

Skatteministeriet
Udkast (1)

J.nr. 2020-5183

Forslag
til

Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love
(Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)

§ 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. I § 10, stk. 1, nr. 3, udgår ”, 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”.
3. § 10, stk. 2, § 12, stk. 1, nr. 2, og § 12, stk. 2, 2. pkt., ophæves.
4. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres ”§ 10, stk. 1, nr. 1-3” til: ”§ 10, nr. 1-3”.
5. I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres ”33” til: ”34 d”.
6. § 17, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.
7. I § 19 a, stk. 1, og stk. 4, 2. pkt., udgår ”til ejerlejligheder”.
8. I § 19 a, stk. 2, 1. pkt., ændres ”alene anvendes til etageboligbebyggelse til” til: ”helt eller delvist er opdelt i”.
9. I § 19 a, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”ejerlejlighed”: ”, jf. dog stk. 6”.
10. I § 19 a, stk. 3, 1. pkt., udgår ”til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder”.
11. I § 19 a, stk. 4, 1. pkt., ændres ”anvendes til etageboligbebyggelse til” til: ”er opdelt i”.

12. § 19 a, stk. 5, affattes således:

”Stk. 5. For ejendomme omfattet af stk. 1, der delvist er opdelt i ejerlejligheder, ansættes grundværdien for den del af grunden, der ikke er opdelt i ejerlejligheder efter stk. 4, dog således at værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, eller den faktiske anvendelse, jf. § 20, fordeles efter § 21 for denne del af grunden.”

13. I § 28, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter ”tilhørende”: ”landbrugsejendomme eller”.

14. I § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter ”1. pkt.”: ”, eller efter §§ 34-34 d”.

15. I § 29, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter ”for den”: ”del af en bygning, en”.

16. I § 29, stk. 2, 2. pkt., udgår ”efter § 2, stk. 3”.

17. I § 29, stk. 2, 3. pkt., affattes således: ”Told- og skatteforvaltningen kan uanset stk. 1 ansætte arealets størrelse skønsmæssigt, hvis arealets forhold tilsiger det.”

18. I § 30, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter ”landbrugsejendomme”: ”eller skovejendomme”.

19. I § 30 indsættes som stk. 4:

”Stk. 4. Ved ansættelse af ejendomsværdi efter stk. 1 indgår alene ejendommens boligareal.”

20. 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”.

21. 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 svarende til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede boligareal”.

22. § 31, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

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

24. 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.”

25. § 32 affattes således:

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

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

26. I § 33, *stk. 1*, ændres ”som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme” til: ”som en sum af de gennemsnitlige produktionsjordsværdier for hver af ejendommens jordstykker, jf. § 82”.

27. I § 33, *stk. 2*, ophæves, og i stedet indsættes:

”*Stk. 2.* Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, til anvendelse som produktionsjord, og har arealet ikke en gennemsnitlig produktionsjordsværdi, beregnes en produktionsjordsværdi som et simpelt gennemsnit af de nærmeste 5 jordstykkers gennemsnitlige produktionsjordsværdier.”

28. § 34, *stk. 1* og *2*, affattes således:

”Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier, jf. dog stk. 2:

- 1) Butik og kontor helt eller delvist beliggende i byzone, hvor det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, eller hvor grunden faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m.
- 2) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Lager og logistik.
- 4) Industri.
- 5) Rekreativt anlæg.
- 6) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
- 7) Anden anvendelse end anført i nr. 1-6.

Stk. 2. Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, der anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1, skal ikke henføres til en af de i stk. 1 nævnte kategorier, jf. dog stk. 5 og 6.”

29. I § 34 indsættes som *stk. 3-8*:

”*Stk. 3.* For ubebyggede ejendomme omfattet af stk. 1, der ikke anvendes til en af de i stk. 1, nr. 3-5 nævnte anvendelser, foretages alene kategorisering efter stk. 6.

Stk. 4. Kategorisering efter stk. 1 foretages ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede

karakter.

Stk. 5. Anvendes en væsentlig 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 efter 1. pkt. omfattet af stk. 1, kategoriseres delejendommen efter stk. 1, nr. 1-7, 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.

Stk. 6. 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 anvendelse omfattet af stk. 1, kategoriseres ejendommen efter stk. 1, nr. 1-7, ud fra denne anvendelse. Er det muligt at anvende en del af en ejendom omfattet af stk. 1 til en eller flere anvendelser, 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, nr. 1-7, ud fra anvendelsen, jf. dog stk. 2. 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. Grundværdien ansættes herefter til det, der giver den højeste grundværdi.

Stk. 7. 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. 8. 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, stk. 1.”

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

”§ 34 a. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, der er opdelt i ejerlejligheder, ansættes en grundværdi efter § 19 a, stk. 2 og 3, for hver ejerlejlighed, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, der ikke er opdelt i ejerlejligheder, ansættes en grundværdi efter § 19 a, stk. 4, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 1, der delvist er opdelt i ejerlejligheder, ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 5, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Stk. 4. For ejendomme, der er omfattet af stk. 1-3 og kan anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1, fratrækkes en tredjedel af værdien uanset stk. 1-3 ikke.

§ 34 b. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af det faktiske bygningsareal, eller det bygningsareal 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. 3 og 4, ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed 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. 5, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal.

§ 34 c. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 7, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse om, hvilken af §§ 34 a-34 b, der skal ansættes en grundværdi efter. Dette sker ud fra den kategorisering, der anses for mest sammenlignelig med den faktiske anvendelse.

§ 34 d. Grundværdier ansat efter § 34 a og § 34 b, stk. 1 og 2, ansættes eksklusive moms.”

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” til: ”ansættes en ejendomsværdi”, og ”og den del, der anvendes erhvervsmæssigt” ændres til: ”efter § 16”.

33. § 35, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

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

35. I § 36, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”fordeling” til: ”ansættelser og fordelinger”, ”fordeles ejendomsværdien på” ændres til: ”ansættes en ejendomsværdi for”, og ””, og den øvrige del af ejendommen” ændres til: ”efter § 16”.

36. § 36, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

37. I § 36, *stk. 2, 1. pkt.*, og § 37, *stk. 2*, ændres ”fordeling” til: ”ansættelse”.

38. I § 37, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”fordeles ejendomsværdien” til: ”ansættes en ejendomsværdi”, og ”og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen” ændres til: ”efter § 16”.

39. § 37, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

40. To steder i § 45, stk. 5, indsættes efter ”landbrugsejendomme”: ”og skovejendomme”, og efter ”nr. 2” indsættes: ”og 3”.

41. § 45, stk. 8, ophæves.

42. I § 64, stk. 1, ændres ”ejendomme” til: ”ejerboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, der vurderes pr. 1. januar 2020”.

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

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

45. I § 66, 1. pkt., udgår ”ejerboligers vedkommende for”.

46. § 66, 2. pkt., § 67, stk. 1, 2. pkt., og § 68, stk. 2, ophæves.

47. 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”.

48. § 82, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

”Ved beregningen ansættes en vægtet gennemsnitlig produktionsjordsværdi for hver af ejendommens jordstykker med udgangspunkt i jordstykkeernes areal og under hensyntagen til, om jordstykket er undergivet fredskovspligt.”

49. I § 82, stk. 2, indsættes efter ”§ 88”: ”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”.

50. I § 83, stk. 4, 5. pkt., indsættes efter ”ændringen”: ”, jf. dog 6. og 7. pkt”.

51. I § 83, stk. 4, indsættes som 6. og 7. pkt.:

”Er ejendommens grundareal ændret som følge af en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven, skal ejendommen dog ikke vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens areal er ændret som følge af et mageskifte, forudsat at der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højest udgør 10.000 kr.”

52. I § 89 indsættes som stk. 11:

”Stk. 11. Vurderinger omfattet af stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1.

januar 2020 som ejerboliger, kan uanset stk. 1 og 2, påklages, hvis klagen er modtaget i skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter 2. pkt. Der udsendes særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefristen efter 1. pkt. Klages der efter 1. pkt., kan der ikke klages på ny over vurderingen efter stk. 1 eller 2.”

§ 2

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 5 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 5 i lov nr. 1729 af 27. december 2018 og senest ved § 4 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, 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. I § 23 A, stk. 2, 6. pkt., ophæves.
9. I § 23 A, stk. 5, 1. pkt., udgår ”ejendomsværdien og”.

§ 3

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. § 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.”

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

”§ 9 d. Ejere af ejendomme kan fravælge ydelse af lån efter § 9.

Stk. 2. Fravalg af ydelse 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 ydelse af lån efter § 9. Tilvalg sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld.”

§ 4

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.* 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.”

§ 5

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.*:

”Skatteankeforvaltningen færdigbehandler klager over afgørelser, der til og med den 31. december 2022 er henvist til skatteankeforvaltningen.”

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

§ 6

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. 9-11, ændres ”31. december 2020” til: ”31. december 2021”.
2. I § 3 stk. 6, 1. pkt., stk. 7 og stk. 9-11, indsættes efter ”§ 33, stk. 1, 3 og 4,”: ”og § 33 b”.

§ 7

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.”

§ 8

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.”

§ 9

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

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 – alternativ omkostningsmodellen

2.2.1.2.3. Skalering af grundværdierne for erhvervsejendomme

2.2.1.2.4. Vurdering af etageejendomme 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 land- og skovbrugsejendomme

2.3.1. Udvidelse og præcisering af produktionsjordsbegrebet

2.3.1.1. Gældende ret

2.3.1.2. Den foreslåede ordning

2.3.2. Forenkling 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

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. Delegering af bemyndigelse

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Den foreslåede ordning

2.5. Etablering af direkte systemadgang for klagemyndighederne

2.5.1. Gældende ret

2.5.2. Den foreslåede ordning

- 2.6. *Forlængelse af funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i ankenævn*
- 2.6.1. *Gældende ret*
- 2.6.2. *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 erhvervsejendomme*
- 3.1.3. *Ændring af beregningsgrundlaget for dækningsafgift*
- 3.1.4. *Fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme*
- 3.1.5. *Forenkling af vurderingsmetoden for land- og skovbrug*
- 3.1.6. *Øvrige elementer*
- 3.2 *Implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. *Miljømæssige konsekvenser*
- 7. *Forholdet til EU-retten*
- 8. *Hørte myndigheder og organisationer m.v.*
- 9. *Sammenfattende skema*

Bemærkninger til lovforslaget *Almindelige bemærkninger*

1. Indledning

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

Kompensationsaftalen og forliget Tryghed om boligskat (den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratier, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre) indebærer tilsammen, 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 boligskatte regler.

Ved overgangen i 2024 ventes knap 2 ud 3 boligejere at få sat skatten ned sammenlignet med videreførelse af de boligskatte regler, der er gældende i 2023. De øvrige boligejere får en skatterabat, så boligskat 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 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.).

Af kompensationsaftalen fremgår desuden, at forligspartierne er enige om at justere den midlertidige indefrysningsskema, så indefrysning kan til- og fravælges. Af aftalen fremgår endvidere, at forligspartierne er enige i, at ejendomsvurderingerne bør være enkle og gennemskuelige, 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. Hensigten med lovforslaget er at udmønte disse dele af aftalen.

Det foreslås endvidere, at klageadgangen over de videreførte vurderinger for erhvervsjendomme m.v. fremrykkes til 1. halvår 2021. Samtidig foreslås det, at tilbagebetalingsordningen afgrænses til kun at 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.

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.

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 2018 forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget), hvor der blev aftalt nye boligskatteregler (forsigtighedsprincip, lavere boligskattesatser, permanent skatterabat og automatisk indefrysningsskema 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 tilbageløb 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 indefrysningsskema i 2021-2023, så boligejerne ikke oplever stigninger i den betalte grundskyld, og indefrysningsskemaen 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 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Lempelse af ejendomsbeskatningen, videreførelse af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, tilpasninger vedrørende tilbagebetalingsordningen og beregningsgrundlaget for grundskyld m.v.).

Forligskredsen aftalte således også, at den midlertidige indefrysningsskema 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 erhvervsejendomme, 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 i, 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 grundskyldsprovenu opgjort på kommuneniveau ikke blive højere end hidtil forudsat. Det sikres ved at fastsætte nye grundskyldspromiller, så provenuet fra grundskylden ikke stiger som følge af de under ét højere vurderinger. Tilsvarende fastsættes der nye dækningsafgiftssatser, der sikrer, at grundskyldsprovenuet 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 erhvervsjendomme*

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsjendomme 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 erhvervsjendomme og mere ensartethed på tværs af erhvervsjendommene end i dag. Det vil medføre en betydelig forenkling, da Skatteforvaltningen dermed vil kunne ansætte grundværdien uden først at 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 erhvervsjendomme 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 erhvervsjendomme. Det forventes imidlertid, at de nye grundvurderinger for langt hovedparten af erhvervsjendommene 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 ejer 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 og visse mageskifter ikke vil få betydning for kategoriseringen.

Baggrunden for forenklingerne er hensyn til systemudvikling og sagsbehandling.

Der ændres ikke på den grundlæggende lempelige vurdering og beskatning af landbrugsjord (bondegårdreglen 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 udskydelse af ny ankenævnstruktur m.v.*

Der foreslås en forlængelse af funktionsperioden for vurderingsankenævn og fælles ankenævn samt 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 ejendomsvurderinger dermed først forventes at kunne igangsættes herefter.

For at sikre, at klagemyndighederne får en nemmere adgang til de relevante oplysninger i Skatteforvaltningens registre, foreslås det desuden, at klagemyndighederne får en direkte brugeradgang til disse registre.

- *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.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema

2.1.1. Gældende ret

Efter den midlertidige indefrysningsskema 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, indefryses 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 indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette. Beløb indefrosset efter den permanente indefrysningsordning 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 indefrysningsordning til en permanent indefrysningsordning, vil indgå i et kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

2.1.2. Den foreslåede ordning

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

Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning vil give ejendomsejere 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 indefrysningsordningen 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 fravælge indefrysningens ordning, uden at det påvirker de resterende ejeres løbende indefrysning.

I de tilfælde, hvor den midlertidige indefrysningens ordning efterfølgende tilvælges, vil de ejere, der tilvælger ordningen, kunne indefryse grundskylden 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 og kan løbende ændres af ejendomsejeren.

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

Det vil desuden ikke være muligt at fra- eller tilvælge indefrysningens ordning 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 ejendomsejere 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 februar måned.

Det foreslås, at mulighed for fra- og tilvalg af den midlertidige indefrysningens ordning vil skulle træde i kraft den 1. maj 2021, så ejendomsejere første gang vil kunne anvende muligheden for at fravælge indefrysningens ordning for den førstkommende grundskyldopkrævning efter den 1. maj 2021.

2.2. Erhvervsjendomme

2.2.1. Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme

2.2.1.1. Gældende ret

2.2.1.1.1. Vurdering af erhvervsjendomme

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 erhvervsjendomme 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, s. 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 lejlighedsskel, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 60.

For ejendomme, 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, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 1. pkt.

Såvel den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheden samt 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. ejendomsvurderingslovens § 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.

Grundværdier for ejendomme, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, og den faktiske anvendelse, dog således at værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, jf. stk. 4, 1. og 2. pkt.

Grundværdier for ejendomme, der ikke alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2 og 3, og stk. 4, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 5. For den del af grunden, der ikke ansættes en eller flere ejendomsværdier for efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2 og 3, fordeles værdien af den planlagte henholdsvis faktiske anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 21, jf. § 19, stk. 5, 2. pkt.

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 erhvervsejendomme, der vil sikre bedre sammenhæng til vurderingerne af ejerboliger.

Således har principperne for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsejendomme, der fremgår af *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* fra 2016, vist sig vanskelige at implementere i praksis, bl.a. fordi datagrundlaget ikke er tilstrækkelig 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 erhvervsejendomme, der skal vurderes, og opførelsesomkostningerne. Ejendomsværdien for erhvervsejendomme er vanskelig at fastsætte, da handelsdata er usystematiske, hvilket bl.a. skyldes, at flere ejendomme ofte sælges i portefølje, og at andre aktiver ofte indgår i handlen, f.eks. gældsbreve eller produktionsudstyr, samt at handelspriserne afhænger af faktisk anvendelse og udlejningsforhold. Det er derfor vanskeligt at indsamle systematiske salgspriser for erhvervsejendomme i en automatiseret proces svarende til salgspriser for ejerboliger. Tilsvarende har det vist sig vanskeligt at fastsætte ejendomsværdier på baggrund af lejepriser for erhvervsejendomme, 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 erhvervsejendomme.

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 erhvervsejendomme, der i tilstrækkelig grad kan understøtte ejendomsvurderinger efter grundresidualmetoden. Det foreslås på denne baggrund, at grundværdier for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme først skulle henføres til en kategori ud fra den faktiske anvendelse og hvor relevant tillige den planlagte anvendelse. Derefter vil der skulle ansættes en eller flere grundværdier for ejendommen efter den eller de modeller, der på baggrund af kategoriseringen vil

skulle ansættes grundværdier efter. Til sidst vil de ansatte grundværdier skulle skaleres. Skaleringen vil afhænge af, hvilken eller hvilke modeller 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 erhvervsejendomme m.v.

Det foreslås, at der i forbindelse med vurderingen af erhvervsejendomme m.v. omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, og andre ejendomme, der kan anvendes til erhverv, skal foretages en eller flere kategoriseringer og opdelinger af grunden til brug for ansættelse af grundværdien.

Hvis f.eks. en ejendom faktisk anvendes til både kontor og lager, vil den foreslåede kategorisering skulle ske ud fra en samlet bedømmelse af ejendommens faktiske anvendelse. Det vil herefter være afgørende, om dens generelle karakter må siges at være mest lager eller mest kontor, herunder hvor værdien er størst, samt hvilken anvendelse der bruger den største del af grund- eller bygningsarealet.

Grundværdien foreslås herefter ansat med udgangspunkt i den kategorisering, som er mest fremtrædende. Anvendes ejendommen i væsentligt omfang også til den del, der anvendes til den del, der ikke dannede grundlag for kategoriseringen, vil der skulle ske en yderligere kategorisering af denne del af ejendommen til brug for grundværdiansættelsen. De to delansættelser foreslås herefter at skulle udgøre den samlede grundværdi.

Hvis f.eks. en ejendom ifølge plangrundlaget eller anden offentlig regulering kan anvendes til både kontor og lager, foreslås det, at grundværdien derudover skal ansættes ud fra den kategori og dermed anvendelse, der giver den højeste grundværdi sammenlignet med den faktiske grundværdi. Kan kun dele af ejendommen anvendes til kontor, foreslås det, at der foretages en opdeling af grunden, efter hvor stor en del der kan anvendes til kontor, og hvor stor en del der kan anvendes til lager. Grundværdien foreslås herefter ansat ud fra kategorisering som kontor for den del, der kan anvendes til kontor, og ud fra lager for den del, der kan anvendes til lager.

Det foreslås, at erhvervsejendomme m.v. vil skulle henføres til en af følgende kategorier:

1. Butik og kontor i flere etager.
2. Butik og kontor i et plan.
3. Lager og logistik.
4. Industri.
5. Rekreativt anlæg.
6. Kolonihavegrund.
7. Anden anvendelse.

Kategoriseringen foreslås foretaget ud fra den faktiske anvendelse ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Desuden foreslås det, at der vil skulle foretages en eller flere yderligere kategoriseringer ud fra planlagte anvendelse.

Anvendes ejendommen faktisk til etageboligbebyggelse, foreslås det, at der ikke foretages den foreslåede kategorisering på baggrund af den faktiske anvendelse, men alene en kategorisering efter eventuel planlagt anvendelse omfattet af de foreslåede kategoriseringsregler. Grundværdien udgøres herefter af den højeste grundværdi af de ansatte grundværdier.

Kan en erhvervsejendom også anvendes til beboelse, vil der også skulle ske en beregning af grundværdien efter den normale vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens § 15 for lejebolig i et plan og § 19 a for en lejeboligejendom i flere etager.

Det vil være muligt at klage over den foreslåede faktiske og planlagte kategorisering i forbindelse med klage over vurderingen.

2.2.1.2.2. Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen

Det foreslås, at grundværdier for erhvervsejendomme ikke skal ansættes efter grundresidualmodellen men i stedet på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger i samme område. Dette indebærer, at grundværdier for erhvervsejendomme vil skulle ansættes ud fra, hvad der alternativt ville have været tilladt at opføre på grundene, hvis der ikke havde været opført erhvervsejendomme.

Hovedparten af alle ejendomme i Danmark anvendes i dag til beboelse, ligesom erhvervsområder oftere omdannes til beboelsesområder end det modsatte. 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 vil være handelsværdien. Der vil således ifølge forslaget i forbindelse med ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme skulle tages udgangspunkt i værdien ved opførelse af en ejerbolig på grunden, uanset at plangrundlaget ikke tillader denne anvendelse.

Grundværdien vil skulle ansættes ud fra værdien af denne alternative anvendelse af grunden. Vurderingsnormen for grundværdien vil således ikke skulle ansættes direkte ud fra grundens faktiske handelsværdi i ubebygget stand, men i stedet ud fra en alternativ anvendelse af grunden til ejerboligbeboelse.

De forskellige variationer af alternativomkostningsmodellen, der er foreslået i lovforslagets § 1, nr. 30, 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 kontor og butik ofte vil være bygningsarealet, der i særdeleshed har betydning for grundværdien.

Som beskrevet i afsnit 2.2.1.2.1. foreslås det, at erhvervsejendomme m.v. vil skulle kategoriseres ud fra både faktisk og planlagt anvendelse. Ligeledes vil dele af en ejendom, der faktisk anvendes eller kan anvendes til erhverv m.v., dog ikke landbrug eller skovbrug, skulle kategoriseres.

Ud fra hver enkelt kategorisering vil der herefter skulle ansættes en grundværdi efter den variation af den foreslåede alternativomkostningsmodel, der bedst afspejler kategorien og dermed anvendelsen.

Af *tabel 1* fremgår eksempler på, hvordan grundværdier beregnes efter de forskellige variationer af alternativomkostningsmodellen.

Tabel 1	Erhvervsejend om A	Erhvervsejend om B	Erhvervsejend om C	Erhvervsejend om D	Erhvervsejend om E
Ejendomstype	Butik i et plan (nr. 2)	Kontor i et plan (nr. 2)	Kontor i flere planer (nr. 1)	Industri (nr. 3)	Rekreativt anlæg (nr. 5)
Grundareal	800 m ²	800 m ²	400 m ²	800 m ²	800 m ²
Bygningsareal	240 m ²	400 m ²	400 m ²	300 m ²	-
Standardenfamilie hus med samme beliggenhed 1) Grundareal 2) Bygningsareal 3) Grundværdi	1) 800 m ² 2) 240 m ² 3) 1.200.000 kr.	1) 800 m ² 2) 240 m ² 3) 1.200.000 kr.	<i>Ikke relevant</i>	1) 800 m ² 2) 240 m ² 3) 1.200.000 kr.	1) 800 m ² 2) 240 m ² 3) 1.200.000 kr.
Standarderlejligh hed med samme beliggenhed 1) Grundareal 2) Bygningsareal 3) Grundværdi	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>	1) 100 m ² 2) 100 m ² 3) 500.000 kr.	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>
Standardgrundvær di pr. m² bygningsareal	5.000 kr.	5.000 kr.	5.000 kr.	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>
Standardgrundvær di pr. m² grundareal	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>	<i>Ikke relevant</i>	1.500 kr.	1.500 kr.
Grundværdi før skalering	1.200.000 kr.	2.000.000 kr.	2.000.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.
Skaleringsfaktor	0,53 (0,80 for moms og 2/3 for udnyttelse)	0,53 (0,80 for moms og 2/3 for udnyttelse)	0,53 (0,80 for moms og 2/3 for udnyttelse)	0,40 (0,80 for moms og 0,5 for erhvervstyper)	0,10
Endelig grundværdi	640.000 kr.	1.066.667 kr.	1.066.667 kr.	480.000 kr.	120.000 kr.

Anm.: Det bemærkes, at standardgrundværdien vil skulle afspejle ejendommens beliggenhed, samt at der vil kunne forekomme, at der vil skulle ansættes grundværdier for samme ejendom ud fra flere af disse variationer. Baggrunden for skaleringsfaktorerne er beskrevet i afsnit 2.2.1.2.3.

Modellen 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 grundværdien for erhvervsejendomme højere i områder med høje grundværdier for ejerboliger, idet det dog kan afvige for visse erhverv.

Grundværdier for erhvervsejendomme vil med forslaget skulle ansættes på baggrund af grundværdikurven for enfamilieshuse, dvs. på baggrund af handler med ubebyggede grunde, hvorpå

der kan opføres enfamilies- og/eller rækkehuse, eller hvorpå der efterfølgende er opført enfamilies- eller rækkehuse, og understøttet med bl.a. ejendomsmæglervurderinger i områder med få handler af ubebyggede grunde. 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 porteføljer og ofte er mere forskelligartede og dermed langt sværere at sammenligne.

Med forslaget sikres samtidig en højere grad af ensartethed i grundværdiansættelserne på tværs af forskellige ejendomssegmenter. Endvidere kan modellen i højere grad opfange lokal variation i grundpriserne. Der observeres væsentligt færre handler med erhvervsejendomme, og en model, der bygger på handler med erhvervsejendomme, vil derfor være væsentligt mere følsom for enkeltstående handler, der afviger væsentligt fra normalhandelsprisen.

Den standardgrundværdi, der efter den foreslåede alternativomkostningsmodel vil skulle tages udgangspunkt i, vil skulle afspejle erhvervsejendommens beliggenhed. Dette betyder også, at grundværdierne for erhvervsejendomme med den foreslåede model vil følge prisudviklingen for enfamilieshuse i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Alternativomkostningsmodellen vil 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 enfamilieshus uden at være det for en erhvervsejendom og omvendt, vil de standardgrundværdier, modellen tager udgangspunkt i, ikke – som tilfældet er for fastsættelsen af grundværdier for ejerboliger – skulle korrigeres i forhold til f.eks. afstand til stærkt trafikerede veje og afstand til vand. Dermed vil en erhvervsejendom med en beliggenhed, der er meget attraktiv for ejerboliger, ikke få en tilsvarende høj grundværdi. Ligeledes vil en erhvervsejendom ved en motorvejsafkørsel ikke få en tilsvarende lav grundværdi.

2.2.1.2.3. Skalering af grundværdierne for erhvervsejendomme

Det foreslås, at grundværdierne for 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.

Erhvervsgrunde til butik og kontor kan typisk udnyttes mere intensivt end parcelhusgrunde. Det varierer betydeligt mellem kommunerne, men erhvervsgrunde har typisk en tilladt udnyttelse på ca. 45 pct., mens parcelhuse har en typisk tilladt udnyttelse på ca. 30 pct.

Butikker og kontorer omfattet af den foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1 og 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, vil derfor i udgangspunktet få en væsentlig højere vurdering med den foreslåede alternativomkostningsmodel, end grunden ville få, hvis der stod et typisk parcelhus på grunden. For at kompensere for dette, foreslås det, at der vil skulle tages højde herfor ved at trække en tredjedel svarende til forskellen i mulig udnyttelse fra den værdi, der vil skulle ansættes efter alternativomkostningsmodellen.

For industrijendomme m.v. foreslås det, at de grundværdier, der ansættes efter alternativomkostningsmodellen, vil skulle halveres. Da grundværdier efter den foreslåede § 34 b, stk. 2, 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 værdien skal endvidere ses ud fra, at det relative forhold mellem grundværdierne for industriejendomme og enfamiliehuse ventes at være afstemt med det relative forhold mellem lejeniveauet for industriejendomme og lejeboliger med samme bygningsstørrelse.

De grundværdier, der ansættes efter alternativomkostningsmodellen, vil være dannet på baggrund af prisdata fra 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 momsen. Det foreslås derfor, at ejendomme omfattet af den foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1-4 og 6, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, vil skulle ansættes eksklusiv moms.

2.2.1.2.4. Vurdering af erhvervsejendomme til beboelse

Grundværdierne for lejeboligejendomme ansættes efter samme metode som for ejerlejligheder og opgøres dermed ud fra boligarealet. Det svarer til, at alternativomkostningsmetoden anvendes uden nedskalering. Der korrigeres ikke for moms, da slutbrugeren ikke er momsplichtig.

Det skyldes for det første, at 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 markedet 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 overvælte 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.

Grundværdierne for erhvervsejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etagebeboelse, foreslås derfor at skulle ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a.

Grundværdierne for erhvervsejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til beboelse i et plan, foreslås at skulle ansættes som grundværdien for et enfamiliehus med samme beliggenhed.

Det foreslås, at der i modsætning til andre erhvervsejendomme, ikke vil skulle foretages nedskalering for boligudlejningsejendomme, da sådanne ejendomme bedre kan sammenlignes med ejerboliger end andre erhvervsejendomme.

Der foreslås i forlængelse heraf en række tilpasninger af ejendomsvurderingslovens § 19 a.

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 tilstrækkelig 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 tryk om boligbeskatningen aftalt, at der skal udvikles mere enkle og gennemskuelige vurderingsmodeller for erhvervsejendomme.

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

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig, lægges der derfor op til, at der ikke længere skal ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Der foreslås i forlængelse heraf en række tilpasninger af reglerne om fordeling i kapitel 8.

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 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, 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. 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 erhvervsejendomme er forskelsværdien reduceret

med 20 pct., når forskelsværdien dannes på grundlag af vurderinger, der fastsættes i medfør af ejendomsvurderingsloven, jf. § 23 A, stk. 2.

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 § 23 A, stk. 2, 3.-5. pkt.

2.2.2.2. Den foreslåede ordning

Som beskrevet ovenfor, jf. 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 bygningsinvesteringer. 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 erhvervsejendomme.

Desuden er forskelsværdien som beskatningsgrundlag ikke i alle tilfælde repræsentativ for bygningsværdien. Den ansatte ejendomsværdi skal afspejle værdien af ejendommen i handel og vandel, mens grundværdien skal afspejle værdien i handel og vandel 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 erhvervsejendomme være med til at sikre, at der bliver en højere grad af gennemskelighed 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 erhvervsejendomme

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

Ejendomsvurderingslovens § 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. ejendomsvurderingslovens § 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. ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2.

2.2.3.2. Den foreslåede ordning

Det forventes at relativt få ejere af erhvervsjendomme samt relativt få boligforeninger vil blive tilbudt et positivt kompensationsbeløb i forbindelse med tilbagebetalingsordningen, da de nye

grundvurderinger for erhvervsejendomme for langt hovedparten af alle erhvervsejendomme forventes at blive højere end de nuværende. Grunde under erhvervsejendomme, 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 ejendomme, men at klageadgangen for de videreførte vurderinger af ejendomme, der ikke vurderes som ejerboliger pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 4, i stedet fremrykkes. Hermed vil alle ejere af erhvervsejendomme således kunne vælge at klage allerede fra 1. halvår 2021. Forslaget giver således ejere af erhvervsejendomme, 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 ville 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 fra 1. halvår 2021 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.

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

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.

2.3. Forenkling af ejendomsvurdering af land- og skovbrugsejendomme

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 fredsskovspligt.

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 gik ud på 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 seneste ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter §§ 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. Fredskovpligtige 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 erhvervsmæssig husdyrproduktion. Til landbrugsmæssig produktion 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 en beboelsesejendom, der vurderes efter en markedsnorm, jf. § 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. 13, 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 (bondegårdreglen 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 og tilpasninger vedr. vurdering af landbrugs- og skovejendomme

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 ejendomsvurderingslovens §§ 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. ejendomsvurderingslovens § 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 kan i tilfælde, hvor der ikke findes bygninger på arealet ansætte grundværdien skønmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 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. Vurderingen 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 m², jf. ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1. Ligeledes anses grundarealet for at udgøre 1.000 m² 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 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. ejendomsvurderingslovens § 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 stk. 1 og 2, kan lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 4.

2.3.2.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås med lovforslagets § 1, nr. 18, 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 land- og skovbrug, så grunden under den bolig, der bebos af ejer på en skovejendom, vurderes som grunden under en ejerbolig 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 land- og skovbrugsejendomme, vil skulle fastsættes en bebyggelsesprocent på 10 i stedet for at grundarealet anses for at udgøre 2.000 m², jf. lovforslagets § 1, nr. 21. Den foreslåede bebyggelsesprocent på 10 vil medføre, at en bolig på 200 m² vil få ansat et grundareal på 2.000 m². Idet stuehuse på landbrugs- og skovejendomme typisk er omkring 200 m², 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 m², jf. lovforslagets § 1, nr. 22. Den foreslåede bebyggelsesprocent på 15 vil svare til den, der efter Bygningsreglementet er gældende for fritidshuse og vil medføre, at en fritidsbolig på 50 m² vil få ansat et grundareal på 750 m².

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 land- 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. I tilfælde, hvor jordstykker sammenlægges med 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, hvor det overdragne 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. 25. 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. 26 og 27.

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 ejendommen, foreslås det, at der interpoleres 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. Er et jordstykke tilknyttet flere ejendomme, beregnes der på ejendommenes omkringliggende jordstykker gennemsnitlige produktionsjordsværdier, hvor det delte jordstykke indgår med dette jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi vægtet med arealet. Den samlede produktionsjordsværdi skal herefter beregnes som summen af grundværdien for ejendommenes jordstykker.

I *tabel 1* er vist eksempler af 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 til 4 har gennemsnitlige produktionsjordsværdier på 55.000 kr. pr. ha og jordstykkerne 5 til 7 på 30.000 kr. pr. ha.

Tabel 1 Eksempler på fremgangsmåde for beregning af grundværdien for produktionsjord		
Faktiske forhold		
	Areal	Gennemsnitlige produktionsjordsværdi:
Jordstykker 1 til 4	10 ha	55.000
Jordstykker 5 til 7	10 ha	30.000
Eksempel 1) Ejendom A ejer jordstykke 1 til 4		
	Grundværdi	Gennemsnitlige produktionsjordsværdi
Jordstykker 1 til 4	550.000	55.000
Total	2.200.000	55.000
Eksempel 2) Ejendom A ejer jordstykke 1 til 4 og halvdelen af jordstykke 5*		
	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
Anm: *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 vægtet 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 gennemsnitlige produktionsjordsværdi (fratrasket fremskrivninger 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 m², 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 naturgenopretningsprojekter m.v. foreslås det, at grundrealændringer på mindst 25 m² som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle bevirke, at ejendommen falder ud af overgangsordningen., jf. lovforslagets § 1, nr. 53.

Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger og mageskifter, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i jordfordelinger eller 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, 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, anses for at have fundet sted fra det tidspunkt, hvor det pågældende fredskovsareal registreres som gældende i matriklen, jf. § 1, stk. 8, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, 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 vurderingsmyndigheden.

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 nytplantet 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. Delegering af bemyndigelse

2.4.1. 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 delegere 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.

2.4.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at det lovfæstes, at skatteministeren skal kunne delegere 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 delegere 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 lovmæssig præcisering.

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.

2.5. Etablering af direkte systemadgang for klagemyndighederne

2.5.1. 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, 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 Landsskatteretten, 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 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 efter forvaltningslovens §§ 27-31 samt Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679/EU 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.

2.5.2. 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 adgangen også dokumenter og oplysninger i det nye ejendomsvurderingssystem (E&G) samt kortoplysninger m.v. fra systemet WebGIS.

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. Det skal ske ved at give klagemyndighederne, det vil sige i praksis Skatteankestyrelsen, 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.

2.6. Forlængelse af funktionsperioden for medlemmer og suppleanter i ankenævn

2.6.1. 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 nye 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 vurderingsankenævn.

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 vurderingsankenævn, 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 vurderingsankenævn, 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 1. januar 2020 og ved lov nr. 1125 af 19. november 2019 til 1. januar 2021 samtidig med forlængelsen af funktionsperioden.

2.6.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, 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 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 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 vurderingsankenævnsmlemmer i de nye vurderingsankenævn 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 ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020, skal have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævn 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 vurderingsankenævn. F.eks. hænger den nye sammensætning af vurderingsankenævnene tæt sammen med reglerne om sagsfordeling mellem vurderingsankenævn, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen, som igen begrundes henvisningskompetencerne m.v. Der foreslås således overordnet set en samlet pakke bestående af nye ankenævn og ny ankenævnstruktur med tilhørende nye procedurer for klagesagsbehandlingen.

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 klage over afgørelser, som den 1. januar 2022 er under behandling i Landsskatteretten.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

3.1.1. Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema

Den midlertidige indefrysningsskema er uforrentet frem til boligskatteomlægningen. Det betyder, at indefrysningsskemaet 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 indefrysningsskema 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 erhvervsjendomme 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 erhvervsjendomme 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 2012-1. januar 2021. Det gælder både med den nuværende og den nye vurderingsmodel for erhvervsjendomme.

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 førend 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 lang 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. Satsene 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 konsekvenserne for dækningsafgiftsprovenuene 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 vil 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 forslag 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 land- og skovbrug 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. Øvrige elementer

Lovforslagets øvrige elementer skønnes ikke at have provenumæssige konsekvenser.

3.2 Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Vurderingen af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige er under konsolidering.

Lovforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med principperne for digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative 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 allerede i 1. halvår 2021 vil kunne indgive klage i stedet for at skulle afvente udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. 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.

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

Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger betyder, at ejere af erhvervsjendomme allerede i 1. halvår 2021 vil kunne indgive klage i stedet for at skulle afvente udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. 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.

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

De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke 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 allerede i 1. halvår 2021 vil kunne indgive klage i stedet for at skulle afvente udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. 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.

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

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget indeholder ingen miljømæssige konsekvenser.

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, Miljøstyrelsen, Landbrugsstyrelsen, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, SEGES, Skatteankestyrelsen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Lovforslaget skønnes ikke at indebære betydelige provenumæssige	

	konsekvenser.	
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Vurderingen af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige er under konsolidering.	Vurderingen af lovforslagets implementeringskonsekvenser for det offentlige er under konsolidering.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget skønnes ikke at indebære betydelige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger i stedet for at etablere en tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme betyder, at ejere af erhvervsjendomme allerede i 1. halvår 2021 vil kunne indgive klage i stedet for at skulle afvente udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. 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.
Administrative konsekvenser for borgerne	Forslaget om at fremrykke adgangen til at klage over de videreførte erhvervsvurderinger i stedet for at etablere en tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme betyder, at ejere af erhvervsjendomme allerede i 1. halvår 2021 vil kunne indgive klage i stedet for at skulle afvente udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger. 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.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering /Går videre end minimumskrav i EU-regulering	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 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 højest 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 ændret anvendelse, som indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A, ikke skal være en omvurderingsgrund.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 29-31, hvorefter der foreslås en ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme. En konsekvens heraf er, at det i lovforslagets § 2, nr. 1-9, foreslås, at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, men af grundværdien.

Til nr. 2

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, ansættes der ikke ejendomsværdier for en række ejendomme.

Der ansættes bl.a. ikke ejendomsværdier for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme, 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, ændres, så der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, når der skal opkræves dækningsafgift, eller hvis der skal foretages en fordeling efter § 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1. Det foreslås desuden, at der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 33, og § 2 nr., 1-9, hvor det foreslås at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, men af grundværdien.

Til nr. 3

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.

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, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt, hvis ejendommen bebos af ejeren eller ejerne.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 1, nr. 2, at der for ejendomme, der er ejet af staten, regionerne og kommunerne og ikke udlejes erhvervsmæssigt, ansættes en grundværdi og 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 § 10, stk. 2, og § 12, stk. 1, nr. 2, og stk. 2, 2. pkt., ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, nr. 1-9, hvorefter det foreslås, at dækningsafgiften omlægges, så der ikke skal svares dækningsafgift af forskelsværdien, men af grundværdien.

Det bemærkes desuden, at det i lovforslagets § 1, nr. 33, er foreslået, at der alene vil skulle ansættes ejendomsværdier for boligdelen af en erhvervsejendom m.v., når boligdelen anvendes af ejeren.

Til nr. 4

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.

Denne bestemmelse foreslås ophævet, jf. lovforslagets § 1, nr. 3. Det foreslås derfor, at henvisningen i § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres til § 10, nr. 1-3.

Der er tale om en konsekvensændring af lovteknisk karakter.

Til nr. 5

Ifølge 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

alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. 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 værdien af at kunne udnytte eller faktisk at 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. 29-31, 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 grundværdikurven for enfamilieshuse, hvilket bl.a. vil sige på baggrund af konstaterede handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamilieshuse og rækkehuse. Derfor og som en konsekvens af de foreslåede ændringer af kapitel 8 foreslås det, at der ikke vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Der vil ikke med forslaget blive ændret ved, at ansættelse af grundværdien 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. 29-31, mens ansættelsen af værdien af beboelse fortsat vil skulle ansættes efter den normale norm i § 15.

Til nr. 6

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 eksklusive 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 2. og 3. pkt. ophæves som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 31, hvorefter det er foreslået, at de grundværdier, der skal ansættes efter de foreslåede §§ 34 a-34 c, vil skulle ansættes eksklusive moms.

Dermed vil grundværdier som udgangspunkt skulle ansættes inklusive moms, mens grundværdier for erhvervsjendomme ansat efter de foreslåede §§ 34 a-34 c vil skulle ansættes eksklusive moms, dvs. langt hovedparten af alle erhvervsjendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 31. Tilsvarende vil gælde, hvis der for ejerboliger, landbrugsejendomme og skovejendomme eller dele af sådanne ejendomme ansættes grundværdier efter de foreslåede regler i §§ 34 a-34 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 29-31.

Til nr. 7

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 lejlighedsskel, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 60.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 4, 1. pkt., at grundværdier for ejendomme, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, og den faktiske anvendelse.

Værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes efter § 19 a, stk. 2, med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 4, 2. pkt.

Det foreslås, at det præciseres i § 19 a, stk. 1, at § 19 a omfatter grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse.

Ved ”etageboligbebyggelse” skal forstås boligbebyggelse med to eller flere etager, dog ikke enfamilieshuse og rækkehuse med lodrette skel.

Dermed vil det blive præciseret, at alle former for etageboligbebyggelse er omfattet af § 19 a, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme.

Det foreslås ligeledes præciseret i § 19 a, stk. 4, 1. pkt., at det er værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse, der skal ansættes efter § 19 a, stk. 2.

Til nr. 8

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 1. pkt., 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.

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.

ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, 3. pkt.

Det foreslås, at det præciseres, at der skal ansættes grundværdier for alle ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, efter § 19 a, stk. 2.

Til nr. 9

For ejerlejligheder, der er sommerhusejerlejligheder, jf. § 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 sommerhusejerlejligheder ansættes som grundværdier for øvrige ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, dog således at bygningsværdien for sommerhusejerlejligheder ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede sommerhuse.

Grundværdier for ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse og ikke er sommerhusejerlejligheder, 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 uudnyttet etageareal fordelt efter ejendomsvurderingslovens § 21.

Det foreslås, at det præciseres, at grundværdier for sommerhusejerlejligheder ansættes som grundværdier for øvrige ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, med den undtagelse, at bygningsværdien for sommerhusejerlejligheder ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede sommerhuse.

Der vil således skulle ansættes en grundværdi for hver enkelt sommerhusejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi, og disse grundværdier vil skulle tillægges en andel af et eventuelt uudnyttet etageareal.

Til nr. 10

For ejendomme, 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, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2.

Hvis der efter plangrundlaget er et uudnyttet etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder en andel af det uudnyttede etageareal fordelt efter ejendomsvurderingslovens § 21.

Grundværdien for det uudnyttede etageareal opgøres med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed. Et eventuelt uudnyttet etageareal opgøres ved fra det mulige etageareal at trække alt opført etageareal opgjort efter det på vurderingstidspunktet gældende bygningsreglement.

Ved bedømmelsen af, om der foreligger et uudnyttet etageareal, vil Skatteforvaltningen skulle anvende de oplysninger, der fremgår af Plandataregisteret om udnyttelsesmulighederne til etageboligbebyggelse.

Et eventuelt uudnyttet etageareals værdi fordeles efter fordelingstallene til de enkelte lejligheder, uanset hvad disse lejligheder anvendes til, jf. Folketingstidende 2019-20, B, L 71, s. 7. For ejendomme, hvor der både findes ejerlejligheder, der anvendes til beboelse, og ejerlejligheder, der anvendes til andre formål end beboelse, vil en delmængde af den samlede grundværdi for det uudnyttede etageareal således blive fordelt til de ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, for at sikre, at hele værdien af det uudnyttede etageareal ikke fordeles til de ejerlejligheder, der anvendes til beboelse.

Det foreslås, at det præciseres, at et eventuelt uudnyttet etageareal fordeles til alle ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse.

Til nr. 11

Ifølge § 19 a, stk. 4, ansættes grundværdier for ejendomme, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, og den faktiske anvendelse, dog således at værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 4, 1. og 2. pkt.

Det foreslås, at det præciseres, at de ejendomme, der skal ansættes grundværdier for efter § 19 a, stk. 4, er ejendomme, der ikke er opdelt i ejerlejligheder, men kan anvendes til etageboligbebyggelse.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 8, hvorefter det foreslås præciseret, at der skal ansættes grundværdier for ejerlejligheder i ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse og er opdelt i ejerlejligheder, efter § 19 a, stk. 2.

Til nr. 12

Det følger af § 19 a, stk. 5, at for ejendomme, der ikke alene anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes grundværdien for den del af grunden, der anvendes til etageboligbebyggelse, efter § 19 a, stk. 2 og 3. Grundværdien for den øvrige del af grunden ansættes efter § 19 a, stk. 4, dog således at værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, eller den faktiske anvendelse, jf. § 20, fordeles efter § 21 for denne del af grunden.

Efter § 19 a, stk. 2, skal der for ejerlejligheder ansættes en grundværdi ved at trække bygningsværdien fra en standardiseret ejendomsværdi. Hvis der er et uudnyttet etageareal, fordeles grundværdien for det uudnyttede etageareal på ejerlejlighederne efter § 21.

Efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 4, ansættes grundværdien efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, og efter den faktiske anvendelse, jf. § 20. Værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes dog efter stk. 2 med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed.

Det foreslås, at det præciseres, at de ejendomme, der skal ansættes grundværdier for efter § 19 a, stk. 5, er ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse og er delvist opdelt i ejerlejligheder.

Til nr. 13

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 gik ud på 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. Ligeledes omfatter produktionsjord efter § 28, stk. 3, 1. pkt., naturarealer beliggende i landzone, når de tilhører en landbrugs- eller skovejendom, hvis arealerne 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 andre ejendomme end skovejendomme, der efter gældende ret ikke er omfattet af fremskrivningsordningen i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1.

Til nr. 14

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 lovforslagets § 1, nr. 28-30 foreslåede nye bestemmelser til ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 d vil der skulle fastsættes grundværdier for erhvervsjendomme 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 d, så det vil fremgå, at grundværdien for erhvervsejendomme m.v. ansættes herefter.

Til nr. 15

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 ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, eller som ejerbolig for ejeren af landbrugs- eller skovejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, følger det af ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, at grundværdien skal ansættes efter de generelle vurderingsregler i ejendomsvurderingslovens §§ 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., ligeledes 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. 16

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 2. pkt., at der kan foretages en samlet vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 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 træffes 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 ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 2. pkt., hvorfor det foreslås, at henvisningen til § 2, stk. 3, udgår af § 29, stk. 2, 2. pkt.

Til nr. 17

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 ejendomsvurderingslovens §§ 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, kan ansætte grundværdien skønsmæssigt.

Der kan imidlertid opstå situationer, hvor det også er nødvendigt at skønne grundværdien af arealet, 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 erhvervsmæssige anvendelse entydigt ikke breder sig ud over jordstykkets afgrænsning. Der kan også være situationer, hvor bygningerne er underordnet i forhold til den erhvervsmæssige anvendelse og skal ses i sammenhæng med et større areal, end bygningerne i sig selv tilsiger, fordi dette areal ikke nødvendigvis er afgrænset størrelsesmæssigt i tilgængeligt data.

Det foreslås på denne baggrund, at § 29, stk. 2, 3. pkt., affattes således, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte arealets størrelse skønsmæssigt uanset stk. 1, hvis arealets forhold tilsiger det, så Skatteforvaltningen vil kunne 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. 18

Efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, 1. pkt., ansættes grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme 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 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 tidlige gældende bondegårdsregel på samme måde som produktionsjorden, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1.

Det foreslås, at skovejendomme omfattes af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, 1. pkt., så ejerboliger på skovejendomme ville 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. 19

Efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, skal der samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi for boligen på ejendommen. Ud over boligen på ejendommen indgår andre bygninger på ejendommen, f.eks. udhuse, anneks, driftsbygninger m.fl.

Hvorvidt bygningerne kan anses for at høre til boligdelen eller ejendommen i øvrigt er afgørende for i hvilket år bygningerne skal vurderes, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, ligesom det kan have betydning for ejendomsværdibeskatningen efter ejendomsværdiskatteloven.

Andre bygninger på ejendomme som nævnt ovenfor, vil dog ikke i alle tilfælde kunne henføres til enten boligdelen eller andre dele af ejendommen, f.eks. den erhvervsmæssige del, ud fra tilgængelige data. På denne baggrund foreslås det, at der i § 30 indsættes et nyt stk. 4, hvorefter det ved ansættelse af en særskilt ejendomsværdi efter § 30, stk. 1, alene vil være ejendommens boligareal, der indgår i ansættelsen.

Det foreslåede nye stykke vil medføre, at bygninger, der ikke i Bygnings- og Boligregistret er registreret til helårs- eller fritidsbeboelse, ikke vil indgå i ansættelsen af en særskilt ejendomsværdi og vil dermed ikke indgå ved ejendomsværdibeskatningen efter ejendomsværdiskatteloven.

Til nr. 20

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

Det foreslås at ændre § 31, stk. 1, 1. pkt., så der ved fastsættelsen af grundarealet i stedet fastsættes 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 Boligregistret, der vil skulle lægges til grund.

Den foreslåede bebyggelsesprocent på 10 vil medføre, at en bolig på 200 m² vil få ansat et grundareal på 2.000 m². Idet stuehuse på landbrugs- og skovejendomme typisk er omkring 200 m², vil den foreslåede ændring ikke medføre nogen ændring for det typiske stuehus.

Til nr. 21

Efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, 1. pkt., anses grundarealet for at udgøre 1.000 m² 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 Boligregistret, 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 m² vil få ansat et grundareal på 750 m².

Til nr. 22

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. § 1, nr. 20-21, vil blive sammenfald i anvendelsesområdet for bestemmelserne, hvorfor bestemmelsen vil være uden relevans.

Til nr. 23

Det følger af § 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 m². Tilsvarende gælder for boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, hvor grundarealet efter § 31, stk. 2, anses for at udgøre 1.000 m². 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. ejendomsvurderingslovens § 31, 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. 20-21.

Til nr. 24

Efter ejendomsvurderingslovens § 31 ansættes der på landbrugs- og skovejendomme grundarealer under boliger beboet af ejere (2.000 m²) og boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger (1.000 m²).

Med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 22, foreslås en ophævelse af § 31, stk. 3, hvorefter § 31, stk. 4, vil blive § 31, stk. 3. Med lovforslagets § 1, nr. 20 og 21, 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. 25

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.

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 sammenlægges med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, 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 overtagne 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- og skovejendom, hvor jorden ikke tidligere har været vurderet som produktionsjord, skal hektarprisen fastsættes efter § 33 som et gennemsnit af de omkringliggende landbrugs- og skovejendomme.

Informationer om matrikulære forandringer er datamæssigt svært tilgængelige. Den manglende tilgængelighed af data kombineret med den nuværende 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, ændret således at grundværdien for produktionsjord på en landbrugs- og skovejendom skal ansættes til summen af de individuelt beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker.

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, ændret således, at der for det enkelte

jordstykke beregnes én produktionsjordsværdi på baggrund af jordstykkets gennemsnitlige produktionsjordsværdi pr. hektar ved at sammenholde jordstykkets udbredelse i matriklen jf. udstykningslovens § 11, på vurderingstidspunktet, 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. 27 og 28

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 skovejendom, vil skulle ansættes en gennemsnitlig hektarpris som en sum af den gennemsnitlige produktionsjordsværdier for hver af ejendommens jordstykker, jf. ejendomsvurderingslovens § 82.

Det foreslås desuden, at for arealer, der overgår til anvendelse som produktionsjord, der hidtil har været anvendt til andre formål, og som ikke har en gennemsnitlig produktionsjordsværdi vil skulle beregnes en produktionsjordsværdi som et simpelt gennemsnit af de nærmeste 5 jordstykkers gennemsnitlige produktionsjordsværdier, jf. forslaget til § 33, stk. 2.

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. 28

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.

Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, er erhvervsejendomme, grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og anden ejendom, der ikke er ejerbolig, jf. § 4, landbrugs- eller skovejendom, jf. § 3, stk. 1.

Der tages ved vurderingen af erhvervsejendomme endvidere 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.

For ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en eller flere grundværdier efter ejendomsvurderingslovens § 19 a.

Ved etageboligbebyggelse til ejerlejligheder forstås boligbebyggelse med mindst to etager og vandrette lejlighedsskel, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 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 i *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: Butik og kontor (nr. 1 og 2), lager og logistik (nr. 3), industri (nr. 4), rekreativt anlæg (nr. 5), grunde, der ligger i kolonihaveområder (nr. 6), og anden anvendelse (nr. 7).

Erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, jf. de foreslåede *nr. 1 og 2*, vil enten skulle henføres til kategorien butik og kontor helt eller delvist beliggende i byzone, hvor det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og at bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, eller hvor grunden faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m (nr. 1) eller kategorien butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 1 (nr. 2).

Erhvervsejendomme, der anvendes til transport- og lagervirksomhed m.v., vil skulle henføres til kategorien lager og logistik, jf. det foreslåede *nr. 3*.

De erhvervsejendomme, der vil skulle henføres til kategorien industri, jf. det foreslåede *nr. 4*, vil være 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.

Kategorien rekreativt anlæg, jf. det foreslåede *nr. 5*, vil skulle omfatte erhvervsejendomme med en særlig landskabelig, kulturhistorisk, naturvidenskabelig eller undervisningsmæssig værdi. Desuden

foreslås det, at ejendomme, der hovedsageligt anvendes til fritidsaktiviteter såsom til golfbane, campingplads og legeplads vil skulle kategoriseres som rekreative anlæg. Grønne områder placeret i tæt bebyggelse vil også skulle kategoriseres som rekreative anlæg.

Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihave, vil skulle være omfattet af det foreslåede *nr. 6*.

Kategorien anden anvendelse, jf. det foreslåede *nr. 7*, er en opsamlingskategori, der vil skulle indeholde erhvervsejendomme, der anvendes til anden anvendelse end anført i nr. 1-6.

Denne foreslåede kategorisering vil være bestemmende for, efter hvilken model en erhvervsejendoms grundværdi vil skulle ansættes, jf. lovforslagets § 1, nr. 30.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 29, hvorefter det er foreslået, at der for 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 planlagte anvendelse efter det foreslåede § 34, stk. 6. Forslaget skal sikre, at de grundværdier, der ansættes, afspejler såvel faktisk som mulig anvendelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 29 og 30. Grundværdien udgøres herefter af den højeste grundværdi af de ansatte grundværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

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

Det foreslås i *stk. 2*, at erhvervsejendomme m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, der anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1, ikke vil skulle henføres til en af de kategorier, som erhvervsejendomme m.v. efter den foreslåede § 34, stk. 1, vil skulle henføres til.

Der vil således alene skulle ansættes grundværdier efter § 19 a for sådanne ejendomme.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 29, hvorefter det er foreslået, at der for ejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, vil skulle foretages en eller flere kategoriseringer efter det foreslåede stk. 1, hvis det efter forskrifter som nævnt i § 18, stk. 1, er muligt at anvende grunden til andet end det, der følger af den faktiske anvendelse.

Det vil således alene være de ejendomme, der anvendes og alene kan anvendes til etageboligbebyggelse, der ikke vil skulle henføres til en af de kategorier, der er oplyst i det foreslåede stk. 1.

Til nr. 29

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 § 3, stk. 1, nr. 1-3, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Skatteforvaltningens beslutning, om hvilken kategori en ejendom skal kategoriseres som, 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.

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. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Erhvervsejendomme m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 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

For erhvervsejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, hvilket vil sige boligbebyggelse med mindst to etager og vandrette lejlighedsskel, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 60, ansættes en eller flere grundværdier efter § 19 a.

Det foreslås i *stk. 3*, at der for ubebyggede ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, der ikke anvendes til en af de anvendelser, der er nævnt i de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3-5, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, alene vil skulle foretages kategorisering efter det foreslåede stk. 6.

Da erhvervsejendomme efter det foreslåede § 34, stk. 1, vil skulle kategoriseres ud fra faktisk anvendelse, foreslås det, at der for ubebyggede ejendomme, der ikke anvendes til en af de anvendelser, der er nævnt i det foreslåede stk. 1, nr. 3-5, dvs. lager og logistik, industri og rekreativt anlæg, alene vil skulle foretages kategorisering ud fra planlagt anvendelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Forslaget skal sikre, at de grundværdier, der vil skulle ansættes for ubebyggede ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, vil afspejle den planlagte anvendelse, og at erhvervsejendomme, der ikke er bebygget, ikke vil skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, som ejendommen ikke naturligt hører til i.

Visse ubebyggede ejendomme foreslås dog at skulle henføres til en kategori efter stk. 1. Dette skyldes, at den faktiske anvendelse af en erhvervsejendom ikke altid vil forudsætte, at der opføres en bygning på grunden.

Det bemærkes, at der vil skulle ansættes grundværdier for de ejendomme, der er omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3-5, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, på baggrund af grundarealet, og at de foreslåede § 34 b, stk. 2 og 3, derfor afspejler, at den faktiske anvendelse af den type erhvervsejendom ikke nødvendigvis forudsætter, at der er opført en bygning på grunden, ligesom det typisk ikke i overvejende grad er bygningen, men i højere grad grunden, der skaber værdi for det pågældende erhverv.

Det foreslås i *stk. 4*, at den kategorisering, der vil skulle foretages efter det foreslåede § 34, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, vil skulle foretages ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter.

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 plandataregistret m.v., jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18-19 og §§ 20-20 a.

Anvendes en ejendom eksempelvis til såvel butik som lager, vil hovedanvendelsen i udgangspunktet være butik.

Det bemærkes, at nogle erhvervsejendomme vil skulle opdeles, så der ansættes grundværdier for de forskellige dele af ejendommen, jf. de foreslåede stk. 5 og 6.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at anvendes en væsentlig 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, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

En række erhvervsejendomme 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, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Erhvervsejendomme vil også ofte blive anvendt til såvel et erhvervsmæssigt formål andet end landbrug og skovbrug og et eller flere formål, der ikke er erhvervsmæssige eller til landbrug eller skovbrug.

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

Det bemærkes, at nogle anvendelser understøtter hovedanvendelsen, og at der således ikke altid vil skulle ansættes en grundværdi for den del af en ejendom, der anvendes til et andet formål end hovedanvendelsen. Som eksempel kan nævnes en lagerbygning på en ejendom, der efter det foreslåede § 34, stk. 1, vil skulle henføres til kategorien industri.

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 efter dette stykke.

Det foreslås i *2. pkt.*, at i det omfang en ikke ubetydelig del af en erhvervsejendom anvendes til anden erhvervsmæssig anvendelse end den anvendelse, ejendommen er henført til en kategori ud fra efter det foreslåede § 34, stk. 1, og landbrug eller skovbrug, vil delejendommen skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, til brug for ansættelse af en grundværdi for delejendommen.

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

Det foreslås i *3. pkt.*, at ansættes der en grundværdi for delejendommen ud fra den faktiske anvendelse af delejendommen, 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, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

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

Det foreslås i *stk. 6, 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 erhvervsmæssig anvendelse end land- og skovbrug og det, der følger af den faktiske anvendelse.

Derudover vil der skulle ansættes grundværdier ud fra andre anvendelser, dvs. beboelse, etageboligbebyggelse, landbrug og skovbrug, i det omfang ejendommen kan anvendes hertil.

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

Forslaget skal desuden ses i sammenhæng med de foreslåede § 34, stk. 2 og 3, hvorefter visse ejendomme ikke vil skulle henføres til en kategori ud fra faktisk anvendelse.

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 omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1-7, vil ejendommen skulle henføres til en kategori ud fra denne anvendelse.

Heri ligger, at ejendomme, der kan anvendes til flere forskellige erhvervsmæssige anvendelser, dog ikke landbrug og skovbrug, samt etageboligbebyggelse, 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 planlagt anvendelse, uanset at de anvendes til forskellige erhvervsmæssige formål.

Derudover skal forslaget ses i sammenhæng med de foreslåede § 34, stk. 2 og 3, hvorefter visse ejendomme ikke vil skulle henføres til en kategori ud fra faktisk anvendelse.

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

I det omfang en del af en ejendom kan anvendes til en anvendelse, hele ejendommen ikke kan anvendes til, vil ejendommen skulle opdeles, og der vil således skulle ansættes en grundværdi for denne del og den øvrige del, jf. desuden det foreslåede 5. pkt.

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 delejendom, jf. det foreslåede 2. pkt., omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, vil delejendommen skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, ud fra den mulige anvendelse. Dette vil dog ikke skulle gælde, hvor delejendommen anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1.

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

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

Det bemærkes, at erhvervsejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1, ikke vil skulle henføres til en kategori efter det foreslåede § 34, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, hvorfor det foreslås, at dette også vil skulle gælde delejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse.

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, samt eventuelle ikke-væsentlige dele af ejendommen, der kan anvendes til andre formål.

Det foreslås i 6. pkt., at grundværdien vil skulle ansættes til det, der giver den højeste grundværdi.

Grundværdien for en ejendom vil skulle fastsættes til den højeste af de grundværdier, der ansættes ud fra de forskellige faktiske og planlagte anvendelser, herunder kategoriseringer efter det foreslåede § 34, stk. 1.

Dette forslag skal sikre, at beskatningsgrundlaget afspejler den bedste økonomiske anvendelse af grunden, samt at der ansættes ensartede grundværdier for ejendomme, der kan anvendes og udnyttes ens, men som faktisk anvendes eller udnyttes forskelligt. Dog ikke hvor en ejendom er udnyttet til andet eller mere end der følger efter den mulige anvendelse og udnyttelse efter § 18, stk. 1.

Det foreslås i stk. 7, at der, 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, 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 stk. 1 nævnte anvendelser, vil 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 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.* 8, at der til brug for ansættelse af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, vil skulle foretages en kategorisering efter det foreslåede stk. 6, 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 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 stk. 1, skulle foretages en kategorisering efter stk. 5 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. 5 for hele ejendommen.

Forslaget skal således sikre, at der ansættes en eller flere grundværdier for sådanne ejendomme og delejendomme ud fra planlagte 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. 30

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, dog ikke erhvervsejerlejligheder beliggende i ejendomme, der ikke faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, efter § 19 a, stk. 2 og 3.

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 lejlighedsskel, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 60.

For ejendomme, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes derimod en grundværdi efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, og den faktiske anvendelse, dog således at værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 4, 1. og 2. pkt.

For ejendomme, der ikke alene anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes grundværdien for den del af grunden, der anvendes til etageboligbebyggelse efter § 19 a, stk. 2 og 3, mens grundværdien for den øvrige del af grunden ansættes efter § 19 a, stk. 4, dog således at værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, eller den faktiske anvendelse, jf. § 20, fordeles efter § 21 for denne del af grunden.

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 i § 34 a, stk. 1, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 35, der er opdelt i ejerlejligheder vil skulle ansættes en grundværdi for hver ejerlejlighed efter § 19 a, stk. 2 og 3, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Den foreslåede ændring skal sikre, at der ansættes grundværdier for ejerlejligheder i ejendomme, der anvendes til butik eller kontor, efter § 19 a, stk. 2 og 3, i det omfang ejendommen helt eller delvist er beliggende i byzone, og det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og at bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m. Tilsvarende vil der skulle ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 2, og 3, hvis ejendommen er beliggende i byzone og faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m.

Det skal således sikre, at der for ejerlejligheder i ejendomme, der ikke anvendes og ikke kan anvendes til etageboligbebyggelse, og for ejerlejligheder i ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes sammenlignelige grundværdier.

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 ejerlejligheder, der ikke anvendes eller kan anvendes til beboelse, også vil skulle ansættes en grundværdi efter § 19 a, stk. 2 og 3.

Det bemærkes, at grundværdier for erhvervsejerlejligheder ansat efter det foreslåede stk. 1 efter den foreslåede § 34 d vil skulle ansættes eksklusive moms.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 34 b, stk. 1, hvorefter det er foreslået, at der for erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, vil skulle trækkes en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejendommen at trække ejendommens bygningsværdi fra. Forslaget om at fratække en tredjedel skal tage højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for erhvervsejendomme og ejerboliger.

Forslaget om at trække en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved at ansætte en grundværdi efter § 19 a, stk. 2 og 3, skal sikre, at grundværdierne for butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, og butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2, får sammenlignelige grundværdier.

Det foreslås med *stk. 2*, at der for erhvervsejendomme, der er omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, og ikke er opdelt i ejerlejligheder, vil skulle ansættes en grundværdi efter § 19 a, stk. 4, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Efter forslaget vil der således skulle ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 4, for erhvervsejendomme m.v., der ikke er opdelt i ejerlejligheder og skal henføres til kategorien butik og kontor helt eller delvist beliggende i byzone, hvor det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, eller hvor grunden faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m.

Forslaget skal sikre, at grundværdier for erhvervsejendomme, der er sammenlignelige med ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes på samme måde som grundværdier for disse ejendomme. Erhvervsejendomme er forskelligartede, og nogle af de erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, vil i højere grad være sammenlignelige med ejerlejligheder end enfamilieshuse.

Forslaget skal desuden sikre, at grundværdierne for erhvervsejendomme, der vil være omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, er sammenlignelige med grundværdierne for erhvervsejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse, og som der derfor allerede vil skulle ansættes grundværdier efter § 19 a for.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede § 34 d, stk. 2, vil skulle ansættes eksklusive moms.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 34 b, stk. 1, hvorefter det er foreslået, at der for erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, vil skulle trækkes en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejendommen at trække ejendommens bygningsværdi fra. Forslaget om at fratække en tredjedel skal tage højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for erhvervsejendomme og ejerboliger.

Forslaget om at trække en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved at ansætte en grundværdi efter § 19 a, stk. 4, skal sikre, at grundværdierne for butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, og butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2, får sammenlignelige grundværdier.

Det foreslås desuden med *stk. 3*, at der for erhvervsejendomme omfattet af den foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, der er delvist opdelt i ejerlejligheder, vil skulle ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 5, dog således at en tredjedel af værdien fratrækkes.

Der vil efter forslaget skulle ansættes grundværdier efter § 19 a, stk. 5, for erhvervsejendomme, der henføres til kategorien butik og kontor helt eller delvist beliggende i byzone, hvor det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, eller hvor grunden faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Heri ligger, at der vil skulle ansættes grundværdier for ejerlejligheder i sådanne ejendomme efter § 19 a, stk. 2 og 3, mens der vil skulle ansættes en grundværdi for den øvrige del af grunden efter § 19 a, stk. 4, dog således, at værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, eller den faktiske anvendelse, jf. § 20, fordeles efter § 21 for denne del af grunden.

Forslaget skal sikre, at der ansættes grundværdier for erhvervsejendomme, der er sammenlignelige med ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse, på samme måde, som der ansættes grundværdier for disse ejendomme.

Det bemærkes, at grundværdier ansat efter det foreslåede § 34 d, stk. 3, vil skulle ansættes eksklusive moms.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 34 b, stk. 1, hvorefter det er foreslået, at der for erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, vil skulle trækkes en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejendommen at trække ejendommens bygningsværdi fra. Forslaget om at fratække en tredjedel skal tage højde for, at der er forskel på udnyttelsesprocenterne for erhvervsejendomme og ejerboliger.

Forslaget om at trække en tredjedel fra den værdi, der fremkommer ved at ansætte en grundværdi efter § 19 a, stk. 5, skal sikre, at grundværdierne for butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 1, og butik og kontor omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2, får sammenlignelige grundværdier.

Det foreslås desuden med *stk. 4*, at der for ejendomme, der er omfattet af stk. 1-3 og kan anvendes til etageboligbebyggelse, jf. § 19 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 7, uanset stk. 1-3 ikke vil skulle trækkes en tredjedel fra de værdier, der fremkommer ved at ansætte grundværdier efter § 19 a, stk. 2 og 3, § 19 a, stk. 4, eller § 19 a, stk. 5.

Hermed sikres det, at alle ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes inklusiv moms, hvorved grundværdierne i ubebygget stand vil være ens for ejendomme, der kan anvendes til det samme.

Det foreslås i § 34 b, *stk. 1*, at der for erhvervsejendomme omfattet af den foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, ansættes en grundværdi ud fra to tredjedele af grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse.

Omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2, er ejendomme, der anvendes til butik og kontor, i det omfang de ikke er omfattet af nr. 1. Det vil sige erhvervsejendomme, der anvendes til butik og kontor, men ikke kan henføres til kategorien butik og kontor helt eller delvist beliggende i byzone, hvor det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at bebygge grunden med mindst 60 pct. og bygge enten 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, eller hvor grunden faktisk er bebygget med mindst 60 pct. og i 2 eller flere etager eller med en bygningshøjde på mindst 10 m, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Omfattet af § 34, stk. 1, nr. 6, er grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.

Forslaget indebærer, at der for erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 6, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, vil skulle ansættes en standardiseret grundværdi pr. kvadratmeter boligareal for et standardiseret enfamiliehus, samt ud fra det faktiske henholdsvis planlagte bygningsareal, jf. det foreslåede 2. pkt.

De standardiserede værdier 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 grundværdikurven for enfamiliehus, hvilket vil sige handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamiliehus og/eller rækkehus m.v. Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede enfamiliehus.

Den standardiserede grundværdi vil afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til hav og motorvejsafkørsler.

Forslaget om at skalere den standardiseret 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.

I standardiseret enfamiliehus ligger, at det hus, der tages udgangspunkt i, har en række nærmere

fastsatte karakteristika, bl.a. et bestemt opførelsesår og boligareal.

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.

Det foreslås i *stk.* 2, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3 og 4, ansættes en grundværdi ud fra halvdelen af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse.

Omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3 og 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, er erhvervsejendomme, der efter forslaget vil skulle henføres til kategorierne lager og logistik og industri.

For erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 3 og 4, vil der således skulle beregnes en grundværdi på baggrund af grundarealet og den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus.

De standardiserede værdier 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 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 foreslås, at grundværdien vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens grundareal, da lager og logistik og industri anses for pladskrævende erhverv, og det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af bygningsarealet. Er der eksempelvis tale om en erhvervsejendom, der anvendes til køreteknisk anlæg, vil det ikke være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af bygningsarealet for en bygning på f.eks. 200 m².

Det bemærkes, at den standardiserede grundværdi for ejendommen vil afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til hav og motorvejsafkørsler.

Forslaget om at halvere grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus skal sikre, at grundværdier for ejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 2 og 7, 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 parcelhuse vil være det samme som forholdet mellem leje for industriejendomme og lejeboliger.

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.

Det foreslås i *stk. 3*, at der for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse.

For erhvervsejendomme omfattet af de foreslåede § 34, stk. 1, nr. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, vil der således skulle beregnes en grundværdi på baggrund af grundarealet og den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus.

De standardiserede værdier 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 grundværdikurven for enfamiliehus og dermed i handler med ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres enfamiliehus og/eller rækkehus m.v. Der vil desuden skulle tages udgangspunkt i standardiserede enfamiliehus.

Det foreslås, at grundværdien for ejendommen vil skulle ansættes på baggrund af ejendommens grundareal, da der er tale om pladskrævende erhverv, og det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af bygningsarealet. Er der eksempelvis tale om en erhvervsejendom, der anvendes til golfbane, vil det ikke være hensigtsmæssigt at ansætte en grundværdi på baggrund af bygningsarealet for en bygning på f.eks. 200 m².

Det bemærkes, at den standardiserede grundværdi for ejendommen vil afspejle erhvervsejendommens beliggenhed, dog således at der ikke korrigeres for eksempelvis afstand til hav og motorvejsafkørsler.

Forslaget om at nedskalere grundværdier for grunde i kategorien rekreativt anlæg, jf. lovforslagets § 1, nr. 28, ved at ansætte grundværdierne til en tiendedel af den standardiserede grundværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus skal afspejle, at rekreative arealer er 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. 3 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. Dette vil betyde, at grundværdierne for rekreative anlæg i gennemsnit vil udgøre en fjerdedel af grundværdierne for lager- og logistik ejendomme og industrijendomme, der efter den foreslåede § 34 d vil skulle ansættes eksklusive moms.

Efter forslaget vil der ud fra grundværdikurven og et standardiseret enfamiliehus skulle beregnes en standardiseret bygningsværdi pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus.

I standardiseret enfamiliehus 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 enfamiliehus, vil ændre sig fra den ene vurderingstermin til den næste.

Det foreslås i § 34 c, at Skatteforvaltningen vil skulle træffe afgørelse om, efter hvilken bestemmelse i kapitel 7 der skal ansættes en grundværdi for ejendomme omfattet af det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Det foreslåede § 34, stk. 1, nr. 8, er en residualkategori, og det er således de erhvervsejendomme, som ikke kan henføres til de øvrige kategorier, der skal henføres til kategorien anden anvendelse end anført i nr. 1-7, jf. lovforslagets § 1, nr. 28.

Da sådanne erhvervsejendomme ikke umiddelbart kan henføres til en af de øvrige kategorier, skal forslaget sikre, at det er muligt for Skatteforvaltningen at indplacere specielle ejendomme i den kategori, som ejendommen minder mest om. Er der f.eks. tale om en meget pladskrævende erhvervstype, vil det være nærliggende at indplacere den sammen med lager og logistik.

Det foreslås i § 34 d, at grundværdier ansat efter de foreslåede § 34 a og § 34 b, stk. 1 og 2, vil skulle ansættes eksklusive moms.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter det er foreslået 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 eksklusive moms. For ejendomme, der kan anvendes til såvel beboelse som f.eks. industri, vil der skulle ansættes grundværdier ud fra begge anvendelser. Disse grundværdier vil skulle ansættes henholdsvis inklusive og eksklusive moms.

Til nr. 31

Overskriften til kapitel 8, er i dag ”Fordelinger”.

Med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 32-37, 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.”.

Til nr. 32-34

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 anvendes 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 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 stk. 3 fremgår, at de samme fordelingsregler gælder, når sådanne ejendomme er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

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 ansættes bl.a. ikke ejendomsværdier for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme, 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 følger af lovforslagets § 1, nr. 4, at der ikke længere vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme. 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 § 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 beboelsesdelen af en erhvervsejendom, til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat, foreslås det derfor, at § 35, stk. 1, 1. pkt., ændres til, at der skal ansættes en ejendomsværdi på boligdelen af en ejendom, der både anvendes til ejerbolig og erhverv.

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 foreslås alene at skulle ansættes en ejendomsværdi for ejerboligdelen af ejendommen.

Det foreslås derfor, at § 35, stk. 1, 2. pkt., udgår.

Det foreslås derudover, at det i § 35, stk. 4, tilføjes, 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. 4-5.

Til nr. 35-37

Efter § 36, stk. 1, 1. pkt., foretages der en fordeling af ejendomsværdien, når en ejerbolig, som helt eller delvis er beliggende i landzone, har et grundareal, der overstiger 5.000 m². Det følger endvidere af 2. pkt., at fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling.

Efter § 36, stk. 2, anses 5.000 m² for at tilhøre boligdelen efter stk. 1. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Det er således kun denne del af ejendommens værdi, der danner grundlag for ejendomsværdibeskatningen.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, ansættes der ikke ejendomsværdier for en række ejendomme.

Der ansættes bl.a. ikke ejendomsværdier for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme, 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.

Efter lovforslagets § 1, nr. 4, vil der ikke længere skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme. 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 § 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 der ikke længere skal foretages en fordeling af ejendomsværdien efter § 36, stk. 1, 1. pkt., men at der i stedet alene skal ansættes en ejendomsværdi for beboelsesdelen af ejendommen.

Som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 36, 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 § 36, stk. 1, 2. pkt., udgår.

Det foreslås herudover som en konsekvens af, at der vil skulle foretages en ansættelse af ejendomsværdien efter stk. 1, foreslås det, at fordeling af ejendomsværdien i § 36, stk. 2, ændres til ansættelse af ejendomsværdien.

Forslaget skal ses i sammenhæng med § 1, nr. 4.

Til nr. 38-39

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 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 stk. 2, at der ikke skal foretages fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen af en ejendom omfattes 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 erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme, 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 følger af lovforslagets § 1, nr. 4, at det foreslås, at der ikke længere skal ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme. 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 § 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 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.

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., udgår.

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.

Til nr. 40-41

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, udgår. 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. 42-44

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 præciseret 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. 52, hvorefter det foreslås, at klageadgangen fremrykkes til 2021 for almindelige vurderinger og omvurderinger omfattet af § 89, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., for ejendomme, der ikke er ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020.

Til nr. 45-46

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.

Da det med den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 42, kun vil være ejerboliger, der vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen, vil det være overflødigt at nævne ejerboliger i § 66, 1. pkt., hvorfor det foreslås, at bestemmelsen justeres, så det klart fremgår, 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. 42, foreslås det, at punktet ophæves, 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 tilbageregne 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. 42.

Til nr. 47

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 fast 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 fast 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 foreslået i lovforslagets § 1, nr. 49, hvor det foreslås præciseret, at tilbagebetalingsordningen alene skal omfatte ejerboliger.

Til nr. 48

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 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 jordstykkeernes 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. 49

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 ejendomme, 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, 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 tilføjelse 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. 50 og 51

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 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 ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, at der skal foretages omvurdering, hvis ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m².

Ved deltagelse i jordfordeling og mageskifte, hvor ejendommens grundareal ændres med mindst 25 m², 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 landbrugs- eller ejerbolig, hvis ejendommen ved omvurderingen skal skifte kategorisering.

Jordfordeling er ofte en forudsætning for gennemførelse af naturgenopretningsprojekter, udtagning af lavbundslande m.v. De gældende regler kan imidlertid medføre, at ejendomsejere i mindre grad tilskyndes til at deltage i jordfordelinger.

Det foreslås på denne baggrund, at ejendommen ikke vil skulle vurderes efter ejendomsvurderingsloven, hvis ejendommens grundareal ændres som følge af deltagelse i en jordfordeling efter jordfordelingsloven.

Det foreslåede 6. pkt. vil således betyde, at en ejendom, som ejeren har valgt, fortsat skal vurderes i den hidtidige ejendomskategori frem til ejerskifte, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, ikke vil skulle ændre ejendomskategori i forhold til den hidtidige kategorisering, hvis grundarealet ændres som følge af deltagelse i en jordfordeling efter jordfordelingsloven.

Det foreslås desuden med det foreslåede 7. pkt., at ejendommen ligeledes ikke vil skulle vurderes efter ejendomsvurderingsloven, hvis grundarealet ændres som følge af et mageskifte, forudsat at der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst 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.

De foreslåede lempelser af overgangsordningen skal sikre, at ejendomsejere kan deltage i jordfordelinger og visse mageskifter, uden at en ejendom omfattet af overgangsordningen i § 83 vil skulle ændre ejendomskategori i forhold til den hidtidige kategorisering.

Til nr. 52

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.

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.

Efter § 89, stk. 8, udsendes der særskilt meddelelse om igangsættelse af klagefrister efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås, at der i § 89 indsættes et nyt *stk. 11*, 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 i 1. halvår af 2021.

Det vil i praksis ske ved, at berørte ejendomsejere i 1. halvår af 2021 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.

De videreførte vurderinger, der ikke påklages i denne periode efter det foreslåede § 89, stk. 11, 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, erhvervsejendomme og andelsboligforeninger.

Forslaget skal således ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 43, 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 § 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., i lov om kommunal ejendomsskat, 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 indfases, 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 forskelsværdien udgår af § 23, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås videre, at 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 fordelinger 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 § 23 A, stk. 1, 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 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 det alene vil være ansættelser og fordelinger af grundværdien, der på kommunalbestyrelsens anmodning skal foretages af Skatteforvaltningen efter § 23 A, stk. 5.

Til § 3

Til nr. 1

Det følger af § 9 c, stk. 1, 1. pkt., i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. (herefter grundskyldslåneloven), 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 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, samt 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. 2

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). 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 indefrysningsordning 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 indefrysningsordning 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 ejendomsejeren 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 indefrysningsordningen 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 indefrysningsordningen, 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 indefrysningsordningen for den førstkommende opkrævning af grundskyld, hvor reglerne i grundskyldslånelovens kapitel 2 vil finde anvendelse.

I de tilfælde, hvor den midlertidige indefrysningsordning 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.

Til- eller fravalg af indefrysning vil skulle foretages digitalt på www.borger.dk og kan løbende ændres af ejendomsejeren.

Til- og fravalg af indefrysningsordningen vil ikke være mulig i visse perioder, der vil være afhængig af ejendomsejeren relevante kommune. Til- og fravalg vil således i den enkelte kommune være utilgængelig for ejendomsejeren i perioden fra grundskyldsoptkrævningen udsendes, og indtil opkrævningen forfalder i den pågældende kommune. Det vil endvidere ikke være muligt at til- eller fravælge indefrysningsordningen 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 ejendomsejerens til- eller fravalg, vil være utilgængeligt i denne periode. Perioden strækker sig typisk over mindst 4-5 dage og kan ligge fra ultimo oktober til februar måned.

Det foreslås, at adgangen til at til- og fravælge den midlertidige indefrysningsordning vil skulle træde i kraft den 1. maj 2021, hvor det vil være muligt at implementere den systemtekniske løsning og give adgang til at ejendomsejere kan fravælge indefrysning, for de kommende grundskyldsopkrævninger kommunerne udsender herefter.

Det foreslås, at ejendomsejere vil kunne anvende til- og fravalgsmuligheden for indefrysningsordningen for den førstkommende grundskyldsopkrævning efter den 1. maj 2021, jf. lovforslagets § 9, stk. 2.

Til § 4

Til nr. 1

Skatteministeren kan efter anmodning tillade et medlem at udtræde af et ankenævn, hvis medlemmet på grund af sin helbredstilstand, varetægelse 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 det med forslagets § 4, nr. 1, præciseres, at skatteministeren kan delegere 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 delegere 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. Lovfæstelsen har alene til formål at sikre, at skatteministerens ret til delegation fremgår klart og ensartet i lovtæksten.

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 efter forvaltningslovens §§ 27-31 og Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679/EU 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 indsættes et nyt stykke som stk. 5, hvorefter 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. Det betyder, at Skatteankestyrelsen i sagsforberedelsen 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 forhold til 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 vurderingsarbejdet, 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.

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 2.2.1, finder fortsat anvendelse på klagemyndighedernes klagebehandling. Klagemyndighederne må således fortsat kun tilgå og indhente sagligt relevante oplysninger, ligesom klagemyndighederne ikke kan indhente eller i øvrigt behandles personoplysninger i videre omfang, end hvad der er muligt efter den generelle forordning om databeskyttelse og databeskyttelsesloven.

Klagemyndighederne skal således ved indhentelse af oplysninger 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 tilgang 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 § 5

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. lov nr. 1729 af 27/12/2018 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 lov nr. 1729 af 27. december 2018, lov nr. 1125 af 19. november 2019 og senest ændret ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020, fra den 1. januar 2021 til den 1. januar 2022. Formålet er, at reglerne skal være afstemt og have virkning fra det tidspunkt, hvor funktionsperioden for nye vurderingsankenævn efter lovforslagets § 5, nr. 4, 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 u hensigtsmæssigt, hvis de nuværende vurderingsankenævn for en begrænset periode skulle anvende de nye klagebehandlingsregler, som de nuværende ankenævn ikke er målrettet til at skulle efterleve.

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 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.

Det foreslås derudover, 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 vurderingsankenævnstruktur, 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 2020, at det er Skatteankestyrelsen, som til og med den 31. december 2020 henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger efter fristerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, til behandling ved rette afgørelsesmyndighed, herunder eventuelt til Skatteankestyrelsen.

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”. Det 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 § 5, 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.

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 § 5, 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 § 1, nr. 4-7, i lov nr. 688 af 8. juni 2018, at loven trådte i kraft den 1. januar 2018 og skulle have haft virkning fra og med 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 § 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 ved rette afgørelsesmyndighed.

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 desuden af § 3, stk. 10, i lov nr. 1125 af 19. november, at Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2020 tillige henviser klager over de nye ejendomsvurderinger og klager over vurderinger efter fristerne i § 89, stk. 1 og 2, til behandling ved rette afgørelsesmyndighed, herunder 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 § 5, 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 at 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, hvorved det foreslås at præcisere, at det ikke alene er klager, der til og med den 31. december 2022 er visiteret og henvist til Landsskatteretten, som vil skulle færdigbehandles hos Landsskatteretten, men at det også er klager, der til og med 31. december 2022 henvises af Skatteankestyrelsen til behandling hos Skatteankestyrelsen i, 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 2018 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 § 5, 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. De fælles ankenævn vil fortsat til og med den 31. december 2021 alene 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 vurderingsankenævnsstruktur 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 er foreslået 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 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.

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 Ejendomsmæglerforening 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 § 6

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 § 5 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 § 5 nr. 1 og 4, hvorefter de nye klagebehandlingsregler for vurderingssager og den nye vurderingsankenævnsstruktur 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, 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 § 5, 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 § 5, 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. 10, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, at der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter det er vurderingsankenævnet, formanden for vurderingsankenævnet eller en ansat i Skatteankestyrelsen på vegne af vurderingsankenævnet, der til og med den 31. december 2020 henviser klager til behandling ved rette afgørelsesmyndighed, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b.

Skatteforvaltningslovens §§ 6 a og 6 b 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 ændret ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 til den 1. januar december 2021. Udskydelsen af virkningstidspunktet var en del af den samlede udskydelse af ændringer i skatteforvaltningsloven, som havde karakter af at være generelle regler for klagebehandlingen.

Det foreslås, at overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 10, 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 skal kunne henvise klager omfattet af henvisningsreglerne i skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 3, og §§ 6 a og 6 b til rette afgørelsesmyndighed.

Forslaget betyder, at klager over de nye ejendomsvurderinger, hvor udsendelsen forventes at blive sendt ud omkring sommeren 2021, ikke vil skulle afvente, at den nye vurderingsankenævnstruktur får virkning fra og med den 1. januar 2022.

Forslaget betyder desuden, at klager indgivet til Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021 vil kunne fordeles og sagsforberedes til afgørelse i Skatteankestyrelsen til og med 31. december 2021.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 5 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 1. januar 2019. Virkningstidspunktet blev senest ændret ved § 2, nr. 1, i lov nr. 1125 af 19. november 2019 til den 1. januar december 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 § 5, 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

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, 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.

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. Skatteforvaltningslovens § 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 ejendomsejernes 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 ejendomsejernes 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 overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 6, 7 og 9-11, præciseres, så overgangsbestemmelsen 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, i lov nr. 1125 af 19. november 2019, hvorefter Skatteankestyrelsen til og med den 31. december 2021, jf. lovforslagets § 6, 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 § 6, 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 § 6 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 § 1, nr. 1, også skal omfatte henvisninger af klager over afslag på genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 b.

Til § 7

Til nr. 1 og 2

Efter den midlertidige indefrysningssordning 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 lov om lån til betaling af grundskyld m.v. ændret ved § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, således at den midlertidige indefrysningssordning 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 indefrysningssordning, med mindre ejeren fravælger dette.

For at sikre, at retten til helbredstillæg 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 indefrysningssordning 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, i lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. som følge af, at den midlertidige indefrysningssordning for grundskyld videreføres fra 2021 frem mod indførelsen af de nye boligskatteregler. Indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningssordning, med mindre 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 indefrysningssordningen, så længe indefrysningssordningen 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 indefrysningssordningen, uden at det får konsekvenser for retten til helbredstillæg.

Til § 8

Til nr. 1 og 2

Efter den midlertidige indefrysningssordning 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 lov om lån til betaling af grundskyld m.v. ændret ved § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020, således at den midlertidige indefrysningssordning for grundskyld for perioden 2018-2020 kan videreføres fra 2021 frem mod

indførslen af den nye boligbeskatning. Ifølge boligskatteforliget skal indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, med mindre 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, i lov om social pension som følge af, at den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld videreføres fra 2021 frem mod indførslen af de nye boligskatteregler. Indefrysningerne ved overgangen til nye boligskatteregler videreføres i en permanent indefrysningsordning, med mindre 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 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.

Til § 9

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog *stk. 2*.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 3, nr. 2, 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 til- og fravalg af den midlertidige indefrysningsordning, vil betyde, at ejendomsjere vil kunne fravælge indefrysningsordningen for grundskyldsopkrævninger efter den 1. maj 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.