



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 18. december 2020

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

(Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme 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 § 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«.
14. I § 28, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »tilhørende«: »landbrugsejendomme eller«.
15. I § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »1. pkt.«: », eller efter §§ 34-34 f.«
16. I § 29, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »for den«: »del af en bygning, en«.
17. I § 29, stk. 2, 2. pkt., udgår »efter § 2, stk. 3«.
18. I § 29, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »arealet«: », eller hvis forholdene i øvrigt tilsiger det«.
19. 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.«
20. I § 30, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »landbrugsejendomme«: »eller skovejendomme«.
21. I § 31, stk. 1, 1. pkt., ændres »beboet af ejere« til: »registreret til helårsbeboelse«, og »2.000 m²« ændres til: »et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 10 for det registrerede boligareal«.
22. I § 31, stk. 2, 1. pkt., ændres », herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,« til: »registreret til fritidsbeboelse«, og »1.000 m²« ændres til: »et areal svaren-

de til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede bolig-areal«.

23. § 31, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

24. 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«.

25. 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.«

26. § 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.«

27. 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«.

28. § 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.«

29. § 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 delvis 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 delvis 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 m² 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 m² 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.«

30. 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 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 an-

sat efter 1. pkt. Den standardiserede pris pr. megawatt-time 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. megawatt-time 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.«

31. *Overskriften til kapitel 8 affattes således:*

»Kapitel 8

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

32. 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«.

33. § 35, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

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

35. 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«.

36. § 37, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

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

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

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

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

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

42. § 45, *stk. 8*, ophæves.

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

44. § 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.«

45. I § 82, stk. 2, ændres »§ 88« til: »§ 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«.

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

47. 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.«

§ 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«.

§ 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 ændring:

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

§ 5

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

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