skatteforvaltningen, som vil skulle træffe afgørelse vedrørende spørgsmålet om tinglysningsafgiften. Efter det foreslåede vil dette ske, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Det er i praksis Skattestyrelsen, der modtager spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning fra Tinglysningsretten.

Det foreslås i 2. pkt., at Tinglysningsretten vil skulle underrette anmelderen samtidig med, at spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning bliver oversendt til Skatteforvaltningen. Efter det foreslåede sikres det således, at anmelderen vil blive orienteret om, at spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning er oversendt til Skattestyrelsen til afgørelse.

Det foreslås i 3. pkt., at Skatteforvaltningen om fornødent foranlediger ejendommens værdi vurderet ud fra oplysningerne om ejendommen ved anmeldelsen til tinglysning efter principperne i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16.

Når Skattestyrelsen modtager spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning, vil Skattestyrelsen således skulle tage stilling til, om det er nødvendigt at få ejendommens værdi vurderet efter ejendomsvurderingsloven. Hvis Skattestyrelsen finder det nødvendigt, vil Skattestyrelsen kunne anmode Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om ejendommens værdi til brug for afgiftsfastsættelsen. Det vil være principperne i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16, som vil skulle finde anvendelse, når Vurderingsstyrelsen udtaler sig om ejendommens værdi. Efter ejendomsvurderingslovens § 16 skal der ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke. Ejendommens værdi i det foreslåede § 4, stk. 5, vil således skulle fastsættes ud fra de samme principper, som anvendes i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16. Ved vurderingen vil der skulle tages udgangspunkt i principperne om den forventelige kontantværdi i fri handel, den generelle vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens § 15. Det vil være ud fra prisforholdene og oplysningerne om ejendommen på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, at ejendommens værdi vil skulle vurderes, herunder med udgangspunkt i ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Herved sikres det, at ejendommens værdi vil skulle fastsættes efter de principper, der følger af ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16. Efter det foreslåede vil Skattestyrelsen således skulle tage stilling til, hvorvidt det er nødvendigt at sende ejendommens værdi til udtalelse ved Vurderingsstyrelsen efter ejendomsvurderingsloven.

I de tilfælde, hvor Skattestyrelsen foranlediger ejendommens værdi vurderet efter principperne i ejendomsvurderingslovens § 15, vil Skatteforvaltningen efter det foreslåede 4. pkt., skulle beregne afgiften på grundlag af Vurderingsstyrelsens udtalelse om ejendommens værdi, når værdien foreligger.

Efter det foreslåede stk. 6, bemyndiges skatteministeren til at fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 2 og 3, samt dokumentation og oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2-5.

Med det foreslåede vil skatteministeren kunne fastsætte det konkrete indhold af de erklæringer, der ved anmeldelse til tinglysning efter stk. 2 og 3 skal afgives, om at ejerskiftet ikke er sket i almindelig fri handel. Herudover vil skatteministeren kunne fastsætte, hvilke oplysninger der skal indhentes til brug for beregningen af og kontrollen med afgiften efter stk. 2-5. Det vil f.eks. være oplysninger om bygningens tilstand m.v. og at ejendomsværdien indhentes af det digitale tinglysningssystem under tinglysningsekspeditionen.

Til nr. 2

Efter tinglysningsafgiftslovens § 6 a udgør afgiften for tinglysning af adkomstændringer ved selskaber m.v., fusion, fission, omdannelse m.v. alene 1.750 kr.

Efter lovens § 6 b finder denne bestemmelse tilsvarende anvendelse for Arbejdsmarkedets Tillægspensions og Lønmodtagernes Dyrtingsfonds tilførsel af ejendomme til et 100 pct. ejet datterselskab. Efter bestemmelsens stk. 2 er det

fastsat, at hvis Arbejdsmarkedets Tillægspensions eller Lønmodtagernes Dyrtdidsfonds ejerskab til et datterselskab, som har fået tilført ejendomme, jf. stk. 1, nedbringes til mindre end 100 pct., uden at samtlige de efter stk. 1 tilførte ejendomme forinden er afstået mod betaling af tinglysningsafgift efter § 4, udgør afgiften 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget for de tilbageværende efter stk. 1 tilførte ejendomme. Afgiften beregnes af den for ejendommene senest offentliggjorte ejendomsværdi på tidspunktet for den i stk. 2, 1. pkt., nævnte nedbringelse af ejerskab.

Det foreslås at affatte § 6 b, stk. 2, 2. pkt., således at bestemmelsen fremadrettet vil skulle fastsætte, at afgiften på 0,6 pct. efter 1. pkt. beregnes efter § 4.

Fra og med den 1. januar 2021 vil erhvervsejendomme m.v. ikke længere få en ansat ejendomsværdi. Det er derfor ikke længere muligt at anvende denne værdi i relation til alle ejendomme. Herudover vil ejendomsværdien efter den i lovforslagets § 6, nr. 1, foreslåede § 4 alene skulle anvendes i relation til værnsreglen om ejerskifte af ejerboliger, som ikke er sket i almindelig fri handel.

For at sikre, at § 6 b, stk. 2, kan anvendes på alle typer af ejendomme efter § 4, foreslås det, at afgiften på 0,6 pct. efter 1. pkt. i disse tilfælde beregnes efter den relevante bestemmelse i § 4. Som udgangspunkt vil afgiftsgrundlaget være ejerskiftesummen. Hvis der ikke foreligger en sådan forhandler med erhvervsejendomme, vil denne skulle angives efter bedste skøn.

Til nr. 3

Er der ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom betalt afgift af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, jf. § 4, stk. 2, og er denne ejendomsværdi senere nedsat som følge af klage, godtgøres den for meget betalte afgift efter anmodning, jf. § 23, stk. 2, 1. pkt.. Det er efter 2. pkt. en betingelse for godtgørelse, at klagen over ejendomsværdifastsættelsen er indgivet inden tinglysningen.

Denne mulighed har de facto været afskåret i perioden for suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet. Der henvises i den forbindelse til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.10. og lovforslagets § 6, nr. 4, hvor der indføres en særordning for suspensionsperioden.

Det foreslås at § 23, stk. 2, 1. pkt., ændres således, at det vil fremgå, at det ikke kun er på baggrund af en nedsættelse af den offentliggjorte, men også den meddelte ejendomsværdi, at der vil kunne anmodes om godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, hvis afgiften er betalt af denne værdi og at der er klaget over værdien inden tinglysningen. Herudover foreslås det, at henvisningen til § 4, stk. 2, udvides til § 4, stk. 2 og 3.

Baggrunden for det foreslåede er, at det med lovforslagets § 6, nr. 1, foreslås at nyaffatte tinglysningsafgiftslovens § 4. Med den foreslåede § 4 indføres begrebet ”meddelt” ejendomsværdi, da der vil kunne være tilfælde, hvor ejeren af en ejerbolig får meddelt en ejendomsværdi inden denne offentliggøres.

Når de nye ejendomsvurderinger udsendes med det nye

ejendomsvurderingssystem, vil det igen være muligt at opfylde betingelserne for at opnå godtgørelse efter tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, 1. og 2. pkt. Det er derfor nødvendigt at bestemmelsen konsekvensrettes, så den har sammenhæng med den foreslåede § 4.

Det foreslåede er således en konsekvens af lovforslagets § 6, nr. 1.

Virkingen af det foreslåede vil således være, at der ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, hvor der er betalt afgift af den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi efter det foreslåede § 4, stk. 2 og 3, vil kunne opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, hvis ejendomsværdien senere er nedsat som følge af en klage og denne er indgivet inden tinglysningen.

Til nr. 4

Efter gældende ret kan der efter anmodning opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, hvis tinglysningsafgiften er betalt af ejendomsværdien og denne senere nedsættes som følge af en klage, jf. tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, 1. pkt. Det er efter 2. pkt. en betingelse for godtgørelse, at klagen over ejendomsværdifastsættelsen er indgivet inden tinglysningen.

Denne mulighed har de facto været afskåret i perioden for suspensionen af klageadgangen på ejendomsområdet. Suspensionen af klageadgangen har således haft en afsmittende effekt på adgangen til at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift. Derfor bør der kunne opnås godtgørelse, selv om tinglysningsafgiftslovens § 23, stk. 2, forudsætter en forudgående klage. Da der nu åbnes for klageadgangen over ejendomsværdien for erhvervsejendomme m.v., skal der også etableres en mulighed for at få godtgjort tinglysningsafgift som en afledt konsekvens af en eventuelt nedsat ejendomsværdi.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.10.

Det foreslås at indsætte et 3. pkt. i § 23, stk. 2, hvorefter der uanset 2. pkt. vil kunne opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift efter 1. pkt. efter anmodning ved brug af den til formålet udarbejdede blanket, jf. nedenfor, hvis betingelserne i enten det foreslåede stk. 2, nr. 1 eller 2, er opfyldt.

Med det foreslåede åbnes der for muligheden for at opnå godtgørelse, uanset om betingelsen i 2. pkt. er opfyldt eller ej. Baggrunden for det foreslåede er, at muligheden for at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift har været afskåret, siden klageadgangen på ejendomsområdet blev suspenderet. Med det foreslåede sikres det, at denne mulighed åbnes samtidig med, at klageadgangen på ejendomsområdet åbnes.

Det foreslås, at anmodninger om godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, for så vidt angår suspensionsperioden for klageadgangen på ejendomsområdet, vil skulle indgives via en særskilt elektronisk blanket, som oprettes til formålet. Det foreslås, at der vil skulle stilles krav om, at der medsendes den nødvendige dokumentation. Der vil derfor

som minimum skulle medsendes følgende oplysninger ved indgivelse af en anmodning om godtgørelse via blanketten:

- Dato/løbenummer på det skøde, hvor afgiften er betalt.
- Afgørelse på klage over ejendomsværdien (det foreslåede § 23, stk. 2, nr. 1) eller den tilbageregnete ejendomsværdi (det foreslåede § 23, stk. 2, nr. 2).
- Dokumentation for betaling af den afgift, som fremgår af skødet, herunder hvem der har betalt.

Den første mulighed for at opnå godtgørelse vil efter det foreslåede *stk. 2, nr. 1*, være i situationer, hvor den ejendomsværdi, hvoraf tinglysningsafgiften er beregnet, bliver nedsat som følge af en klage indgivet i medfør af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, eller efter den foreslåede § 89 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 56.

Efter gældende ret forudsætter godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift, at afgiften er betalt på grundlag af ejendomsværdien, og at denne er nedsat som følge af en klage, der er indgivet inden tinglysningen. Baggrunden for det foreslåede er, at der ikke har kunnet klages over ejendomsværdien, siden klageadgangen blev suspenderet. Derfor har det ikke været muligt at indgive en klage over ejendomsværdien i suspensionsperioden, hvilket har den afledte effekt, at der heller ikke har kunnet opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift.

Da udgangspunktet efter gældende ret er, at der skal være indgivet en klage over ejendomsværdien, foreslås det, at muligheden for at opnå godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift ved tinglysning af ejerskifte, der er foretaget i suspensionsperioden, som udgangspunkt også vil skulle afhænge af, hvorvidt der er indgivet en klage over ejendomsværdien.

Muligheden for at få godtgjort for meget betalt tinglysningsafgift foreligger efter gældende ret alene i de tilfælde, hvor tinglysningsafgiften er beregnet af ejendomsværdien. Dette vil også skulle være tilfældet efter den foreslåede ordning.

Virkningen af det foreslåede *stk. 2, nr. 1*, er, at de, der har tinglyst et ejerskifte i suspensionsperioden og betalt afgiften af den på tidspunktet for tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, vil kunne opnå godtgørelse, hvis de har klaget over den ejendomsværdi, der er lagt til grund for beregningen af tinglysningsafgiften, og som følge af denne klage får nedsat deres ejendomsværdi. Dette gælder både erhvervsejendomme, ejerboliger m.v. Klagen vil efter det foreslåede skulle være indgivet efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, eller efter den foreslåede § 89 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 56.

Den anden mulighed for at opnå godtgørelse vil efter det foreslåede *stk. 2, nr. 2*, være i situationer, hvor den, der anmoder om godtgørelse, har modtaget kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 baseret på en tilbageregnet ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 65, der er lavere end den ejendomsværdi, som udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften ved et ejerskifte tinglyst fra og med den 1. januar 2014.

Baggrunden for det foreslåede er, at de boligejere, som

modtager kompensation, fortsat vil være afskåret fra at få tinglysningsafgift godtgjort, efter den foreslåede mulighed i *stk. 2, nr. 1*. Det skyldes, at en ejer kun vil modtage kompensation, hvis denne ikke klager over ejendomsværdien. Kompensationen indeholder ikke for meget betalt tinglysningsafgift og vil derfor ikke imødekomme den manglende mulighed at opnå godtgørelse af tinglysningsafgift. Det skyldes, at tinglysningsafgiften kan være betalt af enten sælger eller køber eller parterne kan have aftalt at dele udgiften til tinglysningsafgift, samt at tinglysningsafgiften ofte er indbetalt af en tredjemand, f.eks. en advokat eller bank.

Det foreslåede *stk. 2, nr. 2*, vedrører alene ejerboliger, da tilbagebetalingsordningen på ejendomsområdet, og dermed muligheden for at modtage kompensation, ikke etableres på erhvervsejendomsområdet.

Med det foreslåede vil den første betingelse for at kunne opnå godtgørelse være, at den, der anmoder, har modtaget kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

Efter ejendomsvurderingslovens § 65 vil resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, blive tilbageregnet til alle tidligere vurderingsår. På baggrund af denne tilbageregnete værdi genberegnes skatterne, jf. ejendomsvurderingslovens § 73. Såfremt boligejeren har modtaget kompensation, vil denne ikke kunne klage.

Med det foreslåede vil den anden betingelse for at kunne opnå godtgørelse være, at den modtagne kompensation er baseret på en tilbageregnet ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 65, der er lavere end den ejendomsværdi, som udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften ved ejerskiftet.

Som det fremgår ovenfor, vil resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, blive tilbageregnet til alle tidligere vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 65. Denne tilbageregnete ejendomsværdi kan være enten højere eller lavere end den ejendomsværdi, der udgjorde grundlaget for beregningen af tinglysningsafgiften. Baggrunden for denne betingelse er, at der alene vil være betalt for meget tinglysningsafgift, hvis ejendomsværdien skulle have været lavere på tidspunktet for betaling af tinglysningsafgift.

Med det foreslåede vil den tredje betingelse for at kunne opnå godtgørelse være, at den, der anmoder om godtgørelse, har tinglyst et ejerskifte fra og med den 1. januar 2014.

De tilbageregnete ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 65, vil for ejerboligerne vedrøre alle tidligere vurderingsår til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 for ejerboliger. Det betyder, at den første nye vurdering, som ejerboligerne ikke har fået grundet videreførelsen af ejendomsvurderingerne, vil være vurderingen foretaget den 1. oktober 2013, jf. ejendomsvurderingslovens § 89. Vurderingerne med vurderingstermin den 1. oktober blev udsendt til ejerne i løbet af februar og marts måned det efterfølgende år. Herefter ville ejeren kunne påklage ejendomsværdien i en periode på tre måneder efter mod-

tagelsen. Det betyder, at de ejerskifter, som er tinglyst i perioden til og med december 2013, vil være omfattet af det gældende udgangspunkt i § 23, stk. 2, hvor der skulle være indgivet en klage inden tinglysningen, hvis der skulle opnås godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift af en ejendomsværdi, som er nedsat som følge af klage. Det kan ikke udelukkes, at der i enkelte tilfælde allerede vil være udsendt en ejendomsværdi i januar, hvorfor den foreslåede godtgørelsesordning gælder for ejerskifter tinglyst fra og med 1. januar 2014.

### Til § 7

#### Til nr. 1

Det følger af § 22, stk. 4, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018, og § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at de nye klagebehandlingsregler i skatteforvaltningsloven, jf. § 1, nr. 2-20 og 36-66, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 1, nr. 1-23, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 5 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres til og med den 31. december 2020. De nye klagebehandlingsregler vedrører blandt andet nye krav til ankenævnsmedlemmers vurderingsfaglige kompetencer, nedlæggelse af de fælles ankenævn og ændringer i sagsfordelingen mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen m.v.

Det følger desuden af § 22, stk. 5, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Landsskatteretten skal færdigbehandle klager over afgørelser, som allerede er under behandling i Landsskatteretten den 1. januar 2021.

Det følger yderligere af § 22, stk. 8, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 2, nr. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at den ordinære funktionsperiode for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og skatte- og vurderingsankenævn, jf. skatteforvaltningslovens § 8, stk. 2, der udløber den 31. december 2019, forlænges til og med den 31. december 2020. Den umiddelbart efterfølgende ordinære funktionsperiode for vurderingsankenævn begynder den 1. januar 2021 og udløber den 30. juni 2022.

Det foreslås at ændre virkningstidspunktet for den nye vurderingsankenævnstruktur og de nye regler i skatteforvaltningsloven for behandling af klagesager, jf. § 22, stk. 4, 1. pkt., stk. 5 og stk. 8, 2. pkt., i lov nr. 688 af 8. juni 2017 som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018, og § 2, nr. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, fra den 1. januar 2021 til den 1. januar 2022.

Formålet med den foreslåede bestemmelser er, at reglerne skal være afstemt og have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævn efter lovforslagets § 7, nr. 1, begynder. Det vil sige den 1. januar 2022.

Lovforslaget har til hensigt at sikre, at den nye procedure for behandling af klager over ejendomsvurderinger får virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for de

nye vurderingsankenævn begynder, da det ville være uhenigtsmæssigt, hvis de nuværende vurderingsankenævn for en begrænset periode skulle anvende de nye klagebehandlingsregler, som de nuværende ankenævn ikke er målrettet til at skulle efterleve, dog undtaget forslaget om fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme. I de specielle bemærkninger til § 8, nr. 3, foreslås således, at Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen vil kunne afgøre de fremrykkede klager for erhvervsejendomme inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnsstruktur.

Med forslaget vil den nye vurderingsankenævnstruktur og de nye klagebehandlingsregler for klagesager vedrørende ejendomsvurderinger fortsat være afstemt. F.eks. hænger den nye sammensætning af vurderingsankenævnene tæt sammen med de nye regler om sagsfordeling mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen, som igen begrundes de nye henvisningskompetencer m.v. Der er således overordnet tale om en samlet pakke bestående af nye ankenævn og ny ankenævnsstruktur med tilhørende ny procedure for klagesagsbehandlingen.

Forslaget vil derudover medføre, at Landsskatteretten færdigbehandler klager over afgørelser, som allerede er under behandling i Landsskatteretten den 1. januar 2022.

Forslaget betyder, at overgangsbestemmelsen vedrørende færdigbehandling af klagesager, der allerede er under behandling i Landsskatteretten, ændres i overensstemmelse med det foreslåede virkningstidspunkt for den nye vurderingsankenævnsstruktur, de ændrede sagsfordelingsregler og de nye procedureregler for klagesagsbehandlingen.

Forslaget har til hensigt at sikre, at der bevares den fornødne parallelitet mellem overgangsbestemmelsen og de øvrige bestemmelser om ændret sagsfordeling mellem afgørelsesmyndighederne.

#### Til nr. 2

Det er vurderingsankenævnet, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet, der henviser ejendomsvurderingsklager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed. Dette fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b.

Klager over afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, behandles og afgøres efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, af Skatteankestyrelsen, hvorefter Skatteankestyrelsen henviser klager over afslag på genoptagelse til behandling ved Landsskatteretten efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2 og 3, trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra den 1. januar 2019. Reglerne om henvisning af sager til afgørelse blev dog udskudt til den 1. januar 2020 ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og til den 1. januar 2021 ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Udskydelsen af virkningstidspunktet var en del af den samlede udskydelse af ændringer i skatteforvaltningsloven, som havde karakter af at være generelle regler for klagebehandlingen.

Ved den seneste udskydelse af regler for klagebehandling i skatteforvaltningsloven, jf. lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev der indført en række overgangsbestemmelser, herunder overgangsbestemmelser om henvisning af ejendomsvurderingsklagesager og afgørelse af afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger.

Overgangsbestemmelserne betyder blandt andet, at Skatteankestyrelsen i perioden før virkningstidspunktet for de nye henvisningsregler, det vil sige til og med den 31. december 2020, henviser ejendomsvurderingsklager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed.

Det følger af § 3, stk. 6, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at det er Skatteankestyrelsen, der til og med den 31. december 2020 afgør klagesager om afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, medmindre betingelserne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, om henvisning til Landsskatteretten er opfyldt.

Det følger endvidere af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, samt klager over afslag på genoptagelse vedrørende disse vurderinger til behandling i Landsskatteretten, eller eventuelt til Skatteankestyrelsen selv.

Det følger desuden af § 22, stk. 4 og 5, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og ændret senest ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at ejendomsvurderingsklagesager, der allerede er visiteret til afgørelse i Landsskatteretten, skal færdigbehandles hos Landsskatteretten.

I forbindelse med indførelsen af overgangsbestemmelserne i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev det ikke samtidig direkte fastsat, at klager, der henvises til Landsskatteretten i overgangsperioden og til og med den 31. december 2020, også skal færdigbehandles af Landsskatteretten.

Det foreslås, at § 22, stk. 5, præciseres, så der efter ”visiteret” indsættes ”eller henvist”.

Den foreslåede bestemmelse betyder, at det ikke alene er klager, der efter de tidligere gældende regler for ejendomsvurderingsklager i skatteforvaltningslovens § 35 b, er visiteret af Skatteankestyrelsen til Landsskatteretten, som ved § 22, stk. 5, i lov nr. 688 af 8. juni 2017 vil skulle færdigbehandles hos Landsskatteretten, men at det tillige er klager, der henvises af Skatteankestyrelsen til Landsskatteretten efter overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, som vil skulle færdigbehandles hos Landsskatteretten.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1 og 4, om, at virkningstidspunktet for den nye vurderingsankenævnstruktur og de nye regler i skatteforvaltningsloven for behandling af klagesager skal være afstemt og have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævn begynder, dog undtaget forsla-

get om fremrykning af klageadgangen for erhvervsjendomme. I de specielle bemærkninger til § 8, nr. 3, foreslås således, at Landsskatteretten og skatteankestyrelsen vil kunne afgøre de fremrykkede klager for erhvervsjendomme inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnstruktur.

Forslaget har til hensigt at sikre, at det ikke er af betydning for Landsskatterettens færdigbehandling af verserende sager, om en ejendomsvurderingsklagesag er visiteret eller henvist af Skatteankestyrelsen til Landsskatteretten inden virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn.

Forslaget har desuden til hensigt at sikre, at det ikke kun er ejendomsvurderingsklagesager, der tidligere er visiteret til Landsskatteretten efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 35 b, som kan færdigbehandles af Landsskatteretten, men at det også er ejendomsvurderingsklagesager, der er henvist af Skatteankestyrelsen til Landsskatteretten efter overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, som kan færdigbehandles af Landsskatteretten.

Forslaget har endvidere til hensigt at sikre, at der ikke sker tilbageløb i sagsbehandlingsforløbet for klager, der er henvist af Skatteankestyrelsen til Landsskatteretten, men endnu ikke er afgjort inden virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn. Med forslaget vil disse klager ikke på ny skulle henvises til Landsskatteretten af Skatteankestyrelsen, et vurderingsankenævn, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet efter skatteforvaltningslovens §§ 4 a, stk. 3, og 6 b.

Forslaget betyder, at Landsskatteretten efter virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn vil kunne fortsætte sagsbehandlingen og træffe afgørelse uden først at skulle afvente en henvisning på ny. Det foreslås således, at både ejendomsvurderingsklager, der er visiteret til Landsskatteretten og ejendomsvurderingsklager, der er henvist til Landsskatteretten i overgangsperioden, vil kunne færdigbehandles efter virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn.

Forslaget skal endvidere ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 3, om, at Skatteankestyrelsen skal kunne færdigbehandle klager, der er henvist til Skatteankestyrelsen inden virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn. Forslaget er af teknisk karakter.

### Til nr. 3

Det følger af skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b, at det er vurderingsankenævnet, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet, der henviser klager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed.

Der følger endvidere, at klager over afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, behandles og afgøres af Skatteankestyrelsen, og at Skatteankestyrelsen henviser klager over afslag på genoptagelse til behandling ved Landsskatteretten efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Det følger af § 22, stk. 1 og 4, i lov nr. 688 af 8. juni 2018,

at § 1, nr. 4-7, trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra og med den 1. januar 2019. Reglerne om henvisning af sager til afgørelse blev dog udskudt til den 1. januar 2020 ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og til den 1. januar 2021 ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Udskydelserne af virkningstidspunktet var en del af de samlede udskydelser af ændringer i skatteforvaltningsloven, som havde karakter af at være generelle regler for klagebehandlingen.

Ved § 3, stk. 6-11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev der indført en række overgangsbestemmelser, herunder overgangsbestemmelser om henvisning af ejendomsvurderingsklagesager og afgørelse af afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger. Overgangsbestemmelserne betyder blandt andet, at Skatteankestyrelsen i perioden før virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn henviser ejendomsvurderingsklager til behandling i Landsskatteretten eller i Skatteankestyrelsen.

Det følger således af § 3, stk. 6, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 afgør klagesager om afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger, efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, medmindre betingelserne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, om henvisning til Landsskatteretten er opfyldt.

Det følger således af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, samt klager over afslag på genoptagelse vedrørende disse vurderinger til behandling i Landsskatteretten, eller eventuelt til Skatteankestyrelsen selv.

Ved indførelsen af overgangsbestemmelserne i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev det ikke fastsat, at klager, der henvises til eller afgøres af Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020, skal færdigbehandles af Skatteankestyrelsen efter virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn. I stedet skal klager, der er omfattet af skatteforvaltningslovens § 6 b og henvist af Skatteankestyrelsen til behandling i Skatteankestyrelsen som følge af overgangsbestemmelserne i § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, efter udløbet af overgangsbestemmelsen igen henvises til afgørelse i Skatteankestyrelsen af et vurderingsankenævn, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet, som har henvisningskompetencen efter skatteforvaltningslovens § 6 b.

Med lovforslagets § 7, nr. 1, foreslås det at udskyde virkningstidspunktet i § 22, stk. 4 og 5, i lov nr. 688 af 8. juni 2017 med yderligere 1 år, således reglerne om henvisning får virkning for klager, der skal afgøres fra og med den 1. januar 2022.

Det foreslås at indsætte et nyt 2. pkt. i § 22, stk. 5, hvor- efter skatteankesforvaltningen færdigbehandler klager over

afgørelser, der til og med den 31. december 2021 er henvist til skatteankesforvaltningen.

Med den foreslåede bestemmelse præciseres det, at det ikke alene er klager, der til og med den 31. december 2021 er visiteret og henvist til Landsskatteretten, som vil skulle færdigbehandles hos Landsskatteretten, men at det også er klager, der til og med den 31. december 2021 henvises af Skatteankestyrelsen til behandling hos Skatteankestyrelsen, som vil skulle færdigbehandles hos Skatteankestyrelsen.

Forslaget har til hensigt at sikre, at der ikke gøres forskel på, om en ejendomsvurderingsklagesag i overgangsperioden efter de nye betingelser indsat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 er henvist til Landsskatteretten eller til Skatteankestyrelsen.

Forslaget har desuden til hensigt at sikre, at de henviste klager ikke på ny vil skulle henvises til Skatteankestyrelsen af et vurderingsankenævn, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet efter skatteforvaltningslovens § 6 b, blot fordi henvisningen er foretaget til og med den 31. december 2021.

Forslaget betyder desuden, at Skatteankestyrelsen vil kunne fortsætte styrelsens sagsbehandling og træffe afgørelse uden at skulle afvente en ny henvisning fra et vurderingsankenævn, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet.

Forslaget betyder endvidere, at det ikke kun er klager over afslag på genoptagelse omfattet af skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, som vil kunne færdigbehandles, men at det også er klager omfattet af skatteforvaltningslovens § 6 b, stk. 1, der vil kunne færdigbehandles.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget til § 7, nr. 2. Forslaget er af teknisk karakter.

Til nr. 4

Efter skatteforvaltningslovens § 8, stk. 2, udnævnes medlemmerne af vurderingsankenævn og fælles ankenævn for en fireårig periode. Den nuværende funktionsperiode for vurderingsankenævn og fælles ankenævn er dog forlænget med 2 år og seks måneder til og med den 31. december 2020, jf. § 22, stk. 8, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 2, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 2, nr. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Funktionsperioden for de nye vurderingsankenævn begynder således den 1. januar 2021 og udløber den 30. juni 2022.

Det foreslås, at § 22, stk. 8, 1. pkt., ændres således, at den nuværende funktionsperiode for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og fælles ankenævn forlænges med 1 år til og med den 31. december 2021.

Forslaget betyder, at de fælles ankenævn fortsat til og med den 31. december 2021 alene vil behandle vurderingssager.

Forslaget skal sikre, at der ikke opstår overkapacitet i de nye vurderingsankenævn. Uden en forlængelse vil antallet af medlemmer i vurderingsankenævn stige fra 67 til 350 allerede fra den 1. januar 2021, selv om udsendelsen af vurderinger af ejerboliger først forventes at blive sendt ud omkring sommeren 2021, og at klagebehandlingen af de

nye ejendomsvurderinger dermed først forventes at kunne igangsættes herefter.

Efter forslaget vil reglerne om den nye vurderingsankenævnstruktur og de nye klagebehandlingsregler i skatteforvaltningsloven for behandling af vurderingsklagesager, jf. lov nr. 688 af 8. juni 2017 og som ændret ved lov nr. 1729 af 27. december 2018, ved lov nr. 1125 af 19. november 2019 og senest ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020, skulle have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævn foreslås at skulle begynde, det vil sige den 1. januar 2022.

Den nye klagestruktur og de nye regler for klagebehandlingen vil således fortsat være afstemt med etableringen af nye vurderingsankenævn, hvor blandt andet den nye sammensætning af vurderingsankenævnene hænger tæt sammen med de nye regler om sagsfordeling mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen, som igen begrundes af nye henvisningskompetencer m.v. Der er således overordnet tale om en samlet pakke bestående af nye ankenævn og ny ankenævnstruktur med tilhørende ny procedure for klagesagsbehandlingen, dog undtaget forslaget om fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme. I de specielle bemærkninger til § 8, nr. 3, foreslås således, at Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen vil kunne afgøre de fremrykkede klager for erhvervsejendomme inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnstruktur.

Da de nye vurderingsankenævn efter ændringen ved § 2, nr. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 skulle tiltræde fra og med den 1. januar 2021, er der en igangværende indstillings- og udnævnelsesproces for kandidater til de nye vurderingsankenævn. Både kommuner og organisationer – Dansk Ejendomsrådgiverforening og Finans Danmark – har således indstillet kandidater til medlemmer af de nye vurderingsankenævn. Udnævnelsesprocessen for de indstillede kandidater vil således skulle fortsætte, men den vil først blive endeligt gennemført efter lovens ikrafttræden, hvorefter der vil ske udnævnelse af medlemmer for de nye vurderingsankenævn med tiltræden den 1. januar 2022.

### Til § 8

Til nr. 1

Ved § 3 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev der indsat en række overgangsbestemmelser vedrørende Skatteankestyrelsens forberedelse af klager over de nye ejendomsvurderinger og videreførte ejendomsvurderinger, som indgives til og med den 31. december 2020.

Overgangsbestemmelserne blev blandt andet indsat for at Skatteankestyrelsen kan træffe afgørelse om genoptagelse og henvisning af klager til afgørelse, inden den nye vurderingsankenævnstruktur træder i kraft den 1. januar 2021.

Det følger af § 3, stk. 6, 1. pkt., i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 skal træffe afgørelse vedrørende klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, stk. 1, 3 og 4. Det følger endvidere af bestemmelsens

2. pkt., at dette ikke gælder, såfremt betingelserne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, om henvisning til Landsskatteretten er opfyldt. Endelig følger det af bestemmelsens 3. pkt., at der ikke ydes omkostningsgodtgørelse ved klage til Skatteankestyrelsen i sager efter 1. pkt., medmindre sagen henvises til Landsskatteretten efter 2. pkt.

Skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, er efterfølgende ophævet og udgået af henvisningerne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, jf. § 5, nr. 1 og 2, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, at klager over Skatteforvaltningens afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 stk. 1, 3 og 4, afgøres af Skatteankestyrelsen.

Skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, blev indsat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, som trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra 1. januar 2019. Virkningstidspunktet blev senest ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 udskudt til den 1. januar 2021.

Efter skatteforvaltningslovens § 55, stk. 1, nr. 4, ydes der omkostningsgodtgørelse ved en anmodning til blandt andet Skatteankestyrelsen eller Landsskatteretten om genoptagelse af vedkommende myndigheds egen tidligere afgørelse. Det gælder dog efter lovens § 55, stk. 3, ikke ved anmodning om genoptagelse af en afgørelse, hvor Skatteankestyrelsen har truffet afgørelse efter § 4 a, stk. 1, jf. §§ 6 og 6 b, eller efter § 4 a, stk. 2.

Efter skatteforvaltningslovens § 55, stk. 4, 3. pkt., ydes der godtgørelse ved domstolsprøvelse af afgørelser i blandt andet sager, som er blevet behandlet i et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, jf. § 4 a, eller som er nævnt i § 55, stk. 3.

Skatteforvaltningslovens § 55, stk. 3, og justeringen af § 55, stk. 4, for så vidt angår vurderingssagerne, blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017.

Det foreslås, at overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 6, 1. pkt., i lov nr. 1125 af 19. november 2019, forlænges til og med 31. december 2021.

Det foreslås således, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021 vil kunne træffe afgørelse vedrørende klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4.

Forslaget betyder, at Skatteankestyrelsen ikke vil skulle træffe afgørelse vedrørende klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, hvis betingelserne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, om henvisning til Landsskatteretten er opfyldt.

Forslaget betyder desuden, at de boligejere, der til og med den 31. december 2021 modtager afslag fra Skatteforvaltningen på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven og vurderinger, der påklages efter fristerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, ikke vil skulle afvente, at de nye vurderingsankenævn etableres den 1.

januar 2022 før, at klagesagsbehandlingen vil kunne igangsættes.

Forslaget har til hensigt at sikre en parallelitet til de regler om omkostningsgodtgørelse, som er indeholdt i lov nr. 688 af 8. juni 2017, hvis virkningstidspunkt med lovforslagets § 7, nr. 1, foreslås udskudt til den 1. januar 2022. Forslaget betyder således, at der ikke ydes omkostningsgodtgørelse ved klage til Skatteankestyrelsen i de sager, som er nævnt i § 3, stk. 6, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, medmindre sagen henvises til Landsskatteretten. Ved domstolsprøvelse af Skatteankestyrelsens afgørelse ydes der omkostningsgodtgørelse.

Forslaget skal endvidere ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1 og 4, hvorefter de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og den nye vurderingsankenævnstruktur foreslås at skulle få virkning fra og med den 1. januar 2022. Forslaget er af teknisk karakter.

Det følger af § 3, stk. 8, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 kan afvise en klage, hvis klagen ikke er indgivet efter regler fastsat af skatteministeren om digital kommunikation efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 6.

Skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 6, 1. og 2. pkt., blev indsat ved § 1, nr. 40 og 41, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret senest ved § 6 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra 1. januar 2020. Ved lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev virkningstidspunktet udskudt til den 1. januar 2021.

Det foreslås, at overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 8, 1. pkt., i lov nr. 1125 af 19. november 2019, forlænges til og med 31. december 2021.

Det foreslås således, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021 bemyndiges til at afvise klager efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 6.

Forslaget betyder, at klager over blandt andet de nye ejendomsvurderinger og de videreførte vurderinger, som indgår fra omkring sommeren 2021, ikke skal vente til den 1. januar 2022, før Skatteankestyrelsen kan afvise klager, som ikke er indgivet i overensstemmelse med regler fastsat af skatteministeren efter skatteforvaltningslovens § 35 om digital kommunikation.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1, hvorefter de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og den nye vurderingsankenævnstruktur foreslås at skulle få virkning fra og med den 1. januar 2022. Forslaget er af teknisk karakter.

Det følger af § 3, stk. 9, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter ophævelsen af fritvalgsordningen for vurderingsklagesager, jf. dagældende skatteforvaltningslovs § 35 b, stk. 5, blev udskudt til og med den 31. december 2020, dog alene for klager over afgørelser truffet efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov

nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det foreslås, at overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 9, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, forlænges til og med den 31. december 2021.

Forslaget betyder, at det fortsat vil være muligt at anvende fritvalgsordningen for vurderingsklagesager, jf. skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, der påklages til den administrative klageinstans til og med den 31. december 2021, medmindre der er tale om klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven (nye vurderinger), klager over vurderinger, der påklages efter fristerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2 (videreførte vurderinger og omvurderinger af ejerboliger for 2013-2019 og videreførte vurderinger og omvurderinger af andre ejendomme for 2014-2020) eller klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4.

Forslaget betyder desuden, at ophævelsen af fritvalgsordningen for vurderingsklagesager først er fuldt ud implementeret fra og med den 1. januar 2022, når den nye struktur for vurderingsankenævn starter.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1 og 4, hvorefter de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og den nye vurderingsankenævnstruktur foreslås at skulle få virkning fra og med den 1. januar 2022. Forslaget er af teknisk karakter.

Det følger af § 3, stk. 11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger kan forberedes til afgørelse efter de almindelige sagsbehandlingsregler, herunder sagsbehandlingsreglerne i skatteforvaltningslovens § 19, stk. 5, nr. 4 og 5, § 35 a, stk. 2, 2. pkt., § 35 d, stk. 1, 3 og 4, § 35 e, stk. 1, § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og 8, og § 45, stk. 2, hvis disse klager indgives til og med den 31. december 2020.

Skatteforvaltningslovens § 19, stk. 5, nr. 4 og 5, § 35 a, stk. 2, 2. pkt., § 35 d, stk. 1, 3 og 4, § 35 e, stk. 1, § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og 8, og § 45, stk. 2, angår sagsbehandlingsregler for klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger, der påklages efter fristerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, eller klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger.

Sagsbehandlingsreglerne blev indsat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, som trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra den 1. januar 2019. Virkningstidspunktet blev senest ændret ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125



af 19. november 2019, til den 1. januar 2021, hvorefter at sagsbehandlingsreglerne ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres til og med den 31. december 2020.

Det foreslås, at overgangsbestemmelsen i § 3, *stk. 11*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, forlænges til og med 31. december 2021.

Det foreslås således, at Skatteankestyrelsen vil kunne foretage en række sagsbehandlingsskridt og derved udnytte ressourcer og tid til og med den 31. december 2021.

Efter forslaget vil Skatteankestyrelsen således kunne forberede klager til afgørelse efter de samme regler, som vil gælde for tilsvarende klagesager fra og med den 1. januar 2022. Sagsforberedelsen vil således skulle ske efter de nye klagebehandlingsregler, som blandt andet indebærer, at der alene skal ske høring efter forvaltningslovens regler om partshøring, og at der ikke vil være pligt til at udarbejde og udsende en sagsfremstilling m.v.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1, hvor det foreslås at udskyde virkningstidspunktet for de nye klagebehandlingsregler til virkningstidspunktet for en ny struktur for vurderingsankenævn. Forslaget er af teknisk karakter.

Til nr. 2 og 3

Det følger af § 3 i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en række overgangsbestemmelser for at give Skatteankestyrelsen mulighed for at forberede klager til afgørelse vedrørende de nye ejendomsvurderinger og videreførte ejendomsvurderinger, som indgives til og med den 31. december 2020.

Det følger desuden af bestemmelsen, at Skatteankestyrelsen har mulighed for at træffe afgørelse om genoptagelse og henvisning af klager til afgørelse. En ny ejendomsvurdering er en vurdering, der foretages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. En videreført ejendomsvurdering er en vurdering, der er foretaget efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det følger endvidere af § 3 i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at hensigten med overgangsbestemmelserne er at tilpasse virkningstidspunktet for de nye klagebehandlingsregler til virkningstidspunktet for en ny struktur for vurderingsankenævn. F.eks. hænger overgangsbestemmelsen om vurderingsklagesager tæt sammen med de nye regler om sagsfordeling mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen, dog undtaget forslaget om fremrykning af klageadgangen for erhvervsjendomme. I de specielle bemærkninger til § 8, nr. 3, foreslås således, at Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen vil kunne afgøre de fremrykkede klager for erhvervsjendomme inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnstruktur.

Ved § 5, nr. 3, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020 blev skatteforvaltningslovens § 33 b indsat, og det følger heraf, at Skatteforvaltningen fra og med den 1. november 2020 ikke længere af egen drift kan genoptage eller varsle revision af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem. Skatte-

forvaltningslovens § 33 b omfatter alle vurderinger, både almindelige vurderinger, der er foretaget som egentlige vurderinger eller ved videreførelse, og omvurderinger, der er foretaget i det gamle vurderingssystem. Endvidere følger det, at ejendomsjernernes mulighed for at anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem ophører fra og med den 1. november 2020. Skatteforvaltningslovens § 33 b påvirker ikke ejendomsjernernes mulighed for at klage, når der åbnes for klageadgangen for videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget fra og med 2013 og frem, ligesom skatteforvaltningslovens § 33 b ikke påvirker Skatteforvaltningens egen-drift-sager, der er påbegyndt til og med den 31. oktober 2020 eller anmodninger om genoptagelse, der enten er under behandling eller er indgivet til og med den 31. oktober 2020. Disse vil blive færdigbehandlet.

Det foreslås, at overgangsbestemmelserne i § 3, *stk. 6, 1. pkt., stk. 7, 9, 10 og 11*, præciseres, så overgangsbestemmelserne ikke alene omfatter de almindelige genoptagelsesregler efter skatteforvaltningslovens § 33, *stk. 1, 3 og 4*, men også omfatter klager over afgørelser med afslag på genoptagelse eller afskæring af genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b som indsat ved § 5, nr. 3, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

Det foreslås således, at overgangsbestemmelsen i § 3, *stk. 6, 1. pkt.*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, foreslås at skulle træffe afgørelse vedrørende klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, *stk. 1, 3 og 4*, også skal omfatte klager over afskæring af genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b.

Det foreslås desuden, at overgangsbestemmelsen i § 3, *stk. 7*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter den almindelige klagefrist på 3 måneder fra modtagelse af en afgørelse, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, *stk. 3, 1. pkt.*, ud over at vil skulle gælde for klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, *stk. 1, 3 og 4*, også skal omfatte klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b.

Det foreslås endvidere, at overgangsbestemmelsen i § 3, *stk. 9*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter ophævelsen af fritvalgsordningen for vurderingsklagesager foreslås udskudt til den 1. januar 2022, jf. lovforslagets § 7, nr. 1, dog undtaget klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, *stk. 1 og 2*, eller klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, *stk. 1, 3 og 4*, også skal omfatte klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b, som indført ved § 5, nr. 3, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

Det foreslås derudover, at overgangsbestemmelsen i § 3,

*stk. 10*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, foreslås at skulle henvise klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, efter reglerne om henvisning i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, og §§ 6 a og 6 b også skal omfatte henvisninger af klager over afskæring af genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b.

Det foreslås endeligt, at overgangsbestemmelsen i § 3, *stk. 11*, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, kan forberedes til afgørelse efter de almindelige sagsbehandlingsregler, herunder sagsbehandlingsreglerne i skatteforvaltningslovens § 19, stk. 5, nr. 4 og 5, § 35 a, stk. 2, 2. pkt., § 35 d, stk. 1, 3 og 4, § 35 e, stk. 1, § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og 8, og § 45, stk. 2, hvis disse klager indgives til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, også skal omfatte henvisninger af klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b.

#### Til nr. 4

Det følger af § 3 i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en række overgangsbestemmelser for at give Skatteankestyrelsen mulighed for at forberede klager til afgørelse vedrørende de nye ejendomsvurderinger og videreførte ejendomsvurderinger, som indgives til og med den 31. december 2020.

Det følger af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, samt klager over afslag på genoptagelse vedrørende disse vurderinger, til behandling i Landskatteretten, eller eventuelt til Skatteankestyrelsen selv.

Hensigten med overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 10, er, at klager over de nye ejendomsvurderinger ikke skal afventes, at den nye ankenævnssstruktur træder i kraft.

Det foreslås at § 3, *stk. 10*, præciseres, således at det er Skatteankestyrelsen, der skal varetage opgaven med at henvise klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret

ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger, til afgørelse i henholdsvis Landskatteretten og skatteankestyrelsen selv efter reglerne om henvisning i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, og §§ 6 a og 6 b.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er, at det fremgår klart og tydeligt, at det er Skatteankestyrelsen, der får en midlertidig kompetence til at henvise klager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed, herunder til enten Landskatteretten eller til Skatteankestyrelsen selv.

Den foreslåede præcisering betyder således, at klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger, indgivet til enten Landskatteretten eller Skatteankestyrelsen vil kunne fordeles og forberedes til afgørelse i Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021.

Forslaget ændrer ikke på, at klager, der vil skulle afgøres af vurderingsankenævn efter skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, eller af Skatteankestyrelsen efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, uden forudgående henvisning eller visitering til og med den 31. december 2021 vil kunne afgøres uden forudgående henvisning eller visitering.

#### Til nr. 5

Det følger af skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b, at det er vurderingsankenævnet, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet, der henviser klager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed.

Det følger af § 22, stk. 1 og 4, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, at § 1, nr. 4-7, trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra og med den 1. januar 2019. Reglerne om henvisning af sager til afgørelse blev dog udskudt til den 1. januar 2020 ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og til den 1. januar 2021 ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Udskydelserne af virkningstidspunktet var en del af de samlede udskydelser af ændringer i skatteforvaltningsloven, som havde karakter af at være generelle regler for klagebehandlingen.

Ved § 3, stk. 6-11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev der indført en række overgangsbestemmelser, herunder overgangsbestemmelser om henvisning af ejendomsvurderingsklagesager og afgørelse af afslag på genoptagelse af ejendomsvurderinger. Overgangsbestemmelserne betyder blandt andet, at Skatteankestyrelsen i perioden før virkningstidspunktet for de nye vurderingsankenævn henviser

visse ejendomsvurderingsklager, til behandling hos enten Landsskatteretten eller Skatteankestyrelsen.

Det følger således af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, til behandling i Landsskatteretten, eller eventuelt til Skatteankestyrelsen selv.

Det følger desuden af § 22, stk. 5, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, at Landsskatteretten færdigbehandler klager over afgørelser, der den 1. januar 2021 er visiteret til Landsskatteretten.

Det foreslås, at indsætte et nyt stykke efter § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019. Det nye stykke bliver *stk. 11*.

Det foreslås at indsætte et nyt § 3, *stk. 11*. Det foreslås, at Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, kan afgøre klager, over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, og klager over afslag på genoptagelse, som er henvist til afgørelse hos dem af Skatteankestyrelsen i overgangsperioden inden den 1. januar 2022 som er henvist til henholdsvis Landsskatteretten eller Skatteankestyrelsen, efter reglerne om henvisning i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, og §§ 6 a og 6 b, jf. overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019.

Forslaget betyder, at Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen vil kunne afgøre klager inden virkningstidspunktet for den nye ankenævnsstruktur, herunder de fremrykkede klager for erhvervsjendomme, der henvises efter § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om fremrykning af klageadgangen for erhvervsjendomme i det foreslåede § 89 a, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 56.

Med lovforslagets § 1, nr. 56, om fremrykning af klageadgangen for videreførte vurderinger af andre ejendomme end ejerboliger er det ikke hensigten, at klager vil skulle afvente, at den nye ankenævnsstruktur træder i kraft den 1. januar 2022, før klagemyndighederne vil kunne træffe afgørelse. Det er derimod hensigten, at ud over selve klageadgangen er det tillige klagebehandlingen og klagernes afgørelse, der vil skulle fremrykkes.

De vurderinger, der er omfattet af den fremrykkede klageadgang, er vurderinger foretaget efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, og klager over disse vurderinger vil skulle afgøres efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Efter skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 1, afgør og har vurderingsankenævnen afgjort klager over vurderinger foretaget efter den i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. De nuværende vurderings-

ankenævn, hvis funktionsperiode foreslås forlænget til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, har derved saglig kompetence til at afgøre klager over vurderinger foretaget efter reglerne i den tidligere gældende vurderingslov. Det gælder også for vurderinger af erhvervsjendomme. De nuværende vurderingsankenævn således behandler og har behandlet klager, som er omfattet af den fremrykkede klageadgang.

Skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 1, om vurderingsankenævnenes saglige kompetence til at træffe afgørelse vedrørende klager over afgørelser truffet efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme sikrer således, at de nuværende vurderingsankenævn kan træffe afgørelse i klagesager, der er indgivet til og med den 31. december 2021.

Det følger af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at Skatteankestyrelsen imidlertid skal henvise de sager, der blandt andet omhandler videreførte vurderinger af erhvervsjendomme, til afgørelse hos enten Landsskatteretten eller Skatteankestyrelsen, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Med forslaget vil det blive præciseret, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021 ikke blot har kompetence til at henvise sager til rette afgørelsesmyndighed efter de henvisningsregler, der først får virkning fra den 1. januar 2022, men at Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen inden denne dato kan færdigbehandle og afgøre de sager, der er henvist efter disse regler.

Til nr. 6

Det følger af § 22, stk. 4, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 10, nr. 1, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at de nye klagebehandlingsregler i skatteforvaltningsloven, jf. § 1, nr. 2-20 og 36-66, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, som ændret ved § 1, nr. 7 og 11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 5 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres til og med den 31. december 2020. De nye klagebehandlingsregler vedrører blandt andet nye krav til ankenævnsmedlemmers vurderingsfaglige kompetencer, nedlæggelse af de fælles ankenævn og ændringer i sagsfordelingen mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen m.v. Med lovforslagets § 8, nr. 1, foreslås virkningstidspunktet for disse regler udskudt til 1. januar 2022.

Det følger af § 3, stk. 11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at klager over nye ejendomsvurderinger og videreførte vurderinger skal sagsforberedes efter de regler, der får virkning, når den nye ankenævnsstruktur træder i kraft den 1. januar 2022, jf. lovforslagets § 8, nr. 1, hvis klagerne indgives til og med den 31. december 2021.

Formålet med § 3, stk. 11, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 var, at Skatteankestyrelsens sagsforberedelse af klager over nye ejendomsvurderinger og videreførte vurderinger skal ske efter de nye klagesagsbehandlingsregler, som får virkning med den nye ankenævnsstruktur den 1. januar 2022, jf. lovforslagets § 8, nr. 1.

Det foreslås at ændre § 3, *stk. 11*, i lov nr. 1125 af 19.

november 2019, der bliver stk. 12, jf. lovforslagets § 8, nr. 3, så de videreførte vurderinger for erhvervsejendomme, hvor klageadgangen fremrykkes til 1. halvår 2021, både vil skulle sagsforberedes og færdigbehandles af klagemyndighederne efter de samme klagebehandlingsregler, som gælder for klager, der afgøres, når den nye ankenævnsstruktur træder i kraft 1. januar 2022.

Forslaget har til formål at sikre, at der ikke opstår en utilsigtet forskelsbehandling i forhold til hvilke klagesagsbehandlingsregler, der finder anvendelse, imellem klager over de videreførte vurderinger for erhvervsejendomme, hvor klageadgangen fremrykkes fra og med 1. halvår 2021, og videreførte vurderinger for erhvervsejendomme, der først bliver udsendt og dermed påklaget, når den nye ankenævnsstruktur er trådt i kraft 1. januar 2022.

Det foreslås således at ensarte sagsforberedelsen for alle klager over videreførte vurderinger for erhvervsejendomme, både hvor klageadgangen er fremrykket til fra og med 1. halvår 2021, og hvor vurderinger først udsendes og påklages, når den nye ankenævnsstruktur er trådt i kraft 1. januar 2022.

Med forslaget vil de nye klagebehandlingsregler både skulle gælde for den sagsforberedelse, der finder sted i Skatteankestyrelsen, og for den færdigbehandling, som klagemyndigheden foretager, inden myndigheden træffer afgørelse.

Til nr. 7

Ved § 3 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 blev der indsat en række bestemmelser vedrørende klager over de nye ejendomsvurderinger og videreførte ejendomsvurderinger, som indgives til og med den 31. december 2020.

Det følger af § 3, stk. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at blandt andet reglerne om direkte domstolsprøvelse, herunder reglerne om, at der ikke ydes omkostningsgodtgørelse ved direkte domstolsprøvelse i sager om vurdering efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, træder i kraft den 1. juli 2020.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 55, stk. 4, 1. pkt., at der som udgangspunkt ydes omkostningsgodtgørelse ved domstolsprøvelse af afgørelser, som kan prøves i det administrative klagesystem. Efter bestemmelsens 2. pkt. gælder det dog ikke, hvis sagen angår vurdering i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme, og sagen indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1, om direkte domstolsprøvelse eller efter § 48, stk. 2, om overspringelse af den administrative klageinstans, efter sagen har været påklaget.

Undtagelsesbestemmelsen i § 55, stk. 4, 2. pkt., blev ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 udvidet til at omfatte afgørelser efter ejendomsvurderingsloven, og efter § 22, stk. 1, i lov nr. 688 af 8. juni 2017 trådte de nye regler i kraft den 1. januar 2018 og skulle efter § 22, stk. 4, have haft virkning fra den 1. januar 2019. Virkningstidspunktet blev senest ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 udskudt til den 1. januar 2021.

Efter nærværende lovforslags § 7, nr. 1, foreslås en ændring af § 22, stk. 4, i lov nr. 688 af 8. juni 2017, hvorved denne bestemmelse først får virkning for klager, der afgøres fra den 1. januar 2022.

Det betyder, at undtagelsen i skatteforvaltningslovens § 55, stk. 4, 2. pkt., om, at der ikke ydes omkostningsgodtgørelse for afgørelser efter ejendomsvurderingsloven, som indbringes direkte for domstolene eller efter overspringelse efter forslaget, først skal have virkning for klager, der afgøres fra den 1. januar 2022.

Da de nye vurderinger forventes udsendt fra andet halvår i 2021, vil der således være en periode i andet halvår i 2021, hvor undtagelsen i § 55, stk. 4, for så vidt angår ejendomsvurderingssager, endnu ikke har virkning på grund af udskydelsen af virkningstidspunktet.

Det betyder, at udgifter til sagkyndig bistand m.v. i forbindelse med klage over vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil være godtgørelsesberettigede, hvis vurderingerne indbringes senest den 31. december 2021 ved direkte domstolsprøvelse efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1, eller for domstolene ved overspringelse efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 2.

På den baggrund foreslås det, at bestemmelsen i § 3, stk. 2, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 suppleres med en undtagelsesbestemmelse, der foreslås indsat som *stk. 14*, hvorefter der ikke skal ydes omkostningsgodtgørelse, hvis sagen angår vurdering efter ejendomsvurderingsloven, og sagen indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 eller 2, i perioden fra og med den 1. maj 2021 til og med den 31. december 2021.

Det betyder, at selv om reglerne om direkte domstolsprøvelse generelt har virkning fra den 1. juli 2020, ydes der ikke omkostningsgodtgørelse, hvis en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven bliver indbragt for domstolene senest den 31. december 2021. Det gælder, hvad enten der er tale om direkte domstolsindbringelse efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1, eller overspringelse af den administrative klageinstans efter påklage efter § 48, stk. 2.

Ved forslaget vil der således ikke blive gjort forskel på sager om vurderinger foretaget i medfør af ejendomsvurderingsloven, der indbringes for domstolene henholdsvis før eller fra og med den 1. januar 2022.

Forslaget har til hensigt at sikre en parallelitet til de regler om omkostningsgodtgørelse, som er indeholdt i lov nr. 688 af 8. juni 2017, hvis virkningstidspunkt med lovforslagets § 7, nr. 1, foreslås udskudt til den 1. januar 2022.

Forslaget skal endvidere ses i sammenhæng med lovforslagets § 7, nr. 1, hvorefter de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og den nye vurderingsankenævnsstruktur foreslås at skulle få virkning fra og med den 1. januar 2022.

*Til § 9*

Til nr. 1

Ved § 1, nr. 12, i lov nr. 168 af 29. februar 2020 blev

tinglysningsafgiftslovens § 4 nyaffattet. § 1, nr. 12, i lov nr. 168 af 29. februar 2020 er ikke trådt i kraft, jf. § 10, stk. 3 og 8, i samme lov.

Med lovforslagets § 6, nr. 1, foreslås det at nyaffatte tinglysningsafgiftslovens § 4, med virkning for ejerskifter anmeldt til tinglysning fra og med 1. januar 2021. Derved tages der højde for blandt andet, at vurderingsterminen er fastsat til den 1. januar 2021. På den baggrund foreslås det at ophæve § 1, nr. 12, i lov nr. 168 af 29. februar 2020.

Det betyder, at den ikkeikrafttrådte version af tinglysningsafgiftslovens § 4 ophæves.

Det bemærkes, at § 1, nr. 13 og 14, i lov nr. 168 af 29. februar 2020 ikke foreslås ophævet.

Med § 1, nr. 13, i lov nr. 168 af 29. februar 2020 nyaffattes tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1, 1. pkt., fra og med den 1. januar 2023. Med denne ændring indsættes den indekserede faste afgift, som blev fastsat på finansloven for 2020.

Med § 1, nr. 14, i lov nr. 168 af 29. februar 2020 ændres der blandt andet i den gældende tinglysningsafgiftslovs § 4, stk. 3, 2. pkt. Det er ikke fundet nødvendigt at ophæve denne ændring, som også omfatter § 5, stk. 1, 7. pkt., og § 19, stk. 1, 2. pkt.

#### Til § 10

Til nr. 1 og 2

Efter den midlertidige indefrysningsordning skal kommunerne for skatteårene 2018-2020 automatisk yde lån til fysiske ejere af ejerboliger til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017, hvis stigningen for den enkelte ejer for det pågældende år overstiger 200 kr., jf. grundskyldslånelovens § 9.

Med forliget *Tryghed om boligbeskatning* fra 2. maj 2017 blev det aftalt at udskyde implementeringen af den nye boligbeskatning. Som følge heraf blev grundskyldslåneloven ændret ved § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, således at den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld for perioden 2018-2020 kan videreføres fra 2021 frem mod indførelsen af den nye boligbeskatning. Ifølge boligskatteforliget skal indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette.

For at sikre, at retten til helbredstillæg og ældrecheck til førtidspensionister efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. ikke påvirkes af, at en pensionist sparer op til betaling af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning, fratrækkes ved den årlige opgørelse af formuen den 1. januar i årene 2019-2021 et beløb svarende til det samlede lån den 31. december i det forudgående år.

Det foreslås at ændre ”i årene 2019-2021” til: ”i årene 2019 eller senere” og ”i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.” til: ”fra den 1. juli 2018.” i § 20, stk. 5, 2. og 3. pkt., i lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. som følge af, at den

midlertidige indefrysningsordning for grundskyld videreføres fra 2021 frem mod indførelsen af de nye boligskatteregler. Indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette.

De foreslåede ændringer vil betyde, at formueopgørelsen i forhold til retten til helbredstillæg og ældrecheck ikke påvirkes af, at en pensionist sparer op til betaling af lån ydet efter indefrysningsordningen, så længe indefrysningsordningen ved overgang til nye boligskatteregler er gældende. Med ændringerne sikres det, at førtidspensionister får mulighed for løbende at spare et beløb op svarende til størrelsen af det til enhver tid samlede lån ydet efter indefrysningsordningen, uden at det får konsekvenser for retten til helbredstillæg og ældrecheck.

#### Til § 11

Til nr. 1 og 2

Efter den midlertidige indefrysningsordning skal kommunerne for skatteårene 2018-2020 automatisk yde lån til fysiske ejere af ejerboliger til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017, hvis stigningen for den enkelte ejer for det pågældende år overstiger 200 kr., jf. grundskyldslånelovens § 9.

Med forliget *Tryghed om boligbeskatning* fra den 2. maj 2017 blev det aftalt at udskyde implementeringen af den nye boligbeskatning. Som følge heraf blev grundskyldslåneloven ændret ved § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, således at den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld for perioden 2018-2020 kan videreføres fra 2021 frem mod indførelsen af den nye boligbeskatning. Ifølge boligskatteforliget skal indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette.

For at sikre, at retten til helbredstillæg til folkepensionister ikke påvirkes af, at en pensionist sparer op til betaling af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning, fratrækkes ved den årlige opgørelse af formuen den 1. januar i årene 2019-2021 et beløb svarende til det samlede lån den 31. december i det forudgående år.

Det foreslås at ændre ”i årene 2019-2021” til: ”i årene 2019 eller senere” og ”i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.” til: ”fra den 1. juli 2018.” i § 14 c, stk. 5, 2. og 3. pkt., i lov om social pension som følge af, at den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld videreføres fra 2021 frem mod indførelsen af de nye boligskatteregler. Indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette.

De foreslåede ændringer vil betyde, at formueopgørelsen i forhold til retten til helbredstillæg ikke påvirkes af, at en pensionist sparer op til betaling af lån ydet efter indefrysningsordningen, så længe indefrysningsordningen ved overgang til nye boligskatteregler er gældende. Med ændringerne sikres det, at folkepensionister får mulighed for løben-

de at spare et beløb op svarende til størrelsen af det til enhver tid samlede lån ydet efter indefrysningsordningen, uden at det får konsekvenser for retten til helbredstillæg.

*Til § 12*

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog *stk. 2* og *3*.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 4, nr. 3, træder i kraft den 1. maj 2021.

Den foreslåede ikrafttræden den 1. maj 2021, hvor det vil være muligt at implementere den systemtekniske løsning for fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningsordning, vil betyde, at ejendomsjere vil kunne fravælge indefrysningsordningen for grundskyldsopkrævninger fra og med den 1. maj 2021.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 3, nr. 2-9, træder i kraft den 1. januar 2022.

De foreslåede ændringer af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften, foreslås hermed at træde i kraft fra skatteåret 2022. Hermed vil ikrafttræden af de nye dækningsafgiftsregler følge tidspunktet, hvor det bagvedliggende vurderingsgrundlag dannes på baggrund af vurderinger foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 6, nr. 1-3, har virkning for ejerskifter tinglyst fra og med den 1. januar 2021.

Loven gælder hverken for Færøerne eller Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder en hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

## Lovforslaget

## § 1

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020, foretages følgende ændringer:

§ 6. Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88:

1)-5) ---

6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

7)-10) ---

11) Ejendomme, hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres.

12) ---

Stk. 2. Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter §§ 10 eller 12 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

Stk. 3-4. ---

§ 10. For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

1)-2) ---

1. I § 6, stk. 1, nr. 6, udgår ”, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat”.

2. Tre steder i § 6, stk. 1, nr. 11, indsættes efter ”fordeling”: ”eller ansættelse”.

3. I § 6, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§§ 10 eller 12” til: ”§ 10”.

3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

4)-5) ---

*Stk. 2.* Der ansættes ejendomsværdier for ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 3, når betingelserne for fordeling efter § 35, stk. 1, har været opfyldt inden for det kalenderår, hvor vurderingen foretages.

**§ 11.** For ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori

*Stk. 2-3.* ---

**§ 12.** Ejendomme, som ejes af staten, regionerne eller kommunerne, og som ikke er omfattet af §§ 9 eller 10 eller er erhvervsmæssigt udlejet, vurderes som følger:

1) Der ansættes en grundværdi, hvis der skal betales grundskyld eller dækningsafgift af grundværdien til den kommune, hvori ejendommen er beliggende, bortset fra kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

2) Der ansættes en grundværdi og en ejendomsværdi, hvis der skal betales dækningsafgift af forskelsværdien til den kommune, hvori ejendommen

**4. § 10, stk. 1, nr. 3,** affattes således:

”3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.”

**5. I § 10, stk. 1,** indsættes som *nr. 6*:

”6) Ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, og som ikke er omfattet af § 9.”

**6. § 10, stk. 2,** ophæves.

**7. I § 11, stk. 1, 1. pkt.,** ændres ”§ 10, stk. 1, nr. 1-3” til: ”§ 10, nr. 1-3”.

**8. § 12** ophæves.



er beliggende, bortset fra kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

*Stk. 2.* For ejendomme, som ejes af staten, regionerne eller kommunerne, og som er erhvervsmæssigt udlejet, ansættes en grundværdi. Skal der på vurderingstidspunktet betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, ansættes tillige en ejendomsværdi.

**§ 14.** Opfylder en ejendom som nævnt i §§ 12 eller 13 ikke længere betingelserne for helt eller delvis at være undtaget fra vurdering, foretages de nødvendige ansættelser på det tidspunkt, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. Ansættelserne foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 2.* I forbindelse med salg af en ejendom som nævnt i §§ 12 eller 13 kan de nødvendige ansættelser endvidere foretages på ejerens foranledning forud for indgåelse af købsaftale. Ansættelserne foretages som nævnt i stk. 1, 2. pkt. Ansættelserne er gyldige efter ejerskifte og indtil førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 3-4. ---*

**§ 15.** Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 19 a, 19 b og 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

*Stk. 2.* Ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog §§ 10 og 12. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien. For bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, ansættes alene en ejendomsværdi. I vurderingen indgår endvidere andre dele af vurderinger foretaget efter denne lov og ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning.

**9.** I § 14, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »§§ 12 eller 13« til: »§ 13«.

**10.** I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres ”28-33” til: »28-34 b, § 34 c, stk. 1 og 2, og §§ 34 d-34 f«.

**11.** I § 15, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§§ 10 og 12” til: ”§ 10”.

*Stk. 2-4. ---*

**§ 17. ---**

*Stk. 2.* Grundværdien ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusive moms. Kan grunden eller dele heraf anvendes til både boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse, og eksklusive moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. stk. 1.

*Stk. 3. ---*

**§ 19 a. ---**

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af stk. 1, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi. Bygningsværdien ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamilieshuse, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed. Bygningsværdien for et standardiseret enfamilieshus opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en grund af standardstørrelse.

*Stk. 3-6. ---*

**§ 20 a.** Indeholder plandataregisteret Plandata.dk ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

*Stk. 2.* Indeholder plandataregisteret Plandata.dk ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget ejerboliggrunds udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund

**12.** *§ 17, stk. 2, 2. og 3. pkt.,* ophæves.

**13.** I *§ 19 a, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter ”ejerlejlighed”: ”, jf. dog stk. 6”.

**14.** I *§ 20 a, stk. 1, og stk. 2,* indsættes efter ”ejerboliggrunds”: ”eller erhvervsjendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4,” og efter ”§§ 18-19 b” indsættes: ”og 34-34 f”.

af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4.

*Stk. 3-5. ---*

### § 28. ---

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktionsjord.

§ 29. Findes der på en landbrugsejendom eller en skovejendom arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20 a, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.

*Stk. 2.* Er et grundareal som nævnt i stk. 1 ikke afgrænset, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål, jf. dog § 31. Der kan foretages en samlet vurdering efter § 2, stk. 3, hvis flere bygninger eller arealer udgør en samlet enhed. Findes der ikke bygninger på arealet, ansættes arealets størrelse skønsmæssigt.

### § 30. ---

*Stk. 2.* Ejendomsværdier som nævnt i stk. 1 ansættes på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog således at den beregnede ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

15. I § 28, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter ”tilhørende”: ”landbrugsejendomme eller”.

16. I § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter ”1. pkt.”: ”, eller efter §§ 34-34 f.”

17. I § 29, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter ”for den”: ”del af en bygning, en”.

18. I § 29, stk. 2, 2. pkt., udgår ”efter § 2, stk. 3”.

19. I § 29, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter ”arealet”: ”, eller hvis forholdene i øvrigt tilsiger det”.

20. I § 30, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.:

”Ved ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 medregnes accessoriske bygningers etageareal, der ikke entydigt kan henføres til enten boligdelen eller andre dele af ejendommen, ved at en forholdsmæssig andel fordeles på ejendommens boligenheder til helårsbeboelse. Findes der ikke tilgængelige data, eller tilsiger forholdene det i øvrigt, ansættes ejendomsværdien skønsmæssigt.”

*Stk. 3.* Grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. For andre boliger som nævnt i stk. 1 ansættes grundværdien efter §§ 17-20 a, jf. § 15.

**§ 31.** For boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

*Stk. 2.* For boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

*Stk. 3.* For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.

*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningen kan beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdien. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

**§ 32.** Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter

**21.** I § 30, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter ”landbrugsejendomme”: ”eller skovejendomme”.

**22.** I § 31, stk. 1, 1. pkt., ændres ”beboet af ejere” til: ”registreret til helårsbeboelse”, og ”2.000 m<sup>2</sup>” ændres til: ”et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 10 for det registrerede boligareal”.

**23.** I § 31, stk. 2, 1. pkt., ændres ”, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,” til: ”registreret til fritidsbeboelse”, og ”1.000 m<sup>2</sup>” ændres til: ”et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede boligareal”.

**24.** § 31, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

**25.** I § 31, stk. 4, der bliver stk. 3, indsættes i 1. pkt. efter ”større”: ”eller mindre”, og ”er nævnt i” ændres til: ”følger af”, og i 2. pkt. ændres ”grundstørrelser” til: ”bebyggelsesprocenter”.

**26.** I § 31 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Stk. 1-3 finder kun anvendelse for boliger beliggende på produktionsjord, der ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.”

**27.** § 32 affattes således:

overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, bibeholder den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. Sammenlægges jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke.

*Stk. 2.* Overdrages produktionsjord fra en ejendom til en anden, således at det overdragne areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, hvortil arealet overdrages, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for det jordstykke, som det overdragne areal tillægges.

**§ 33.** Etableres der en ny landbrugsejendom eller skovejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme.

*Stk. 2.* Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for sådanne arealer som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for det jordstykke, det pågældende areal tillægges eller tilhører. Udgør det pågældende areal et selvstændigt jordstykke, ansættes den gennemsnitlige hektarpris til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed.

**§ 34.** Vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

**”§ 32.** Grundværdien for produktionsjord på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes til summen af de beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker, jf. stk. 2.

*Stk. 2.* For det enkelte jordstykke beregnes en produktionsjordsværdi på baggrund af jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar på vurderingstidspunktet, jf. § 82.”

**28.** I § 33, *stk. 1*, ændres ”den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme” til: ”grundværdien for ejendommens produktionsjord som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. § 82”.

**29.** § 33, *stk. 2*, affattes således:

*”Stk. 2.* Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, til anvendelse som produktionsjord, og er der for arealet ikke tidligere ansat en produktionsjordsværdi, beregnes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for arealets jordstykker som et vægtet gennemsnit af de nærmeste fem jordstykkers gennemsnitlige produktionsjordsværdier pr. hektar. Produktionsjordsværdi beregnes på baggrund af jordstykkernes størrelse og gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar.”

**30.** § 34 affattes således:

**”§ 34.** Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
- 5) Lager, logistik og industri.

*Stk. 2.* Der tages ved vurderingen endvidere hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.

- 6) Solcelleanlæg.
- 7) Vindmølle.
- 8) Rekreativt areal
- 9) Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone.
- 10) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
- 11) Anden anvendelse end anført i nr. 1-10.

*Stk. 2.* Kategorisering efter stk. 1 foretages ud fra en bedømmelse af den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse.

*Stk. 3.* Anvendes en ikke ubetydelig del af en ejendom omfattet af stk. 1 til anden anvendelse end den anvendelse, ejendommen efter stk. 1 er henført til en kategori ud fra, ansættes en grundværdi for denne del af ejendommen ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen. Er den faktiske anvendelse af delejendommen omfattet af stk. 1, kategoriseres delejendommen efter stk. 1 ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen. Der ansættes en grundværdi for den øvrige del af grunden ud fra den kategori, ejendommen efter stk. 1 er henført til. Er den faktiske anvendelse af delejendommen efter 1. pkt. omfattet af stk. 1, nr. 7, udgør delejendommen 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

*Stk. 4.* Er det efter forskrifter som nævnt i § 18, stk. 1, muligt at anvende en ejendom omfattet af stk. 1 til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse, ansættes en grundværdi for ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser. Er en sådan mulig anvendelse omfattet af stk. 1, kategoriseres ejendommen efter stk. 1 ud fra denne anvendelse. Er det muligt at anvende en del af en ejendom omfattet af stk. 1 til en eller flere anvendelser, som hele ejendommen ikke kan anvendes til, ansættes en grundværdi for delejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser. Er en sådan anvendelse omfattet af stk. 1, kategoriseres delejendommen efter stk. 1 ud fra anvendelsen. Foretages der kategorisering efter 3. eller 4. pkt., ansættes en grundværdi for den øvrige del af ejendommen ud fra den eller de mulige anvendelser, ejendommen er kategoriseret ud fra. Er en mulig anvendelse af delejendommen efter 3. pkt.

omfattet af stk. 1, nr. 7, udgør delejendommen 200 m<sup>2</sup> pr. vindmølle.

*Stk. 5.* Hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 1 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 20, stk. 1 og 2.

*Stk. 6.* Kan hele eller en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 5 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 18.”

**31.** Efter § 34 indsættes i *kapitel 7*:

”§ 34 a. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, ansættes en grundværdi ud fra grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske boligareal eller det boligareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 2, ansættes en grundværdi for hver beboelseenhed efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

§ 34 b. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 3, der er ejerlejligheder, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal. Er der efter plangrundlaget et uudnyttet etageareal til etagebebyggelse, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder en andel af grundværdien af det uudnyttede etageareal efter § 19 a, stk. 3.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 3, der ikke er ejerlejligheder, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig standardiseret ejerlejlighed med samme beliggen-

hed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 4, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske etageareal eller det etageareal, der er muligt efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18.

*Stk. 4.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 10, ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

**§ 34 c.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 5, ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 9, ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. § 15.

**§ 34 d.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 6, ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau). Der ansættes tillige en grundværdi ud fra handelsprisen for landbrugsjord for det område, hvori ejendommen er beliggende, og ejendommens grundareal, hvis en sådan grundværdi



## Kapitel 8

### Fordelinger

**§ 35.** Anvendes en ejendom bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, og bebos ejendommen af ejeren eller ejerne, fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

*Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* Der foretages ikke fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

**§ 37.** For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

er højere end en grundværdi ansat efter 1. pkt. Den standardiserede pris pr. MWh nævnt i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 7, ansættes en grundværdi til den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet som anlægget ganget med en standardiseret pris på 250 kr. pr. MWh (2021-niveau). Den standardiserede pris pr. MWh som nævnt i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

**§ 34 e.** For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 11, ansættes en grundværdi efter §§ 34 a-34 d ud fra den kategori, der anses for mest sammenlignelig med den faktiske anvendelse.

**§ 34 f.** Grundværdier ansat efter § 34 b, stk. 1-3, og § 34 c, stk. 1, fratrækkes 20 pct.”

**32.** *Overskriften til kapitel 8 affattes således:*

”Kapitel 8  
*Ansættelser og fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi for blandede ejendomme m.v.*”

**33.** I § 35, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt” til: ”ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16”.

**34.** *§ 35, stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

**35.** I § 35, *stk. 4*, ændres ”fordeling” til: ”ansættelser og fordelinger”.

**36.** I § 37, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen” til: ”ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16”.

**37.** *§ 37, stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

*Stk. 2.* Der foretages ikke fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

*Stk. 3.* ---

### § 38. ---

*Stk. 2-5.* ---

*Stk. 6.* Der foretages ved den førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, når fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal foretages, eller hvor fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres, jf. § 6, stk. 1, nr. 11. Er der ikke foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, foretages der en forholdsmæssig fordeling i ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau svarende til fordelingen efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2. Er der foretaget en fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, foretages en forholdsmæssig regulering af fordelingen i 2001-niveau og 2002-niveau ud fra ændringen i det registrerede boligareal, der har dannet grundlag for fordelingen.

*Stk. 7.* ---

§ 39. Er der i forbindelse med den vurdering, hvor ejendomsværdien skal tilbageregnes efter § 38, stk. 1, foretaget en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35-37, foretages tilbageregningen alene for den del eller de dele af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.

§ 45. Der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

1)-3) ---

4) Landbrugsejendomme.

5) ---

*Stk. 2-4.* ---

*Stk. 5.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. §

38. I § 37, stk. 2, ændres ”fordeling” til: ”ansættelse”.

39. Tre steder i § 38, stk. 6, 1. pkt., to steder i 2. pkt., og i 3. pkt. ændres ”fordeling” til: ”ansættelse eller fordeling”.

40. I § 38, stk. 6, 2. pkt., og to steder i 3. pkt. ændres ”fordelingen” til: ”ansættelsen eller fordelingen”.

41. I § 39 indsættes efter ”foretaget en”: ”ansættelse eller”.

42. To steder i § 45, stk. 5, indsættes efter ”landbrugsejendomme”: ”og skovejendomme”, og efter ”nr. 2” indsættes: ”og 3”.

3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

*Stk. 6-7. ---*

*Stk. 8.* Ved tilbageregning for skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, og ved fremskrivning af grundværdier af produktionsjord, jf. § 28, tilhørende skovejendomme anvendes det indeks, som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. § 46, stk. 3.

**§ 64.** Told- og skatteforvaltningen foretager efter §§ 65-77 en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for kompensation efter tilbagebetalingsordningen for ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen gælder ikke følgende:

1)-2) ---

3) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugsejendomme, og ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var landbrugsejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en landbrugsejendom.

4) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som skovejendomme, og ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var skovejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en skovejendom.

5)-10) ---

*Stk. 3. ---*

**§ 66.** Tilbageregning efter § 65 foretages for ejerboligers vedkommende for såvel ejendomsværdi som grundværdi. For andre ejendomme tilbageregnes alene for grundværdien.

**§ 67.** Ved tilbageregning efter § 65 anvendes reglerne i §§ 44-47. Det er kategoriseringen efter §§ 3 og 4, som bestemmer, hvilket prisindeks der anvendes til tilbageregning i hele perioden 2011-2020. Tilbagereggede beløb afrundes efter § 49.

*Stk. 2-3. ---*

**43.** § 45, stk. 8, ophæves.

**44.** I § 64, stk. 1, ændres ”ejendomme” til: ”ejerboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, der vurderes pr. 1. januar 2020,”.

**45.** I § 64, stk. 2, nr. 3, udgår ”som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugsejendomme, og ejendomme,”.

**46.** I § 64, stk. 2, nr. 4, udgår ”som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som skovejendomme, og ejendomme,”.

**47.** I § 66, 1. pkt., udgår ”ejerboligers vedkommende for”.

**48.** § 66, 2. pkt., § 67, stk. 1, 2. pkt., og § 68, stk. 2, ophæves.

### § 68. ---

*Stk. 2.* Er grundværdien for en ejendom, som ikke er en ejerbolig, ændret ved omvurdering foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, reguleres den tilbageregne grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen, med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen.

**§ 69.** Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

**§ 70.** Har ejendomme ved almindelige vurderinger fra den 1. oktober 2011 og indtil den sidste vurdering foretaget efter §§ 87 eller 88 uafbrudt været vurderet samlet, og er disse ejendomme uændret vurderet samlet ved den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021, betragtes disse ejendomme ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen som en samlet ejendom.

*Stk. 2.* Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved tilbageregningen til tidligere år bort fra sådanne ændringer.

**§ 82.** For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. januar

**49.** I § 69 og § 70, *stk. 1 og 2, udgår*”, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021”.

**50.** I § 82, *stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres* ”hektarpris” til: ”produktionsjordsværdi pr.

2021 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom. Der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovspligtige arealer. Gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, med samme beløb pr. arealenhed.

*Stk. 2.* Den gennemsnitlige hektarpris beregnes på grundlag af arealets størrelse og den ansættelse af grundværdi, der er foretaget for de pågældende arealer efter § 88.

*Stk. 3.* ---

### § 83. ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Valg efter stk. 2 og 3 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. § 89, stk. 7. Valget kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte. Overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes betragtes ikke som ejerskifte. Overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte. Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.

hektar”, og i *stk. 3, 1. og 2. pkt.* ændres ”hektarpriser” til: ”produktionsjordsværdier pr. hektar”.

**51.** § 82, *stk. 1, 2. pkt.*, affattes således:

”Ved beregningen ansættes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for hver af ejendommens jordstykker på grundlag af jordstykkernes størrelse og under hensyntagen til, om jordstykket eller dele heraf er undergivet fredskovspligt.”

**52.** I § 82, *stk. 2*, ændres ”§ 88” til: ”og § 87, hvis grundværdiansættelsen er en videreførelse af en ansættelse foretaget efter §§ 14 eller 15 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, og § 88«.

**53.** I § 83, *stk. 4, 5. pkt.*, indsættes efter ”ændringen”: ”, jf. dog 6.-8. pkt”.

**54.** I § 83, *stk. 4*, indsættes som *6.-8. pkt.*:

”Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelingssag eller salg i henhold til jordfordelingsloven, medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov.”

**§ 89. ---***Stk. 2-6. ---*

*Stk. 7.* Klage over den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra modtagelsen af meddelelsen som nævnt i stk. 8. Der kan klages over vurderinger som nævnt i 1. pkt. fra datering af meddelelsen, jf. stk. 8. Det samme gælder vurderinger efter § 81, stk. 6, 3. pkt. Vurderinger som nævnt i 1. pkt. kan tidligst anmodes genoptaget eller varsles genoptaget eller revideret af egen drift efter udløbet af klagefristen i 1. pkt., jf. dog § 81, stk. 6.

*Stk. 8-10. ---***55.** I § 89, stk. 7, indsættes som 5. pkt.:

”Vurderingerne nævnt i 1. pkt. kan indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48 fra tidspunktet for modtagelsen af meddelelsen som nævnt i stk. 8.”

**56.** Efter § 89 indsættes:

”§ 89 a. Vurderinger omfattet af § 89, stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, kan uanset § 89, stk. 1 og 2, påklages til skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter 2. pkt., jf. dog stk. 2-4. Der udsendes særskilt meddelelse om klageadgang og igangsættelse af klagefristen efter 1. pkt.

*Stk. 2.* Modtages almindelige vurderinger eller omvurderinger pr. 1. oktober 2020 foretaget efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, senere end udsendelsen af meddelelsen efter stk. 1, kan den enkelte vurdering påklages efter fristerne i § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3. Behandling af klager over almindelige vurderinger eller omvurderinger efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, som er påklaget, jf. fristen i 1. pkt., skal foretages på baggrund af prisforholdene i henholdsvis 2011 og 2012. Vurderinger, som er påklaget i medfør af fristen i 1. pkt., kan påklages til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, når klagesagen er endeligt afsluttet. Klage efter 3. pkt. skal være modtaget hos skatteankeforvaltningen senest 90 dage efter klagesagens endelige afslutning. Den myndighed, der har foretaget den påklagede vurdering som nævnt i 1. pkt., behandler spørgsmålet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, på baggrund af de samme prisforhold som klagemyndigheden. Ved klage efter 3. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.

*Stk. 3.* Modtages almindelige vurderinger eller omvurderinger pr. 1. oktober 2020 efter § 87, stk. 3, eller § 88, stk. 3, før udsendelsen af meddelelsen efter stk. 1, kan den enkelte vurdering ikke påklages med henblik på klagebehandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, før klagefristen efter henholdsvis § 87, stk. 3, og § 88, stk. 3, er udløbet, eller før klagesagen vedrørende den enkelte vurdering, der vedrører prisforholdene i henholdsvis 2011 og 2012, er endeligt afsluttet. Klage efter 1. pkt. skal være modtaget hos skatteankeforvaltningen senest 90 dage efter, at klagefristen i § 87, stk. 3 eller § 88, stk. 3, er udløbet, eller senest 90 dage efter den oprindelige klagesags endelige afslutning. Den myndighed, der har foretaget den påklagede vurdering som nævnt i 1. pkt., behandler spørgsmålet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, på baggrund af de samme prisforhold som klagemyndigheden. Er vurderingen pr. 1. oktober 2020 blevet behandlet af en klagemyndighed eller efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, af den myndighed, der har foretaget vurderingen, på baggrund af prisforholdene i enten 2011 eller 2012, kan der ved klage efter 1. pkt. alene klages over selve prisforholdene.

*Stk. 4.* Almindelige vurderinger eller omvurderinger, der er foretaget fra den 1. oktober 2013, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017 og indtil denne lovs ikrafttræden, og til og med den 1. oktober 2019 efter §§ 87 og 88, der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for udsendelse af meddelelse efter stk. 1, kan tidligst påklages, jf. stk. 1, til behandling på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret fra den verserende sags endelige afslutning. Klage efter 1. pkt. skal være modtaget hos skatteankeforvaltningen senest 90 dage efter den verserende sags endelige afslutning. Ved klage efter 1. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.

*Stk. 5.* Ved klage efter stk. 1-4 over vurderinger, der skal behandles på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, skal meddelelsen efter stk. 1 følge med klagen. Klages der efter udløbet af klage-

fristen, afvises klagen af skatteankeforvaltningen, uanset om der foreligger særlige omstændigheder efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 6, 2. pkt.

*Stk. 6.* Klages der efter stk. 1-4 over prisforholdene i vurderingsåret, kan der ikke klages på ny over samme vurdering efter § 89, stk. 1 eller 2. Dette gælder dog ikke, hvis klagen afvises.

*Stk. 7.* Meddelelse efter stk. 1 sendes til alle ejere af ejendomme omfattet af stk. 1, der er registrerede i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister fra 1. januar 2013 og frem. ”

## § 2

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, som ændret ved § 3 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

### § 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

1)-4) ---

5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt.

6)-9) ---

10) Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, fordeles på den del, der knytter sig til ejerboligen, og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

11) ---

1. I § 4, nr. 5, ændres ”fordeling” til: ”ansættelse”, og ”og den del, der anvendes erhvervsmæssigt” udgår.

2. I § 4, nr. 10, ændres ”fordeles” til: ”ansættes”, og ”, og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen” udgår.

## § 3

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 278 af 17. april 2018, foretages følgende ændringer:

### § 1. ---

*Stk. 2-6.* ---

*Stk. 7.* Foretages der skovrejsning på produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, som tilhører landbrugs- eller skovejen-

1. § 1, stk. 7-9, ophæves.



domme, og som ikke hidtil har været undergivet fredskovspligt, indgår grundværdien af sådanne arealer ved beregningen af grundskyld som følger, hvis arealerne undergives fredskovspligt:

1) 20 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingsloven.

2) 40 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 1.

3) 60 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 2.

4) 80 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 3.

5) 100 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved de almindelige vurderinger, der følger efter vurderingen i nr. 4.

*Stk. 8.* Skovrejsning som nævnt i stk. 7 anses for at have fundet sted på det tidspunkt, hvorfra fredskovspligt for det pågældende areal registreres som gældende i matriklen. Told- og skatteforvaltningen foretager en fordeling af landbrugs- eller skovejendommens grundværdi på den del, der er omfattet af stk. 7, og den resterende del.

*Stk. 9.* Overdrages en del af et areal som nævnt i stk. 7 til en anden landbrugs- eller skovejendom, anvendes reglerne på hver del af arealet. Reglerne i stk. 7 gælder ikke for arealer, som overdrages til ejendomme, som ikke er landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven.

**§ 23.** Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages ansættelse af ejendomsværdien og grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien. Indenrigs- og sundhedsministeren kan i ganske særlige tilfælde tillade, at der tillige opkræves sådan dækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for grundskyld i henhold til § 7, stk. 1,

2. I § 23, stk. 1, 1. pkt., udgår ”og af forskelsværdien”.

3. § 23, stk. 1, 4. pkt., ophæves.

4. I § 23, stk. 1, 5. pkt., der bliver 4. pkt., udgår ”og 4.”

litra a. Af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige i henhold til nærværende paragraf, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille. Dækningsafgiften af forskelsværdien svares med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 8,75 promille. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillerne for dækningsafgift efter 3. og 4. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift.

*Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningen skal på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser af ejendomsværdien og grundværdien, der er fornødne for beregning af den her omhandlede dækningsafgift. Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til told- og skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger.

**§ 23 A.** Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed, medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi. Af ejendomme, der delvis anvendes som anført, svares dækningsafgift dog kun, når den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.

*Stk. 2.* Dækningsafgift af de i stk. 1, 1. punktum, omhandlede ejendomme svares af 80 pct. af forskelsværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift. Dækningsafgift af de i stk. 1, 2. punktum, omhandlede ejendomme svares med samme promille af 80 pct. af den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen. Af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikke-afgiftspligtigt formål, svares kun delvis dækningsafgift. Andelen fastsættes forholdsmæssigt

**5.** I § 23, stk. 4, 1. pkt., udgår ”ejendomsværdien og”.

**6.** I § 23 A, stk. 1, 1. pkt., ændres ”forskelsværdi” til: ”grundværdi”.

**7.** To steder i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., og i stk. 2, 1. og 3. pkt., ændres ”forskelsværdien” til: ”grundværdien”.

**8.** § 23 A, stk. 2, 6. pkt., ophæves.

på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til afgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år. Dækningsafgift svares alene af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr.

*Stk. 3-4. ---*

*Stk. 5.* Told- og skatteforvaltningen skal på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser af ejendomsværdien og grundværdien samt de fordelinger heraf, der er fornødne for beregning af den her omhandlede dækningsafgift. Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til told- og skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger.

*Stk. 6. ---*

## § 26. ---

*Stk. 1. ---*

*Stk. 2.* Ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne vurderinger, jf. § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af den afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2.

**9.** I § 23 A, stk. 5, 1. pkt., udgår ”ejendomsværdien og”.

**10.** I § 26, stk. 2, indsættes efter ”§ 1, stk. 2, nr. 2”: ”, og § 32 A”.

**11.** Efter § 32 indsættes i *kapitel VI a*:

”§ 32 A. For ejendomme, hvor der er frastykket grundareal i perioden fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 31. december 2019, og hvor der som følge heraf er foretaget en omvurdering pr. 1. oktober 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, lægges omvurderingen pr. 1. oktober 2020 til grund for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, hvis den ejendom grundarealet er frastykket til, ved vurderingen pr. 1. januar 2020 vurderes som ejerbolig, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2. Foretages vurderingen af ejerboligen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 6, udvides perioden i 1. pkt. for, hvornår der skal være frastykket grundareal, til også at omfatte den 1. januar 2020.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan den, der skal svare grundskylden efter § 29, stk. 1, vælge, at omvurderingen pr. 1. oktober 2019 skal lægges til grund

for fastsættelsen af den afgiftspligtige grundværdi i 2021, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2.”

#### § 4

I lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016, § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 1 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 4 i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

**§ 9 a.** Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

*Stk. 2.* For ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes ved fastsættelse af andelen til beboelse samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

*Stk. 3-6.* ---

**§ 9 c.** Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen. Overtages en ejendom eller en del af ejendommen af ejerens ægtefælle, forbliver lån uanset 1.-3. pkt. indestående, og den nye ejer indtræder i lånet.

*Stk. 2-3.* ---

1. I § 9 a, stk. 2, 1. pkt., ændres ”fastsættelsen af ejendomsværdien” til: ”den seneste fastsættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88”.

2. § 9 c, stk. 1, 5. pkt., affattes således:

”Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.”

3. Efter § 9 c indsættes i *kapitel 2*:

”§ 9 d. Ejere af ejendomme kan fravælge lån efter § 9.

*Stk. 2.* Fravalg af lån efter stk. 1 sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld og medfører, at lån ydet efter § 9 forfalder til betaling.

*Stk. 3.* Ejere af ejendomme, der har fravalgt lån efter stk. 1, kan tilvælge lån efter § 9. Tilvalg sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld.”

## § 5

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020 som ændret ved § 1 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 5 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

### § 9. ---

*Stk. 2.* Skatteministeren kan efter anmodning tillade et medlem at udtræde af nævnet, hvis medlemmet på grund af sin helbredstilstand, varretagelse af andet offentligt hverv, forretninger el.lign. har rimelig grund til at ønske sig fritaget for hvervet. Skatteministeren kan endvidere efter anmodning meddele et medlem orlov i en periode på op til 12 måneder regnet fra skatteministerens meddelelse af orlov. Yderligere orlov kan ikke meddeles.

*Stk. 3-5.* ---

### § 35 h. ---

*Stk. 2-4.* ---

1. I § 9, *stk. 2, 1. og 2. pkt.*, indsættes efter ”Skatteministeren”: ”eller den, som ministeren bemyndiger dertil,” og i *2. pkt.* udgår ”skatteministerens”.

2. I § 35 h indsættes som *stk. 5*:

”*Stk. 5.* Skatteankbeforvaltningen kan tilgå og behandle oplysninger fra de registre, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 55, når sådanne oplysninger er nødvendige for afgørelsen af en klage.”

## § 6

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 22. juni 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 168 af 29. februar 2020, foretages følgende ændringer:

§ 4. For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.750 kr. og 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget efter stk. 2 og 4-10. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget.

*Stk. 2.* Ved ejerskifte af ejendomme bortset fra de i stk. 4 anførte ejendomme beregnes afgiften af ejerskiftesummen, dog mindst af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom den forholdsmæssige andel heraf, jf. den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Ved anmeldelse til tinglysning af ejerskifte af fast ejendom skal ejendomsværdien være oplyst. Er ejendommen ikke selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, eller er der i tiden mellem den senest offentliggjorte vurdering og anmeldelsen sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn, og afgiften skal da mindst beregnes på grundlag af den angivne værdi.

*Stk. 3.* Angives værdien efter stk. 2, 3. pkt., ikke, eller er Tinglysningsretten i tvivl om rigtigheden af værdien, oversender Tinglysningsretten spørgsmålet om ejendommens værdi til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Tinglysningsretten underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommen vurderet efter ejendomsvurderingsloven. Ved denne vurdering finder § 3, stk. 3, 6.-8. pkt., om, hvem der hæfter for omkostningerne ved vurderingen, anvendelse. Told- og skatteforvaltningen beregner herefter afgiften. Den afgiftspligtige hæfter for omkostningerne ved vurderingen. Skyldes vurderingen, at værdiansættelsen efter told- og skatteforvaltningens skøn har været for lav, bæres omkostningerne dog af statskassen, medmindre vurderingen ligger mere end 10 pct. over den afgiftspligtiges værdiansættelse. Told- og skatteforvaltningen beregner afgiften, når vurderingen foreligger.

1. § 4 affattes således:

”§ 4. For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.750 kr. og 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget.

*Stk. 2.* Er ejerskifte af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives erklæring herom. Hvis ejerskiftesummen i disse tilfælde udgør et beløb, der er mindre end 80 pct. af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 80 pct. af denne værdi, jf. dog stk. 3. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, gælder procentdelen i 2. pkt. den forholdsmæssige andel af den på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi. Hvis der ikke foreligger en offentliggjort eller meddelt ejendomsværdi til brug for beregningen efter 2. og 3. pkt., eller der i tiden mellem den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi og anmeldelsen til tinglysning er sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af 80 pct. af den angivne værdi, hvis ejerskiftesummen er mindre end 80 pct. af den angivne værdi, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Hvis den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi som nævnt i stk. 2 er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, skal den anvendte procentdel være 85 pct.

*Stk. 4.* Er ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives en erklæring herom. I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi.

*Stk. 5.* Angives værdien ikke, eller afgives de foreskrevne erklæringer efter stk. 2 eller 4 ikke,

*Stk. 4.* Ved ejerskifte af enfamilieshus, flerfamilieshus eller fritidsbolig beregnes afgiften af ejerskiftesummen.

*Stk. 5.* Et enfamilieshus efter denne lov er en ejendom, der er indrettet med henblik på beboelse af en familie, herunder en parcejendom eller ejerlejlighed.

*Stk. 6.* Et flerfamilieshus efter denne lov er en ejendom med flere selvstændige beboelseslejligheder med eget køkken, hvor hele ejendommen anvendes til beboelse.

*Stk. 7.* En fritidsbolig efter denne lov er en fast ejendom, der ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder en ejerlejlighed eller timeshareandel.

*Stk. 8.* Ved ejerskifte af de i stk. 4 anførte ejendomme, hvor ejendommen anvendes som blandet beboelses- og erhvervsjendom, beregnes afgiften efter stk. 2, 1. pkt.

*Stk. 9.* Foreligger der ved ejerskifte af de i stk. 4 nævnte ejendomme, jf. dog stk. 8, ikke en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, beregnes afgiften af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi eller ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom efter stk. 4 af den forholdsmæssige andel heraf. Foreligger der ikke en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

*Stk. 10.* Er ejerskifte af en af de i stk. 4 nævnte ejendomme, jf. dog stk. 8, ikke sket som almindelig fri handel, og udgør ejerskiftesummen et beløb, der er mindre end 85 pct. af den senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning offentliggjorte ejendomsværdi, beregnes afgiften af 85 pct. af ejendomsværdien. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom efter stk. 4 gælder procentandelen i 1. pkt. den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien. Foreligger der ikke en ejendomsværdi, finder stk. 2, 3. pkt., tilsvarende anvendelse.

*Stk. 11.* Skatteministeren kan fastsætte regler om pligt til at afgive dokumentation eller oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2 og 4-10.

*Stk. 12.* Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved vurderingen af værdien efter stk. 3, 6.-8. pkt.

eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af værdien efter stk. 1-4, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommens værdi vurderet ud fra oplysningerne om ejendommen ved anmeldelsen til tinglysning efter principperne i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16. Told- og skatteforvaltningen beregner afgiften på grundlag af værdien, når denne foreligger.

*Stk. 6.* Skatteministeren kan fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 2 og 4 samt om pligt til at afgive dokumentation og oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2-5. ”

**§ 6 b. ---**

*Stk. 2.* Hvis Arbejdsmarkedets Tillægspensions eller Lønmodtagernes Dyrtidsfonds ejerskab til et datterselskab, som har fået tilført ejendomme, jf. stk. 1, nedbringes til mindre end 100 pct., uden at samtlige de efter stk. 1 tilførte ejendomme forinden er afstået mod betaling af tinglysningsafgift efter § 4, udgør afgiften 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget for de tilbageværende efter stk. 1 tilførte ejendomme. Afgiften beregnes af den for ejendommene senest offentliggjorte ejendomsværdi på tidspunktet for den i 1. pkt. nævnte nedbringelse af ejerskab.

*Stk. 3-4. ---*

**§ 23. ---**

*Stk. 2.* Er der ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom betalt afgift af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, jf. § 4, stk. 2, og er denne ejendomsværdi senere nedsat som følge af klage, godtgøres den for meget betalte afgift efter anmodning. Det er en betingelse for godtgørelse, at ejendomsværdifastsættelsen er påklaget inden tinglysningen.

*Stk. 3-4. ---*

**2.** § 6 b, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

”Afgiften på 0,6 pct. efter 1. pkt. beregnes efter § 4.”

**3.** I § 23, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter ”offentliggjorte”: ”eller meddelte”, og efter ”§ 4, stk. 2” indsættes: ”og 3”.

**4.** I § 23, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

”Uanset 2. pkt. godtgøres for meget betalt tinglysningsafgift efter 1. pkt. efter anmodning ved brug af den til formålet udarbejdede blanket, hvis

1) den ejendomsværdi, hvoraf tinglysningsafgiften er beregnet, er nedsat som følge af en klage indgivet i medfør af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, eller § 89 a, eller

2) den, der anmoder om godtgørelse, har modtaget kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13, baseret på en tilbageregnet ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 65, der er lavere end den ejendomsværdi, som udgjorde grundlaget for beregningen af tingslysningsafgiften ved et ejerskifte tinglyst fra og med den 1. januar 2014.”

**§ 7**

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnsstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov



**§ 22. ---***Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* § 1, nr. 2-20 og 36-66, finder ikke anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres før den 1. januar 2021, jf. dog stk. 5. For sådanne klager og anmodninger om genoptagelse finder de hidtil gældende regler anvendelse.

*Stk. 5.* Landsskatteretten færdigbehandler klager over afgørelser, der den 1. januar 2021 er visiteret til Landsskatteretten.

*Stk. 6-7. ---*

*Stk. 8.* Den ordinære funktionsperiode for medlemmer og suppleanter i vurderingsankenævn og skatte- og vurderingsankenævn, jf. skatteforvaltningslovens § 8, stk. 2, der udløber den 31. december 2019, forlænges til og med den 31. december 2020. Den umiddelbart efterfølgende ordinære funktionsperiode for vurderingsankenævn begynder den 1. januar 2021 og udløber den 30. juni 2022. Den ordinære funktionsperiode for medlemmer og suppleanter i skatteankenævn, jf. skatteforvaltningslovens § 8, stk. 2, der udløber den 31. december 2019, forlænges til og med den 30. juni 2020. Den umiddelbart efterfølgende ordinære funktionsperiode for skatteankenævn begynder den 1. juli 2020 og udløber den 30. juni 2022.

*Stk. 9-13. ---*

m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 1376 af 4. december 2017, § 10 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 10 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 2 i lov nr. 1125 af 19. november 2019 og § 7 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 22, *stk. 4, 1. pkt., stk. 5, og stk. 8, 2. pkt.*, ændres ”1. januar 2021” til: ”1. januar 2022”.

2. I § 22, *stk. 5*, indsættes efter ”visiteret”: ”eller henvist”.

3. I § 22, *stk. 5*, indsættes som *2. pkt.*:

”Skatteankeforvaltningen færdigbehandler klager over afgørelser, der til og med den 31. december 2021 er henvist til skatteankeforvaltningen.”

4. I § 22, *stk. 8, 1. pkt.*, ændres ”31. december 2020” til: ”31. december 2021”.

**§ 8**

I lov nr. 1125 af 19. november 2019 om ændring af skatteforvaltningsloven (En ny ankenævnstruktur og en hurtigere vej gennem klagesystemet samt ingen omkostningsgodtgørelse ved

### § 3. ---

*Stk. 2-5. ---*

*Stk. 6.* Uanset § 2, nr. 1, træffer skatteankeforvaltningen til og med den 31. december 2020 afgørelse vedrørende klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4. Dette gælder dog ikke, såfremt betingelserne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, om henvisning til Landsskatteretten er opfyldt. Der ydes ikke omkostningsgodtgørelse ved klage til skatteankeforvaltningen i sager efter 1. pkt., medmindre sagen henvises til Landsskatteretten efter 2. pkt. Ved indbringelse af skatteankeforvaltningens afgørelse efter 1. pkt. for domstolene ydes der omkostningsgodtgørelse.

*Stk. 7.* Uanset § 2, nr. 1, skal klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, i perioden fra og med den 1. juli 2020 til og med den 31. december 2020 være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over.

*Stk. 8.* Uanset § 2, nr. 1, skal skatteankeforvaltningen afvise en klage, hvis den i perioden fra og med den 1. juli 2020 til og med den 31. december 2020 ikke er indgivet i overensstemmelse med regler, der er fastsat af skatteministeren i medfør af skatteforvaltningslovens § 35. Skatteankeforvaltningen kan se bort fra, at klagen ikke er indgivet i overensstemmelse med regler, der er fastsat af skatteministeren i medfør af § 35, hvis særlige omstændigheder taler derfor.

*Stk. 9.* I perioden fra og med den 1. juli 2020 til og med den 31. december 2020 finder skatteforvaltningslovens § 35 b, stk. 5, ikke anvendelse for klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov

klage over tilbagekaldelser af afgørelser om refusion af udbytteskat eller afslag på anmodninger om refusion af udbytteskat), som ændret ved § 7 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, *stk. 6, 1. pkt., stk. 8, 1. pkt., og stk. 9 og 11*, ændres ”31. december 2020” til: ”31. december 2021”.

2. I § 3, *stk. 6, 1. pkt.*, indsættes efter ”§ 33, stk. 1, 3 og 4”: ”, og § 33 b”.

3. I § 3, *stk. 7, 9, 10 og 11*, indsættes efter ”§ 33, stk. 1, 3 og 4”: ”og § 33 b”.

nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, eller klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger.

*Stk. 10.* Uanset § 2, nr. 1, henviser skatteankeforvaltningen til og med den 31. december 2020 klager over afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, og klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger efter reglerne om henvisning i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, og §§ 6 a og 6 b.

*Stk. 11.* Uanset § 2, nr. 1, forberedes klagesagen vedrørende afgørelser truffet efter ejendomsvurderingsloven, klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, eller klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, stk. 1, 3 og 4, vedrørende disse vurderinger, der indgives til og med den 31. december 2020, til afgørelse efter de almindelige sagsbehandlingsregler, herunder sagsbehandlingsreglerne i skatteforvaltningslovens § 19, stk. 5, nr. 4 og 5, § 35 a, stk. 2, 2. pkt., § 35 d, stk. 1, 3 og 4, § 35 e, stk. 1, § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og 8, og § 45, stk. 2.

4. I § 3, *stk. 10*, ændres ”Uanset § 2, nr. 1, henviser skatteankeforvaltningen” til: ”Skatteankeforvaltningen varetager i stedet for den myndighed, der fra og med den 1. januar 2022 har kompetence til at foretage henvisning,” efter ”den 31. december 2020” indsættes: ”opgaven med at henvise”, og efter ”vedrørende disse vurderinger” indsættes: ”til afgørelse i henholdsvis Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen selv”.

5. I § 3 indsættes efter stk. 10 som nyt stykke:

”*Stk. 11.* Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen afgør sager, som skatteankeforvaltningen har henvist til afgørelse i henholdsvis Landsskatteretten og skatteankeforvaltningen, jf. stk. 10.”

Stk. 11 og 12 bliver herefter stk. 12 og 13.

6. I § 3, *stk. 11*, der bliver stk. 12, indsættes efter ”forberedes”: ”og behandles”.

7. I § 3 indsættes som *stk. 14*:

”*Stk. 14.* Der ydes ikke omkostningsgodtgørelse, hvis sagen angår vurdering efter ejendomsvurderingsloven, og sagen indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens § 48, stk. 1 eller 2, i perioden fra og med den 1. maj 2021 til og med den 31. december 2021.”

## § 9

I lov nr. 168 af 29. februar 2020 om ændring af lov om afgift af tinglysning af ejer- og pantrettigheder m.v. (tinglysningsafgiftsloven), emballageafgiftsloven, lov om afgift af bekæmpelsesmidler og forskellige andre love (Indeksning af de faste tinglysningsafgifter og en række miljøafgifter og genindførelse af registreringsafgiften på luftfartøjer m.v.), foretages følgende ændring:

§ 1. ---

1-11. ---

12. § 4 affattes således:

»§ 4. For tinglysning af ejerskifte af fast ejendom eller andele heraf udgør afgiften 1.750 kr. og 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Dette gælder også, hvis ejerskiftet er betinget. Ved anmeldelse til tinglysning af ejerskiftet skal ejerskiftesummen være oplyst.

*Stk. 2.* Ved anmeldelse til tinglysning af ejerskifte af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, skal den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi endvidere være oplyst, eller ved ejerskifte af en ideel andel af en fast ejendom skal den forholdsmæssige andel heraf være oplyst. Er ejendommen ikke selvstændigt vurderet på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, eller er der i tiden mellem den senest offentliggjorte vurdering og anmeldelsen sket væsentlige forandringer med hensyn til ejendommen, skal ejendommens værdi angives efter bedste skøn.

*Stk. 3.* Angives værdien efter stk. 2, 2. pkt., ikke, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af værdien, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om ejendommens værdi til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Regi-

1. § 1, nr. 12, ophæves.

streringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommen vurderet efter ejendomsvurderingsloven. Ved denne vurdering finder 6.-8. pkt. om, hvem der hæfter for omkostningerne ved vurderingen, anvendelse. Told- og skatteforvaltningen beregner herefter afgiften. Den afgiftspligtige hæfter for omkostningerne ved vurderingen. Skyldes vurderingen, at værdiansættelsen efter told- og skatteforvaltningens skøn har været for lav, bæres omkostningerne dog af statskassen, medmindre vurderingen ligger mere end 10 pct. over den afgiftspligtiges værdiansættelse. Told- og skatteforvaltningen beregner afgiften, når vurderingen foreligger.

*Stk. 4.* Foreligger der ved ejerskifte af en ejendom som nævnt i stk. 2 ikke en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, beregnes afgiften af den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning eller ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom af den forholdsmæssige andel heraf. Foreligger der ikke en ejendomsværdi, eller er der i tiden mellem den senest offentliggjorte vurdering og anmeldelsen sket væsentlige forandringer med hensyn til boligen, beregnes afgiften af værdien efter stk. 2, 2. pkt., eller stk. 3.

*Stk. 5.* Er ejerskifte af en af ejendommene nævnt i stk. 2 ikke sket som almindelig fri handel, og udgør ejerskiftesummen et beløb, der er mindre end 80 pct. af den senest offentliggjorte eller meddelte ejendomsværdi på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning eller den skønnede værdi efter stk. 2, 2. pkt., eller den fastsatte værdi efter stk. 3, beregnes afgiften af 80 pct. af denne værdi. Ved ejerskifte af en ideel andel af en ejendom efter stk. 4 gælder procentandelen i 1. pkt. den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien.

*Stk. 6.* Foreligger der ved ejerskifte af fast ejendom bortset fra ejendommene nævnt i stk. 2 ikke en ejerskiftesum, hvoraf afgiften kan beregnes, skal den afgiftspligtige ved anmeldelsen vedlægge en begrundet angivelse af værdien af ejendommen efter bedste skøn. Vedlægges denne angivelse ikke, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af den angivne værdi, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om

opgørelse af værdien til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når registreringsekspeditionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommen vurderet efter ejendomsvurderingsloven. Ved denne vurdering finder stk. 3, 6.-8. pkt., om, hvem der hæfter for omkostningerne ved vurderingen, tilsvarende anvendelse.

*Stk. 7.* Er ejerskifte af fast ejendom bortset fra ejendommene nævnt i stk. 2 ikke sket som almindelig fri handel mellem uafhængige parter, skal der ved anmeldelsen til tinglysning afgives en erklæring om, at ejerskiftet ikke er sket som almindelig fri handel. Afgiften skal i disse tilfælde beregnes af en ejerskiftesum, der skal svare til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket på almindelige markedsvilkår. Der skal ved anmeldelsen til tinglysning endvidere angives en ejerskiftesum opgjort efter 2. pkt. Afgives der ikke erklæring om ejerskiftesummen efter 1. og 3. pkt., eller er registreringsmyndigheden eller told- og skatteforvaltningen i tvivl om den angivne værdis rigtighed, finder stk. 6, 2.-5. pkt., tilsvarende anvendelse.

*Stk. 8.* Skatteministeren kan fastsætte regler om pligt til at afgive erklæringer, dokumentation og oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2-7.

*Stk. 9.* Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved vurderingen af værdien efter stk. 3, 6.-8. pkt.«

**13-39. ---**

## § 10

I lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 982 af 23. september 2019, som ændret senest ved § 11 i lov nr. 1583 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

### § 20. ---

*Stk. 2-4. ---*

*Stk. 5.* Ved opgørelse af formue efter § 19 fratrækkes et beløb svarende til det samlede lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grund-

**1.** I § 20, *stk. 5, 2. pkt.*, ændres ”i årene 2019-2021” til: ”i årene 2019 eller senere”.

skyld m.v. Ved den årlige opgørelse af formuen hver den 1. januar, jf. § 39, i årene 2019-2021 fratrækkes dog et beløb svarende til det samlede lån den 31. december i det forudgående år. Beløbet fratrækkes i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.

#### § 14 c. ---

*Stk. 2-4. ---*

*Stk. 5.* Ved opgørelse af formue efter § 14 b fratrækkes et beløb svarende til det samlede lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Ved den årlige opgørelse af formuen hver den 1. januar, jf. § 39 a, i årene 2019-2021 fratrækkes dog et beløb svarende til det samlede lån den 31. december i det forudgående år. Beløbet fratrækkes i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.

2. I § 20, stk. 5, 3. pkt., ændres ”i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.” til: ”fra den 1. juli 2018.”

#### § 11

I lov om social pension, jf. lovbekendtgørelse nr. 983 af 23. september 2019, som ændret senest ved § 21 i lov nr. 869 af 14. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 14 c, stk. 5, 2. pkt., ændres ”i årene 2019-2021” til: ”i årene 2019 eller senere”.

2. I § 14 c, stk. 5, 3. pkt., ændres ”i perioden fra den 1. juli 2018 til den 31. marts 2021.” til: ”fra den 1. juli 2018.”