

UDKAST

Skatteministeriet

J.nr. 2021-2076

Udkast

Forslag

til

Lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven, dødsboscatteloven og skatteforvaltningsloven

(Fastsættelse af dækningsafgiftspromiller, stigningsbegrænsning for foreløbig opkrævning af dækningsafgift og tilpasninger vedrørende de nye ejendomsvurderinger m.v.)

§ 1

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 3 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 og § 3 i lov nr. 291 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 8 A, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”ejendommen”: ”til andre end ejerens ægtefælle”.
2. I § 23, stk. 1, 1. pkt., udgår ”ejendomsværdien og”.
3. I § 23, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter ”dækningsafgift af”: ”80 pct. af”, og ”halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst med 15 promille” ændres til: ”en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre [promille tilgår]”.
4. § 23, stk. 1, 4. pkt., ophæves.
5. I § 23, stk. 1, 5. pkt., der bliver stk. 1, 4. pkt., udgår ”fastsætte promillen efter 3. og 4. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller”.
6. I § 23, stk. 1, indsættes efter 5. pkt., der bliver 4. pkt., som nye punktummer:

UDKAST

”Promillen efter 3. pkt. udgør for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille som fastsat i bilag 1, eller en lavere promille fastsat af kommunalbestyrelsen. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 3. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022.”

7. I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., ændres ”10” til: ”11”.

8. I § 23 A, stk. 2, 2. pkt., udgår ”fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller”.

9. I § 23 A, stk. 2, indsættes efter 2. pkt. som nye punktummer:

”Promillen efter 1. pkt. udgør for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille som fastsat i bilag 2, eller en lavere promille fastsat af kommunalbestyrelsen. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022.”

10. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

”For skatteåret 2022 opkræves den første rate dækningsafgift efter § 23 A dog tidligst med forfaldstid i marts 2022.”

11. I § 27, stk. 2, ændres ”stk. 3” til: ”stk. 3 og 4”.

12. I § 27, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

”Frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.”

13. § 27, stk. 3, 2.-4. pkt., ophæves.

14. I § 27 indsættes efter stk. 3 som nye stykker:

”Stk. 4. For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, og pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A i vurderingsåret før skatteåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Told- og skattefor-

valtningen kan efter anmodning ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen, hvis der sker ændring af dækningsafgiftspligten efter § 23 A.

Stk. 5. Det foreløbige beregningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejereren. Er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021.”

Stk. 4-6 bliver herefter stk. 6-8.

15. I § 27, *stk. 4, 1. pkt.*, der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres ”stk. 2 eller 3” til: ”stk. 2-4”.

16. I § 27, *stk. 4, 4. pkt.*, der bliver stk. 6, 4. pkt., ændres ”stk. 2 og 3” til: ”stk. 2-4”, og efter ”grundskyld” indsættes: ”eller dækningsafgift”.

17. I § 27 A ændres ”stk. 5” til: ”stk. 7”.

18. Som *bilag 1* indsættes bilag 1 til denne lov.

19. Som *bilag 2* indsættes bilag 2 til denne lov.

§ 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 og § 1 i lov nr. 291 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 7, *stk. 3, 1. pkt.*, ændres ”dokumenteres eller konstateres” til: ”registreres som gældende hos rette offentlige myndighed”.

2. I § 10 indsættes som *nr. 7*:

”7) Ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg som nævnt i § 5, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 35, stk. 1.”

3. § 11, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 3. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskatteovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Stk. 4. En anmodning om ansættelse efter stk. 1 skal være skriftlig.”

4. § 14, stk. 4, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 4. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 2 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskatteovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Stk. 5. En anmodning om ansættelse efter stk. 2 skal være skriftlig.”

5. I § 16, stk. 3, ændres ”kontraktforholdet mellem parterne” til: ”forskellen mellem en fiktiv ejendomsværdi og en fiktiv grundværdi. Kontraktforholdet mellem parterne indgår alene i ansættelserne efter 1. pkt., hvis ejendomssejeren i deklarationsfasen efter skatteforvaltningslovens § 20 a godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen.”.

6. I § 18 indsættes som stk. 7:

”Stk. 7. I områder, hvor der ifølge plandataregisteret Plandata.dk kan opføres tofamilieshuse, tages der ved grundværdiansættelsen alene hensyn hertil, hvis der faktisk er opført et tofamilieshus på grunden.”

7. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 2. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskatteovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Stk. 3. En anmodning om ansættelse efter stk. 1 skal være skriftlig.”

8. I § 35, stk. 1, udgår ”og bebos ejendommen af ejeren eller ejerne,”.

9. Efter § 35 indsættes:

”35 a. For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervs-mæssige formål, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning, hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejen-

dommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Undtaget herfor er beskatning efter ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendoms-skat.

Stk. 2. Opfylder en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for omvurdering efter § 6, så der opstår et behov for at ændre fordelingen mellem boligformålet og erhvervsformålet, ansættes en ny fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering. Tilsvarende gælder, hvor en ejendom bliver omfattet af stk. 1.”

10. Efter § 58 b indsættes i *kapitel 11*:

”§ 58 c. Ved ansættelsen af grundværdien for ejendomme, hvor samme anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ikke gælder for hele grunden, kan vurdering efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a foretages for hele grundens areal baseret på de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er gældende for en del af grunden, hvis de er forenelige.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, eller på ejendomme beliggende i landzone.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af stk. 1, der er beliggende i landzone, hvor det følger af forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, at der må opføres ejerboliger efter § 4, stk. 1, nr. 1 og 3, vil der ved beregningen af den mulige udnyttelse ved disse anvendelser højst blive henset til muligheden for opførelse af 300 m² etageareal.”

11. § 84, *stk. 3*, ophæves, og i stedet indsættes:

”*Stk. 3.* Samtidig med indgivelse af en anmodning om vurdering efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Stk. 4. En anmodning om vurdering efter stk. 1 skal være skriftlig.”

§ 3

I dødsboskatteloven, jf. lovebekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1836 af 8. december 2020 og senest ved § 3 i lov nr. 1239 af 11. juni 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, *stk. 5*, indsættes som *nr. 3*:

”3) Værdien af fast ejendom som nævnt i § 27, stk. 3.”

2. I § 27, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2-5”.

UDKAST

3. I § 27 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, skal ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis:

1) den afdøde har anmodet om, at der vedrørende ejendommen foretages en matrikulær udstykning af et grundareal efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen,

2) sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning er færdigbehandlet efter dødsfaldet,

3) der er tale om et en- eller tofamilieshus som nævnt i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, der har tjent til bolig for den afdøde umiddelbart forud for dødsfaldet, og

4) der ikke er tale om fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter ejendomsavancebeskatningslovens §§ 6 A, 6 C eller 10 er genanbragt i ejendommen.”

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

§ 4

I skatteforvaltningsloven, jf. lovebekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1239 af 11. juni 4. maj 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 33, *stk. 1*, indsættes som 4. *pkt.*:

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

2. I § 35 a, *stk. 5*, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

”Det er en betingelse for genoptagelse efter 1. pkt. af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven §§ 5 og 6, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct.”

§ 5

I lov nr. 278 af 17. april 2018 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Indefrysning af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.) foretages følgende ændring:

UDKAST

1. I § 17, stk. 6, ændres ”henholdsvis grundværdien og forskelsværdien” til: ”grundværdien”.

§ 6

I lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.), som ændret ved § 11 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:

1. § 3, nr. 5 og 6, ophæves.

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 31. december 2021, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. §§ 1-5 træder i kraft den 1. januar 2022.

Stk. 3. § 2, nr. 2, har virkning fra og med den 1. marts 2021.

Stk. 4. § 2, nr. 5 og 6, har virkning fra og med den 1. januar 2020.

Bilag 1

[Bilag 1 om dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme tilgår]

UDKAST

Bilag 2

”Bilag 2

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	[5]	Hvidovre	[3]
Allerød	[5]	Høje-Taastrup	[6]
Ballerup	[6]	Hørsholm	[6]
Brøndby	[5]	Ishøj	[4]
Dragør	[4]	Kerteminde	[2]
Egedal	[1]	Kolding	[6]
Fredensborg	[6]	København	[10]
Fredericia	[6]	Lyngby-Taarbæk	[10]
Frederiksberg	[4]	Næstved	[1]
Furesø	[3]	Odense	[1]
Gentofte	[8]	Randers	[4]
Gladsaxe	[9]	Roskilde	[5]
Glostrup	[6]	Rudersdal	[7]
Greve	[1]	Rødovre	[5]
Halsnæs	[3]	Tårnby	[5]
Helsingør	[4]	Vallensbæk	[8]
Herlev	[6]	Aalborg	[6]
Hillerød	[5]	Aarhus	[4]
Holbæk	[2]		

”

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets baggrund

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Dækningsafgift fra 2022

3.1.1. Nye dækningsafgiftspromiller for 2022

3.1.1.1. Gældende ret

3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.2. Stigningsbegrænsningsregel for foreløbig opkrævning af erhvervsdækningsafgift fra 2022

3.1.2.1. Gældende ret

3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.3. Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme

3.1.3.1. Gældende ret

3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.4. Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift i 2022

3.1.4.1. Gældende ret

3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.2. Videreførelse af fritagelse for grundskyldsstigninger ved afståelse til ægtefælle

3.2.1. Gældende ret

3.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.3. Ansættelse af ejendoms- og grundværdier

3.3.1. Gældende ret

3.3.1.1. Bygninger på fremmed grund

3.3.1.2. Grundværdiansættelse for tofamilieshuse

3.3.1.3. Ejendomme reguleret af flere planer

3.3.1.4. Omvurdering foranlediget af væsentlig forurening

3.3.1.5. Blandede ejendomme

3.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.3.2.1. Bygninger på fremmed grund

3.3.2.2. Grundværdiansættelse for tofamilieshuse

3.3.2.3. Ejendomme reguleret af flere planer

3.3.2.4. Omvurdering foranlediget af væsentlig forurening

3.3.2.5. Blandede ejendomme

3.4. Præciseringer af gebyrregler for særskilte værdiansættelser og ejendomsvurderinger

3.4.1. Gældende ret

3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.5. Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning

3.5.1. Gældende ret

3.5.2 Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.6. Harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse

3.6.1. Gældende ret

3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

UDKAST

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. Sammenfattende skema

1. Indledning

Den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 forliget Tryghed om boligbeskatningen (herefter boligskatteforliget), hvormed der blev aftalt nye boligskatteregler (forsigtighedsprincip, lavere boligskattesatser, permanent skatterabat og automatisk indefrysningsordning m.v.).

Med boligskatteforliget blev det desuden aftalt, at der i foråret 2019 skulle fremsættes lovforslag, der fastsætter de konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller.

Det blev med boligskatteforliget forudsat, at de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021 på baggrund af de nye ejendomsvurderinger.

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 tryghed om boligbeskatningen (herefter kompensationsaftalen) som følge af, at implementeringen af den nye boligbeskatning er udskudt fra 2021 til 2024.

Af denne aftale fremgår, at forligspartierne er enige om, at der i 2021 skal fastsættes konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller for 2022 som forudsat med boligskatteforliget. Dette lovforslag har til formål at fastsætte disse promiller.

Herudover foreslås en række tilpasninger og præciseringer vedrørende de nye ejendomsvurderinger med henblik på at sikre det bedst mulige administrationsgrundlag for Skatteforvaltningen, så tvivl om reglerne så vidt muligt undgås.

2. Lovforslagets 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 til liden til de offentlige ejendomsvurderinger kan genoprettes.

Endvidere indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale

UDKAST

Venstre den 2. maj 2017 forliget Tryghed om boligbeskatningen (herefter boligskatteforliget), hvormed der blev aftalt nye boligskatteregler (forsigtighedsprincip, lavere boligskattesatser, permanent skatterabat og automatisk indefrysningsordning m.v.). Med boligskatteforliget blev det sikret, at nye, højere ejendomsvurderinger ikke skal medføre højere ejendomsskatter.

Det blev desuden aftalt, at der skulle fremsættes lovforslag, der fastlægger de konkrete erhvervsdækningsafgiftspromiller i foråret 2019, samt at dækningsafgiftspromillerne skal fastsættes, så ændringen af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften ikke får konsekvenser for dækningsafgiftsprove-
nuerne i den enkelte kommune i forhold til det forudsatte.

Det blev med boligskatteforliget forudsat, at de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021 på baggrund af de nye ejendomsvurderinger.

Med kompensationsaftalen af 15. maj 2020 noterede forligspartierne sig, at det har vist sig nødvendigt at justere tidsplanen for implementeringen 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 tilbage-
løb 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 at lægge et loft over kommunernes grundskyldspromiller og dækningsafgiftspromiller i 2021-2028.

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

Med kompensationsaftalen aftalte forligspartierne desuden at fastlægge et mere enkelt beskatningsgrundlag for den kommunale dækningsafgift for visse erhvervsejendomme. Denne del af aftalen blev udmøntet ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvormed grundlaget for beregning af dækningsafgift fra 2022 blev ændret fra forskelsværdien til grundværdien.

Af aftalen fremgår endvidere, at forligspartierne er enige om i 2021 at fastlægge de konkrete dækningsafgiftspromiller, der vil skulle gælde for 2022. Dette foreslås gennemført ved dette lovforslag.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

– Nye dækningsafgiftspromiller for 2022

Det foreslås at fastlægge kommunespecifikke erhvervsdækningsafgiftspromiller, der vil skulle gælde for 2022. Dækningsafgiftspromillerne foreslås fastsat i henhold til boligskatteforliget og kompensationsaftalen, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften for 2022 vil svare til provenuet i 2014 (BNP-korrigeret til forventet 2022-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftspromillerne fra og med skatteår 2017.

Der foreslås desuden fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme. De fastsættes, så provenuet for 2022 svarer til provenuet for 2021.

Henset til, at der for 2022 lovgives om promillerne, foreslås der samtidigt en justering af den gældende regel om, at kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 hverken for erhvervsejendomme eller offentlige ejendomme kan fastsætte promillerne for dækningsafgift højere end promillerne for skatteåret 2020, således at kommunalbestyrelserne for 2023-2028 ikke vil skulle kunne fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end dækningsafgiftspromillerne for 2022 for erhvervsejendomme eller offentlige ejendomme.

– Stigningsbegrænsningsregel for foreløbig erhvervsdækningsafgift

Da grundlaget for beregning af dækningsafgift fra 2022 er ændret fra forskelsværdien til grundværdien, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, og da de nye erhvervsvurderinger ikke vil være udsendt den 1. januar 2022, vil opkrævningen af dækningsafgift for 2022 ske foreløbigt på baggrund af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, dvs. typisk en 2012-vurdering.

Da metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne er anderledes end metoden til fastsættelsen af 2012-grundværdierne, vil der – til trods for at 2012-grundvurderinger generelt forventes at være væsentligt lavere end 2021-grundvurderingerne – kunne være ejendomme, hvor den foreløbige opkrævning bliver væsentligt for høj. Der vil omvendt også være ejendomme, for hvilke den foreløbige opkrævning vil være væsentligt for lav.

For så vidt muligt at sikre sammenhæng til den endelige dækningsafgift foreslås det, at der indføres en stigningsbegrænsning for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift, så denne ikke kan overstige dækningsafgiften for 2021 med mere end 30 pct., svarende til den forventede stigning i provenuet fra dækningsafgiften fra 2021 til 2022. Det foreslås endvidere, at der

indføres en bundgrænse, hvorefter den foreløbige opkrævning som minimum skal udgøre det samme som den dækningsafgift, der blev opkrævet for 2021.

På det tidspunkt, hvor 2021-grundværdierne kendes for de enkelte ejendomme, og de systemmæssigt kan udgøre beskatningsgrundlag, vil der ske efterregulering, så den endelige dækningsafgift bliver som forudsat i forliget.

– Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme

Da de nye erhvervsvurderinger udsendes løbende, foreslås det at fastsætte foreløbige beskatningsgrundlag for nyopståede erhvervsejendomme, hvis der skal svares dækningsafgift af dem.

– Harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger m.v.

Det foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for Skatteankeforvaltningens behandling af en klage, udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Forslaget skal understøtte mere ensartede og forståelige regler for genoptagelse af vurderinger og skabe mulighed for en mere klar og enkel kommunikation til ejendomsejerne.

– Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning

Det foreslås, at fortjeneste ved afståelse af en ejerbolig, der har tjent til bolig for den afdøde, ikke vil skulle beskattes, hvis den afdøde har anmodet om udstykning, og udstykningssagen først færdigbehandles efter dødsfaldet.

– Videreførelse af fritagelse for grundskyldsstigninger ved afståelse til ægtefælle

Det foreslås, at fritagelser for grundskyldsstigninger som følge af en ændret lokalplan ikke skal bortfalde, hvis ejendommen afstås til ejerens ægtefælle.

- Fordelingsnøgle for blandede ejendomme i øvrig lovgivning

Det foreslås, at fordelingsnøglen for blandede ejendomme indtil videre baseres på fordelingen, der er lagt til grund ved de hidtidige vurderinger.

Der sikres dermed et beskatningsgrundlag fra 2022 og frem i de tilfælde, hvor skattelovgivningen forudsætter en ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes til erhvervsformål. Dette gør sig f.eks. gældende i forhold til fastsættelse af driftsmæssigt fradrag i ligningsloven.

– Tilpasninger og præciseringer vedrørende de nye ejendomsvurderinger

Der foreslås derudover en række tilpasninger og præciseringer vedrørende de nye ejendomsvurderinger med henblik på at sikre det bedst mulige administrationsgrundlag for Skatteforvaltningen, så tvivl om reglerne så vidt muligt undgås.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Dækningsafgift fra 2022

3.1.1. Nye dækningsafgiftspromiller for 2022

3.1.1.1. Gældende ret

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev der indført en ny model for ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme. Grundværdier for erhvervsejendomme skal fra 2021 ansættes på baggrund af en såkaldt alternativ omkostningsmodel, dvs. med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen. Dette indebærer, at der ved ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme skal tages udgangspunkt i en alternativ anvendelse af grundene, hvorfor vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere direkte er handelsværdien.

Med denne lov blev erhvervsdækningsafgiften desuden omlagt fra forskelsværdien, hvilket vil sige forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien, til grundværdien.

Kommunalbestyrelsen kan herefter fra 2022 bestemme, at der skal svares dækningsafgift af 80 pct. af grundværdien af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende. Dækningsafgift udgør et bidrag til de udgifter, som sådanne ejendomme påfører kommunen.

Dækningsafgiften svares af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10.

For offentlige ejendommen blev grundlaget ændret fra forskelsværdien og grundværdien med fradrag for forbedringer til kun at være grundværdien med fradrag for forbedringer.

Dækningsafgift af disse ejendomme opkræves af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille.

For skatteårene 2021-2028 kan promillerne for dækningsafgift hverken for erhvervsejendomme eller offentlige ejendomme fastsættes højere end promillerne for skatteåret 2020, og der kan ikke indføres dækningsafgift.

3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Med kompensationsaftalen blev det aftalt, at der i 2021 skulle fastsættes nye dækningsafgiftspromiller for 2022.

De nye erhvervsdækningsafgiftspromiller tager højde for omlægningen af dækningsafgift fra forskelsværdi til grundværdi og foreslås fastsat i overensstemmelse med boligskatteforliget, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften for 2022 svarer til provenuet i 2014 justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftspromillerne fra og med skatteåret 2017.

Promilleændringerne indebærer, at ændringen af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften ikke vil få konsekvenser for dækningsafgiftsprovenuene i den enkelte kommune i forhold til det forudsatte.

Loftet, der efter gældende regler udgør 10 promille, ændres som følge af fastsættelsen af nye dækningsafgiftspromiller på baggrund af grundværdierne til 11 promille.

Henset til, at der for 2022 lovgives om promillerne, foreslås der samtidigt en justering af den gældende regel om, at kommunalbestyrelserne for skatteårene 2021-2028 hverken for erhvervsejendomme eller offentlige ejendomme kan fastsætte promillerne for dækningsafgift højere end promillerne for skatteåret 2020, således at kommunalbestyrelserne for 2023-2028 ikke vil skulle kunne fastsætte højere dækningsafgiftspromiller end dækningsafgiftspromillerne for 2022 for erhvervsejendomme eller offentlige ejendomme.

De nye dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme tager ligeledes højde for ændringen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgift.

3.1.2. Stigningsbegrænsningsregel for foreløbig opkrævning af erhvervsdækningsafgift fra 2022

3.1.2.1. Gældende ret

Som beskrevet under pkt. 2.1.1.1 skete der ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 en omlægning af dækningsafgiften, så beskatningsgrundlaget for dækningsafgift fra 2022 er grundværdien. Der blev desuden indført en ny model for ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme.

De første nye vurderinger af erhvervsejendomme, som danner grundlag for 2022-dækningsafgiften, vil blive udsendt løbende.

Hvis en dækningsafgiftsrate forfalder på et tidspunkt, hvor der ikke er offentliggjort en vurdering for det forudgående år, beregnes der efter de gældende regler en foreløbig rate på grundlag af den seneste forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller en eventuel senere omvurdering. Dette indebærer, at den foreløbige opkrævning af dækningsafgift – hvor grundværdien udgør beskatningsgrundlaget – vil skulle ske på baggrund af en videreført 2012-vurdering eller en eventuel senere omvurdering.

Når 2021-ejendomsvurderingen foreligger, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet, og eventuelt for meget betalt skat vil herefter blive udbetalt. Eventuelt manglende betaling vil blive efteropkrævet.

Som følge af, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift er ændret fra forskelsværdi til grundværdi, vil dækningsafgiften kunne ændre sig væsentligt fra 2021 til 2022. Derudover er metoden til fastsættelse af 2021-grundværdierne anderledes end metoden til fastsættelse af 2012-grundværdierne, hvilket i nogle tilfælde vil medføre store forskelle i den foreløbige og den endelige opkrævning af dækningsafgift. Den endelige dækningsafgift vil først være kendt på det tidspunkt, hvor den nye ejendomsvurdering er udsendt.

3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Da der kan være store forskelle i den foreløbige og den endelige dækningsafgift, findes det hensigtsmæssigt at indføre en stigningsbegrænsningsregel for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift. Formålet er at forhindre tilfælde, hvor en virksomhed f.eks. oplever, at den foreløbige dækningsafgift er dobbelt så høj som det, der blev betalt i 2021, mens den endelige dækningsafgift viser sig at være væsentligt lavere.

Derudover findes det hensigtsmæssigt at indføre en bundgrænse, så en virksomhed omvendt ikke oplever, at dækningsafgiften for 2022 f.eks. er væsentligt lavere end i 2021, mens den endelige dækningsafgift viser sig at være højere end i 2021.

Indførelse af en stigningsbegrænsning og en bundgrænse vil dermed samlet set medføre, at der så vidt muligt er sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger, den betalte dækningsafgift i 2021 og den endelige dækningsafgiftsbetaling.

Det foreslås, at der indføres en stigningsbegrænsningsregel for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift, så opkrævningen maksimalt vil kunne stige med 30 pct. for en ejendom i forhold til dækningsafgiften for 2021. Derudover foreslås det, at der indføres en bundgrænse, så den foreløbige opkrævning af dækningsafgift ikke vil kunne falde i forhold til 2021-dækningsafgiften.

Den gennemsnitlige stigning i det samlede dækningsafgiftsprovenu fra 2021 til 2022 vil være omkring 30 pct., og forslagene vil således så vidt muligt sikre sammenhæng mellem de foreløbige opkrævninger og den endelige dækningsafgiftsbetaling.

Når ejeren modtager den nye vurdering, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet, og der vil ske efterregulering. Hvis den endelige dækningsafgift overstiger den foreløbige opkrævning, vil differencen således blive opkrævet, når den nye vurdering foreligger. Skulle der derimod have været betalt mindre, vil differencen blive udbetalt.

Forslagene vil ikke have nogen indflydelse på beregningen og opkrævningen af den endelige dækningsafgift.

3.1.3 Foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme

3.1.3.1. Gældende ret

De første nye vurderinger vil blive udsendt løbende, hvorfor dækningsafgift for 2022 som beskrevet under pkt. 2.1.2.1 vil blive beregnet foreløbigt. Det vil som udgangspunkt ske på baggrund af en videreført 2012-vurdering eller en eventuel senere omvurdering.

For nyopståede erhvervsejendomme vil der ikke være en videreført 2012-vurdering, der vil kunne danne grundlag for den foreløbige beregning af dækningsafgift. For en nyopstået erhvervsejendom vil der dermed efter gældende regler først blive opkrævet dækningsafgift, når der foreligger en ny vurdering.

3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det findes det hensigtsmæssigt, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte foreløbige grundværdier til brug for foreløbig opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme.

Det foreslås, at Skatteforvaltningen skal fastsætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for nyopståede erhvervsejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift. Dermed vil det være muligt at opkræve dækningsafgift foreløbigt.

De foreløbige beskatningsgrundlag vil skulle fastsættes på baggrund af forholdene på ejendommen pr. 1. januar i vurderingsåret og med udgangspunkt i de salgsstatistikker, der er udarbejdet til brug for de nye ejendomsvurderinger. Der vil være tale om en ren maskinel fastsættelse. Der vil således ikke skulle foretages manuelle korrektioner i udarbejdelsesprocessen, ligesom der ikke vil skulle udsendes en deklaration over de oplysninger, der indgår i fastsættelsen af det foreløbige beskatningsgrundlag.

Da grundlaget er foreløbigt, vil det være muligt for ejendomsejeren at ændre beløbet ved at rette henvendelse til Skatteforvaltningen.

3.1.4 Ændret opkrævningstidspunkt for dækningsafgift i 2022

3.1.4.1. Gældende ret

Dækningsafgift opkræves i to eller flere lige store rater med forfaldstid den 1. i måneden. Det er kommunalbestyrelsen, der bestemmer, i hvilke måneder der opkræves dækningsafgift i kommunen.

3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Omlægningen fra forskelsværdi til grundværdi træder først i kraft den 1. januar 2022, og der foreslås med dette lovforslag fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022, som først vil være endeligt fastlagt ved dette lovforslags forventede vedtagelse i december 2021. Det vil derfor ikke være muligt at understøtte foreløbig opkrævning af dækningsafgift for 2022 med forfaldstid i januar 2022, da PBS-opkrævningen vil skulle være sket inden lovens ikrafttræden. For de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at der skal ske opkrævning af dækningsafgift i januar, er der derfor behov for en ændring af opkrævningstidspunktet i 2022.

Det foreslås derfor, at den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 tidligst vil skulle kunne opkræves med forfaldstid i marts 2022.

Forslaget vil medføre en tidsmæssig forskydning af betalingen i de kommuner, der opkræver dækningsafgift, der ikke vurderes at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

Ejere af ejendomme beliggende i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at dækningsafgift opkræves foreløbigt med forfaldstid i januar, vil dermed i 2022 opleve at modtage en skattebillet i slutningen af 2021, hvormed der ikke opkræves dækningsafgift. I starten af 2022 vil ejerne af ejendomme i disse kommuner herefter modtage en opkrævning af den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 med forfaldstid i marts 2022.

3.2. Videreførelse af fritagelse for grundskyldsstigninger ved afståelse til ægtefælle

3.2.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan.

Sådanne fritagelser bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Afstås ejendommen før dette tidspunkt, herunder til ægtefællen, bortfalder fritagelsen dog på dette tidspunkt.

3.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at en meddelt fritagelse for stigning i grundskylden ikke vil skulle bortfalde som følge af ejerens afståelse af ejendommen til dennes ægtefælle.

Dermed vil ejeren kunne overdrage eksempelvis halvdelen af den fælles bolig til sin ægtefælle, uden at fritagelsen bortfalder. Forslaget sikrer således, at ægtefællen stilles som ejeren, dvs. at det ikke vil være afgørende, om halvdelen af den fælles bolig overdrages før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft.

Med forslaget sikres det, at ægtefællen også i relation til fritagelser for grundskyldsstigninger som følge af ændring af en lokalplan stilles som ejeren. Det er allerede tilfældet ved ejerskifte i relation til bl.a. overgangsordningen for ejendomme, der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger ændrer kategorisering, og ved den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld.

3.3. Ansættelse af ejendoms- og grundværdier

3.3.1. Gældende ret

Som beregningsgrundlag for grundskylden ansætter Skatteforvaltningen en selvstændig grundværdi ved vurderingen af en fast ejendom. Ifølge ejendomsvurderingsloven skal grundværdien som udgangspunkt forstås som værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, der tilsammen betegnes som plangrundlaget. Begrebet ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering” fortolkes bredt og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglementer m.v. Oplysninger om grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder registreres i plandataregistret Plandata.dk.

Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejerboliger ansætter Skatteforvaltningen en selvstændig ejendomsvurdering efter ejendommens forventelige kontantværdi i fri handel under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika samt prisforholdene, der gælder på vurderingstidspunktet. Ejendomsværdien er således den samlede værdi af grund og bygninger.

For at sikre, at de nye ejendomsvurderinger sker på så retvisende et grundlag som muligt, vil ejendomsejere have mulighed for at se og rette eventuelle fejl i de data, der vil være grundlaget for deres vurdering, inden den fastsættes. Dette sker i en såkaldt deklarationsfase, som foretages senest 4 uger før vurderingen ansættes.

3.3.1.1. Bygninger på fremmed grund

Ved en bygning på fremmed grund forstås det forhold, at grunden ejes af en anden end den, der ejer bygningen på grunden. I et vurderingsmæssigt henseende vil der i sådanne tilfælde være tale om to separate ejendomme, dvs. grunden og bygningen.

Bygningernes tilstedeværelse på grunden vil være baseret på et kontraktforhold mellem ejeren af grunden og ejeren af bygningerne. I praksis varierer

indholdet af de enkelte kontrakter væsentligt. Ifølge ejendomsvurderingsloven vil indholdet af de enkelte kontrakter skulle inddrages i ejendomsvurderingen af bygningen på fremmed grund. Således vil vurderingen skulle afspejle selve lejemålets varighed, eventuelle forpligtelser til at fjerne bygninger og andre forhold af betydning for ansættelsen af ejendomsværdi, som følger af kontrakten.

Skatteforvaltningen har ikke adgang til de enkelte kontrakter, fordi de ikke fremgår af offentlige registre. Skatteforvaltningen har derfor ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag til at kunne udvikle en statistisk model, hvorefter bygninger på fremmed grund vil kunne få en ejendomsværdi, der udtrykker, hvad bygningerne er værd.

3.3.1.2. Grundværdiansættelse for tofamilieshuse

For at værdiansætte en grund efter dens bedste økonomiske anvendelse tager Skatteforvaltningen hensyn til grundens anvendelsesmuligheder, sådan som de fremgår af plangrundlaget. I praksis opgøres disse anvendelsesmuligheder i plananvendelseskategorier.

Der kan opstå situationer, hvor der ifølge plananvendelseskategorierne er mulighed for opførelse af et tofamilieshus, men hvor opførelse af et tofamilieshus reelt ikke vil kunne lade sig gøre, fordi det kræver en dispensation fra kommunen, som ikke i alle tilfælde kan gives. Oplysningerne om, hvorvidt opførelse af et tofamilieshus er afhængig af en dispensation, er ikke en del af de data, der i dag er tilgængelige for Skatteforvaltningen.

Muligheden for opførelse af tofamilieshuse værdiansættes ved, at grunden opdeles i to dele, som hver får en særskilt værdi. Dette medfører en samlet værdi, der er væsentligt højere end beregningen for grunde, hvor der kun er mulighed for opførelse af et enfamiliehus.

3.3.1.3. Ejendomme reguleret af flere planer

Plangrundlaget er nedbrudt i Plandata.dk på en sådan måde, at nyeste, mest specifikke oplysninger er registreret for alle deljordstykker. Et deljordstykke er det mindste afgrænsede areal, for hvilken kun ét sæt planbestemmelser er gældende, som både beskriver deljordstykkets anvendelses- og udnyttelsesmulighed.

Skatteforvaltningen foretager en samlet grundværdiansættelse for hele grunden. Efter ejendomsvurderingsloven kan Skatteforvaltningen foretage en arealopdeling af grunden, hvis det er nødvendigt for grundværdiansættelsen.

Dette gør sig blandt andet gældende for grunde, der er berørt af flere forskellige plangrundlag, som derfor indeholder flere deljordstykker, der har forskellige anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Ejendomsvurderingsloven er dog uklar i forhold til, hvordan selve beregningen skal foretages.

3.3.1.4. Omvurdering foranlediget af væsentlig forurening

Ifølge ejendomsvurderingsloven foretages omvurdering af en ejendom pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, hvis det kan dokumenteres, at der er forhold vedrørende forurening, som ikke har været kendt, da ejendommen blev vurderet. Ligeledes vil en ejendom skulle omvurderes, hvis det konstateres, at forurening, der indgik ved vurderingen, er blevet afhjulpet. Forureningen skal være af så væsentlig karakter, at den medfører en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.

Af de gældende regler fremgår, at det afgørende tidspunkt for, hvornår omvurdering pr. 1. januar i året efter den almindelige vurdering foretages, er det tidspunkt, hvor forureningen dokumenteres, eller afhjælpningen deraf konstateres.

Skatteforvaltningen modtager oplysninger om ejendommens jordforurening fra miljøportalen DKjord. Skatteforvaltningen modtager datoen for registreringen af den seneste ændring i data i DKjord. Oplysningerne indeholder dog ikke data om kortlægningsdatoen for forureningen eller datoen for, hvornår forureningen er konstateret. I praksis vil det derfor være afgørende, hvornår forureningen er registreret i miljøportalen DKjord, da det er denne oplysning, som Skatteforvaltningen har adgang til, hvorimod tidspunktet for konstatering og dokumentation alene findes hos miljømyndighederne.

3.3.1.5. Blandede ejendomme

Med lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev det vedtaget at afskaffe den løbende ansættelse af ejendomsværdier, når den ikke tjener som et beregningsgrundlag for en løbende beskatning. Det gælder bl.a. erhvervsjendomme.

En fordeling af den samlede ejendomsværdi på blandede ejendomme, dvs. ejendomme med på henholdsvis en boligdel og en erhvervsdel, i form af en fordelingsnøgle, er hidtil blevet anvendt i en række andre skatteregler. Når der ikke længere ansættes ejendomsværdier på erhvervsdelen, har det derfor konsekvenser for en række andre beskatningsregler.

Fordelingen anvendes f.eks. til at afgøre, om der kan fratrækkes driftsomkostninger på ejendommen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6. Blandede

ejendomme har fradrag for driftsudgifter, der vedrører den erhvervmæssige del, hvis denne del er væsentlig. Ved væsentlig erhvervmæssig benyttelse forstås, at mindst 25 pct. af ejendommens samlede værdi anvendes erhvervmæssigt.

Fordelingen anvendes også til at afgøre, hvilke ejendomme, der kan indgå i virksomhedsskatteordningen, samt til at afgøre, om en ejendom med under 50 pct. erhvervmæssig benyttelse kan sælges efter § 8, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, hvorefter hele avancen er skattefri.

Der er derfor behov for en alternativ løsning, som kan understøtte behovet i den øvrige skattelovgivning.

3.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.3.2.1. Bygninger på fremmed grund

Det foreslås, at en bygning på fremmed grund fremover vil skulle vurderes med udgangspunkt i en forskelsværdi, der beregnes ved, at den konkrete bygning får tildelt en passende fiktiv grund alt afhængigt af bygningstypen (parcelhus, rækkehus, sommerhus m.v.). Bygningen vil herefter blive vurderet inklusiv den fiktive grund efter ejendomsværdimodellen, og den fiktive grund vil blive vurderet efter grundværdimodellen. Forskelsværdien vil være forskellen mellem disse to modelresultater, der så vil udgøre ejendomsværdien for bygningen.

Eftersom Skatteforvaltningen i deklarationsfasen underretter ejendomsejeren om de faktiske oplysninger, der forventes tillagt betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom, vil ejendomsejeren have mulighed for at se og rette de data, der er grundlaget for vurderingen, inden den fastsættes.

Ejendomsejere af bygninger på fremmed grund vil i den anledning kunne godtgøre, at der ved ansættelsen af ejendomsværdien bør tages højde for nogle specifikke forhold i deres aktuelle lejekontrakt, som medfører, at den forventelige handelspris for bygningerne afviger fra forskelsværdien. Dette kunne f.eks. være relevant i den situation, hvor en lejekontrakt udløber inden for en kort årrække, og den ikke forventes at kunne forlænges.

3.3.2.2. Grundværdiansættelse for tofamiliehuse

Det foreslås, at planer, der umiddelbart giver mulighed for at opføre tofamiliehuse, ikke vil skulle indgå i grundværdiansættelsen, medmindre der fak-

tisk er opført et tofamilieshus. Dette skyldes, at planerne ikke skelner mellem, om ejendomsejeren på vurderingstidspunktet har en mulighed for at opføre et tofamilieshus, eller om det forudsætter en lokal dispensation, som ejendomsejeren potentielt ikke vil kunne opnå.

Skatteforvaltningen vil undersøge mulighederne for på sigt at kunne skelne mellem grunde, hvor der er mulighed for at opføre tofamilieshuse med og uden en lokal dispensation.

3.3.2.3. Ejendomme reguleret af flere planer

Det foreslås at præcisere, hvordan Skatteforvaltningen som udgangspunkt inddrager en ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til brug for grundværdiansættelsen, når ejendommen består af mindst to deljordstykker.

Med forslaget præciseres, at Skatteforvaltningen vil kunne ansætte grundværdien for ejendomme bestående af flere deljordstykker ud fra de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er gældende for dele af grunden.

Den foreslåede ændring vil f.eks. gælde i det tilfælde, hvor en ejendom har et samlet grundareal på 900 m², som består af to deljordstykker, hvoraf det ene deljordstykke på 600 m² giver mulighed for at opføre åben-lavt byggeri med en udnyttelse på 30 pct., og det andet deljordstykke, på 300 m², giver mulighed for at opføre tæt-lavt byggeri med en udnyttelse på 40 pct.

Med den foreslåede præcisering vil Skatteforvaltningen foretage to beregninger: Én beregning på baggrund af en udnyttelse på 30 pct. åben-lav på 900 m², som resulterer i en udnyttelse på 270 m², og én beregning på baggrund af en udnyttelse på 40 pct. tæt-lavt på 900 m², som resulterer i en udnyttelse på 360 m², der begrænses og nedsættes til 300 m², idet bebyggelsen skal kunne rummes på deljordstykket, som er 300 m².

Der vil således med den foreslåede bestemmelse blive foretaget en beregning baseret på hele grundarealet for anvendelses- og udnyttelsesmulighederne på hver side af den eller de gennemskærende planer.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det generelle princip i ejendomsvurderingsloven om, at grundværdien ansættes med udgangspunkt i den anvendelse eller udnyttelse, der medfører den højeste grundværdi, hvis det er muligt at anvende eller udnytte grunden til forskellige formål efter plangrundlaget. For ejendomme, hvor en del af grunden både kan anvendes til opførelse af ejerbolig og til andre formål end ejerbolig, vil der ved ansættelsen

af grundværdien således kun skulle henses til den mulige ejerboliganvendelse, fordi ejerboliganvendelse generelt vil være udtryk for den bedste økonomiske anvendelse.

3.3.2.4. Omvurdering foranlediget af væsentlig forurening

Da Skatteforvaltningen ikke har oplysninger om, hvornår forureningen er dokumenteret, eller hvornår afhjælpning heraf er konstateret, foreslås det, at det i ejendomsvurderingsloven præciseres, at det afgørende tidspunkt for, hvornår der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af en ejendom, er registreringstidspunktet, dvs. når forureningen eller afhjælpningen registreres i DKjord.

3.3.2.5. Blandede ejendomme

Det foreslås, at fordelingsnøglen for blandede ejendomme indtil videre fortsat baseres på den fordeling, der er lagt til grund ved de hidtidige vurderinger.

Der er alene tale om en teknisk fordeling, der ikke udgør en selvstændig vurdering, men en metode til at tilvejebringe et beregningsgrundlag i øvrig lovgivning. Ændringen vil således ikke ændre ved beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Der vil efter lovforslagets vedtagelse blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning.

3.4. Præciseringer af gebyrregler for særskilte værdiansættelser og ejendomsvurderinger

3.4.1. Gældende ret

Ejendomsvurderingsloven indeholder regler om betaling af gebyrer for fire typer særskilte ansættelser og vurderinger, hvor ejendomsejere eller andre interessenter har mulighed for at anmode Skatteforvaltningen om en ansættelse eller vurdering af fast ejendom, hvis det f.eks. er nødvendigt for at kunne ansætte bo- eller gaveafgiften efter boafgiftsloven m.v.

Ejendomsvurderingsloven og dens forarbejder indeholder imidlertid ikke nærmere anvisninger i relation til betaling m.v. Dette medfører bl.a., at Skatteforvaltningen ikke har en specifik hjemmel til at afvente indbetaling af gebyr, før sagsbehandling påbegyndes. Hvis sagsbehandlingen påbegyndes, og et gebyr efterfølgende ikke betales, vil der efterfølgende skulle anvendes administrative ressourcer på at inddrive beløbet m.v.

De gældende regler regulerer endvidere ikke specifikt, hvorvidt et gebyr skal tilbagebetales.

3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Ejendomsvurderingsloven fastsætter regler om betaling af gebyr for fire typer særskilte ansættelser og vurderinger, men det er ikke reguleret, hvordan betalingen m.v. foretages. Det vurderes således, at de gældende regler om gebyret i ejendomsvurderingsloven ikke er tilstrækkelige i forhold til den administration, som knytter sig til betalingen af gebyr.

Det foreslås at præcisere, at gebyret for ansættelser og vurderinger skal betales samtidig med indgivelse af den relevante anmodning. Dermed skal Skatteforvaltningen afvente modtagelse af gebyr, før sagsbehandling påbegyndes, og vil dermed undgå situationen, hvor et manglende gebyr efterfølgende skal inddrives.

Gebyrets størrelse, herunder dens årlige regulering efter personskatteloven, foreslås med ændringen videreført. Det foreslås endvidere, at et gebyr vil skulle tilbagebetales, hvis Skatteforvaltningen afviser at behandle en ansøgning om vurdering eller ansættelse.

Der kan ligeledes opstå situationer, hvor ansøgningen tilbagekaldes, f.eks. fordi der ikke længere er et behov for at få en ansættelse eller vurdering. I disse tilfælde foreslås gebyret også tilbagebetalt.

3.5. Udvidelse af parcelhusreglen, hvor der er anmodet om udstykning

3.5.1. Gældende ret

Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse skal ikke medregnes til ejerens skattepligtige indkomst, hvis huset har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter § 8, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Med hensyn til en- og tofamilieshuse gælder denne fritagelse dog kun, hvis ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller udstykning ifølge erklæring fra Skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Fortjeneste og tab ved afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² medregnes desuden ikke til ejerens skattepligtige indkomst, hvis ejeren har anmodet om udstykning og er flyttet fra ejendommen til en beskyttet bolig eller et plejehjem, inden sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning er færdigbehandlet. Det er en forudsætning for sådan fritagelse, at der er tale om et en- eller tofamilieshus, der har tjent til bolig for ejeren umiddelbart forud for fraflytningen.

Dette betyder, at dødsboet efter en person, der er afgang ved døden, før udstykningssagen er færdigbehandlet, ikke skattemæssigt behandles på samme måde som en ejer, der er flyttet til et plejehjem eller en beskyttet bolig, før udstykningssagen er færdigbehandlet.

3.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at en fortjeneste ved afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² ikke vil skulle beskattes, og tab ikke vil skulle modregnes i andre fortjenester, hvis den afdøde har anmodet om udstykning, og udstykningssagen først færdigbehandles efter dødsfaldet.

Forslaget skal sikre, at dødsboet efter en person, der er afgang ved døden, før udstykningssagen er færdigbehandlet, skattemæssigt behandles på samme måde som en ejer, der er flyttet til et plejehjem eller en beskyttet bolig, før udstykningssagen er færdigbehandlet.

Dermed vil det ikke være afgørende, om der sker fraflytning på grund af sygdom, eller den pågældende dør før en eventuel flytning til en beskyttet bolig.

3.6. Harmonisering af betingelserne for ordinær og ekstraordinær genoptagelse

3.6.1. Gældende ret

Der kan efter gældende regler alene ske ekstraordinær genoptagelse af en vurdering, hvis genoptagelsen resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Vurderingsmyndighedens adgang til at genoptage egne vurderinger inden for fristen for ordinær genoptagelse er dog ikke begrænset af plus/minus 20 pct., da kravet om plus/minus 20 pct. ikke gælder for ordinær genoptagelse.

Skatteankeforvaltningen kan ved klage over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct., jf. for Skatteankestyrelsens vedkommende skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2. For Landsskatteretten og vurderingsankenævnene følger ændringskompetencen af skatteforvaltningslovens § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2. Landsskatteretten og vurderingsankenævnene kan således kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det resulterer i en ændring, der er større end 20 pct.

Der gælder således forskellige regler for, hvornår Skatteforvaltningen og Skatteankeforvaltningen kan foretage en ændring af en ejendoms- eller grundværdi. Reglerne indebærer, at klagemyndighederne alene kan foretage ændringer, hvis ændringen overholder kravet om en skønsmargin på plus/minus 20 pct.

Indførelsen af 20 pct. reglen ved ekstraordinær genoptagelse blev begrundet i et behov for at forhindre, at vurderinger, der lå inden for en objektiveret skønsmargin, blev ændret i forbindelse med efterbehandlingen af den givne ansættelse. Der var ikke grundlag for at definere denne skønsmargin forskelligt i relation til efterbehandling ved ekstraordinær genoptagelse ved vurderingsmyndigheden eller behandling ved klagemyndigheden.

20 pct. reglen for ekstraordinær genoptagelse blev indført samtidigt med en tilsvarende begrænsning i klagemyndighedernes adgang til at ændre en påklaget vurdering.

3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Hensigten med at indføre en 20 pct. regel for ekstraordinær genoptagelse og for klagemyndighederne, men ikke for ordinær genoptagelse, var at skabe en sammenhæng mellem reglerne for klagebehandling og genoptagelse, der ville motivere til, at sager, der kunne behandles og afsluttes som genoptagelsessager, i videst muligt omfang også blev behandlet og afgjort i forbindelse med ordinær genoptagelse.

Den formelle forskel i reglerne medfører i praksis, at Skatteankeforvaltningen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 4, sender alle klager over ejendoms- eller grundværdien til udtalelse hos Skatteforvaltningen inden, der træffes afgørelse.

20 pct. reglen skal ses i lyset af, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en »rigtig« pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.

Ejendomsvurderinger er forvaltningsretlige afgørelser, som er omfattet af forvaltningslovens regler om partsinddragelse. I de sager, hvor partshøring af ejendomsejer måtte være påkrævet efter forvaltningsloven, kan vurderingsmyndigheden ved deklaration orientere ejendomsejer om de faktiske oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom, der forventes at danne grundlag for vurderingen. Ejendomsejeren får herefter mulighed for at rette eventuelle fejl i vurderingsgrundlaget og for at gøre opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejers vurdering har væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen.

Deklarationsproceduren er med til at forbedre mulighederne for, at ejendomsvurderingerne foretages på et mere korrekt og fyldestgørende grundlag og med bedre og mere fyldestgørende begrundelser, idet proceduren vil forbedre mulighederne for, at vurderingsmyndigheden ved vurderingen kan tage stilling til betydningen af oplysninger, der i modsat fald ikke ville være kendt af vurderingsmyndigheden. Derudover er deklarationsproceduren med til at understøtte den øgede grad af gennemsigtighed og dialog med ejendomsejerne, som ønskes opnået i det nye ejendomsvurderingssystem.

Det foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for klagemyndighedernes behandling af en klage, udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Forslaget indebærer, at det vil være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Forslaget har desuden til formål at sikre, at der ikke er forskel på betingelserne for ændring af en vurdering hos Skatteforvaltningen og hos Skatteankesforvaltningen.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at skønsmarginen på plus/minus 20 pct. gælder for ændringer af en vurdering ved ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og i forbindelse med en klage.

Forslaget skal understøtte mere ensartede og forståelige regler for genoptagelse af vurderinger og skabe mulighed for en mere klar og enkel kommunikation til ejendomsejerne. Desuden skal forslaget sikre, at ejendomsejerne ikke får forskellige resultater ved henholdsvis ordinær genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse eller genoptagelse i forbindelse med klage.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Med forslaget fastsættes dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme, som forudsat i boligskatteforliget. Det indebærer, at dækningsafgiftspromillerne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2022 svarer til provenuet i 2014, justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgift i 2022 forventes at blive 3,1 mia. kr.

Forslaget om fastsættelse af dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme vil indebære, at det samlede provenu for de enkelte kommuner i 2022 forventes at blive det samme som provenuet for 2021.

Alle dækningsafgiftspromiller fastsættes, så omlægningen af beregningsgrundlaget for dækningsafgifter fra forskelsværdien til grundværdien fra 2022, som blev indført ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, ikke får provenumæssige konsekvenser samt at omlægningen ikke får konsekvenser for dækningsafgiftsprovenuerne i den enkelte kommune i forhold til det forudsatte.

[Implementeringsmæssige konsekvenser tilgår].

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes at have negative økonomiske konsekvenser for erhvervslivet generelt, idet fastsættelsen af dækningsafgiftspromiller for 2022 i overensstemmelse med det forudsatte i boligskatteforliget og kompensationsaftalen indebærer en forøgelse af den samlede endelige dækningsafgiftsopkrævning på ca. 30 pct. i forhold til 2021.

Forslaget om, at ejere af ejendomme, der anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål, vil skulle kunne anmode om at få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag for 2022 som følge af ændringer i dækningsafgiftspligten, vurderes desuden at have mindre administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

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

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

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Med forslagene om at ophæve og indsætte nye gebyrregler, hvor satsene bliver videreført, vil det blive krævet, at borgeren betaler gebyret, inden Skatteforvaltningen påbegynder sin sagsbehandling. Forslagene indebærer desuden, at borgeren vil kunne få gebyret tilbagebetalt, hvis Skatteforvaltningen afviser anmodningen, eller hvis borgeren selv trækker sin anmodning tilbage.

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

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget indeholder ingen klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget indeholder ingen miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den ... 202x til den ... 202x været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, 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 – Område for Bedre Regulering (OBR), Finans Danmark, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes

UDKAST

Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, HORESTA, Investering Danmark, Justitia, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landbrugsstyrelsen, Landsskatteretten, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, SEGES, Skatteankestyrelsen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Dækningsafgiftspromillerne fastsættes som forudsat i boligskatteforliget. Det indebærer, at omlægningen af beregningsgrundlaget for dækningsafgifter fra forskelsværdien til grundværdien fra 2022, som blev indført ved lov nr. 291 af 27. februar 2021, ikke får provenumæssige konsekvenser.	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	[Implementeringsmæssige konsekvenser tilgår.]	[Implementeringsmæssige konsekvenser tilgår.]
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Forslaget om fastsættelse af dækningsafgiftspromiller vil i overensstemmelse med det forudsatte i boligskatteforliget og kompensationsaftalen indebære, en forøgelse af den samlede endelige dækningsafgiftsopkrævning på ca. 30 pct. i forhold til 2021.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Forslaget om, at ejere af ejendomme, der anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål, vil kunne anmode om at få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag for

UDKAST

		2022 som følge af ændringer i dækningsafgiftspligten, vurderes at have mindre administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
Administrative konsekvenser for borgerne	Med forslagene om at ophæve og indsætte nye gebyrregler, hvor satterne bliver videreført, vil det blive krævet, at borgeren betaler gebyret inden, at Skatteforvaltningen påbegynder sin sagsbehandling.	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja Nej X	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af § 8 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyldsstigninger til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan alene meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyldsstigninger til ejere af ejendomme, der ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for ændringen af lokalplanen, jf. § 8 A, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning eller regulering af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 3, eller at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 8 A, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Af § 8 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat følger, at fritagelser efter § 8 A, stk. 1, bortfalder efter 10 år. Fritagelser bortfalder derudover, hvis ejeren afstår ejendommen, jf. § 8 A, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås, at der i § 8 A, stk. 2, 2. pkt., efter ”ejendommen” indsættes: ”til andre end ejerens ægtefælle”. Det betyder, at en meddelt fritagelse ikke vil skulle bortfalde som følge af ejerens afståelse af ejendommen til sin ægtefælle.

Forslaget sikrer, at ægtefællen stilles som ejeren, og at det dermed ikke vil være afgørende, om ejendommen er afstået før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft. Forslaget sikrer således, at det vil være muligt at overdrage eksempelvis halvdelen af den fælles bolig efter det tidspunkt, hvor ændringen af lokalplanen er trådt i kraft, uden at fritagelsen bortfalder.

Det bemærkes, at det er den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor ændringen af lokalplanen træder i kraft, der vil kunne meddeles fritagelse til efter § 8 A, stk. 1.

Til nr. 2

Af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, 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, skal svares dækningsafgift som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen. Fra 2022 skal dækningsafgift alene svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Der ansættes ikke en ejendomsværdi for erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 3.

Det foreslås, at ”ejendomsværdien og” udgår af § 23, *stk. 1, 1. pkt.*

Da der ikke fortsat ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal kunne bestemme, at der skal svares dækningsafgift af ejendomme, som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3, er fritaget for grundskyld, uanset at der ikke ansættes en ejendomsværdi for ejendommen.

Til nr. 3

Det følger af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, 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 de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Fra 2022 skal dækningsafgift alene svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi opkræves med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille, jf. § 23, stk. 1, 3. pkt.

Dækningsafgiften af forskelsværdien svares med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 8,75 promille. § 3, nr. 5, i lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvormed § 23, stk. 1, 4. pkt., ophæves, træder i kraft den 1. januar 2022, jf. § 6, stk. 2, i lov nr. 291 af 27. februar 2021.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen fra 2017 skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrullet 20 pct.

Det foreslås, at der i § 23, *stk. 1, 3. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat indsættes: ”80 pct. af” efter ”dækningsafgift af”, og at ”halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst med 15 promille” ændres til: ”en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre [promille tilgår]”.

Det foreslås således, at det forsigtighedsprincip, der gælder for erhvervsdækningsafgift, også vil skulle gælde for dækningsafgift efter § 23. Dermed vil grundlaget for beregning af dækningsafgift, der pålignes efter § 23 i lov om kommunal ejendomsskat, fra 2022 skulle fastsættes som grundværdien efter fradrag for forbedringer fratrullet 20 pct.

Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelsen skal kunne fastsætte den dækningsafgiftspromille, der skal opkræves dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer med, og at denne højst skal kunne udgøre [promille tilgår] promille.

Baggrunden herfor er, at det ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev vedtaget, at der fra 2022 ikke fortsat skal svares dækningsafgift af både grundværdien efter fradrag for forbedringer og forskelsværdien, men alene grundværdien efter fradrag for forbedringer. Der er derfor behov for at ændre den måde, den promille, der svares dækningsafgift af grundværdien med, fastsættes, samt at justere loftet for denne promille.

Til nr. 4

Det følger af § 23, *stk. 1, 1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, 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 de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Af § 23, stk. 1, 4. pkt., følger, at dækningsafgiften af forskelsværdien svares med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 8,75 promille.

Det følger af § 3, nr. 5, i lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at § 23, stk. 1, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat ophæves. § 3, nr. 5, i lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love træder dog først i kraft den 1. januar 2022.

Ophævelsen af § 23, stk. 1, 4. pkt., skal ses i sammenhæng med ændringen fra 2022 af beskatningsgrundlaget for dækningsafgift efter § 23 fra forskelsværdien og grundværdien til grundværdien.

Med dette lovforslags § 6 foreslås det at ophæve § 3, nr. 5, i lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Den forslåede ophævelse er af lovteknisk karakter, og det foreslås, at den træder i kraft den 31. december 2021.

Af den grund foreslås det således i dette lovforslag at medtage en bestemmelse om at ophæve § 23, *stk. 1, 4. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat.

Baggrunden for ophævelsen er fortsat, at der fra 2022 alene vil skulle beregnes dækningsafgift efter § 23, stk. 1, på baggrund af grundværdien.

Til nr. 5

Af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, 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 de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Fra 2022 skal dækningsafgift alene svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi opkræves med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille, jf. § 23, stk. 1, 3. pkt.

UDKAST

Det foreslås, at § 23, *stk. 1, 5. pkt.*, som bliver til *4. pkt.*, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, i lov om kommunal ejendomsskat ændres, så ”fastsætte promillen efter 3. og 4. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller” udgår.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter det foreslås at fastsætte kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022, samt at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2023-2028 ikke skal kunne fastsætte promillen højere end promillen for 2022.

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

Kommunalbestyrelserne vil fortsat ikke i 2021-2028 kunne indføre dækningsafgift.

Til nr. 6

Det følger af § 23, *stk. 1, 1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, 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 de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Fra 2022 skal dækningsafgift svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi opkræves med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille, jf. § 23, *stk. 1, 3. pkt.*

Af § 23, *stk. 1, 5. pkt.*, som bliver til *4. pkt.*, følger desuden, at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte promillerne for dækningsafgift efter 3. og 4. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift.

Det foreslås, at der i § 23, *stk. 1*, indsættes to nye punktummer.

Det foreslås med det foreslåede *5. pkt.*, at promillen efter § 23, *stk. 1, 3. pkt.*, for 2022 vil skulle udgøre den kommunespecifikke promille, som fastsat i

bilag 1 til lov om kommunal ejendomsskat, eller en lavere promille fastsat af kommunalbestyrelsen.

Promillerne foreslås fastsat som forudsat med boligskatteforliget. De fastsættes, så provenuet i 2022 svarer til provenuet i 2021.

De nye dækningsafgiftspromiller tager højde for, at der fra 2022 ikke skal opkræves dækningsafgift af både grundværdien og forskelsværdien.

Der fastsættes alene dækningsafgiftspromiller for kommuner, der har opkrævet dækningsafgift for 2021.

Kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte en lavere promille end den i bilag 1 fastsatte kommunespecifikke promille for 2022.

Det foreslås med det foreslåede 6. pkt., at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2023-2028 ikke skal kunne fastsætte promillen højere end promillen for skatteåret 2022.

Derimod vil kommunalbestyrelsen for skatteårene 2023-2028 kunne fastsætte promillen lavere end 2022-promillen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 18, hvor der foreslås indsat et bilag 1 i lov om kommunal ejendomsskat.

Til nr. 7

Kommunalbestyrelsen kan 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, jf. § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Dækningsafgift af sådanne ejendomme svares fra 2022 af 80 pct. af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Dog kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte denne promille højere end promillen for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift, jf. § 23 A, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås at ændre § 23 A, stk. 2, 1. pkt., så den dækningsafgiftspromille, kommunalbestyrelsen kan fastsætte, højst kan udgøre 11 promille. Dette loft

blev ikke justeret, da dækningsafgiften fra 2022 ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev omlagt fra forskelsværdien til grundværdien, og forslaget skal således sikre, at loftet afspejler, at dækningsafgift fra 2022 er baseret på grundværdier. Hertil kommer, at det har været nødvendigt at hæve loftet for, at dækningsafgiftspromillerne for 2022 vil kunne fastsættes, så provenuet bliver som forudsat med boligskatteforliget.

Til nr. 8

Det følger af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen kan 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.

Dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ejendomme svares fra 2022 af 80 pct. af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det følger desuden af § 23 A, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift.

Det foreslås, at § 23 A, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat ændres, så ”fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller” udgår.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 9, hvorefter det foreslås at fastsætte kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022, samt at kommunalbestyrelsen for 2023-2028 ikke skal kunne fastsætte promillen højere end promillen for 2022.

Der er således tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 9.

Kommunalbestyrelserne vil fortsat ikke i 2021-2028 kunne indføre dækningsafgift.

Til nr. 9

UDKAST

Af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, at kommunalbestyrelsen kan 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.

Dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ejendomme svares fra 2022 af 80 pct. af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås, at der i § 23 A, stk. 2, indsættes to nye punktummer.

Det foreslås med det foreslåede 3. *pkt.*, at promillen efter § 23 A, stk. 2, 1. pkt. for 2022 vil skulle udgøre den kommunespecifikke promille, som fastsat i bilag 2 til lov om kommunal ejendomsskat, eller en lavere promille fastsat af kommunalbestyrelsen.

De nye dækningsafgiftspromiller tager højde for omlægningen af dækningsafgift fra forskelsværdi til grundværdi og overgangen til de nye erhvervs-vurderinger.

Der fastsættes alene dækningsafgiftspromiller for kommuner, der har opkrævet dækningsafgift for 2021.

Kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte en lavere promille end den i bilag 2 fastsatte kommunespecifikke promille for 2022.

Det foreslås med det foreslåede 4. *pkt.*, at kommunalbestyrelsen for 2023-2028 ikke skal kunne fastsætte promillen højere end promillen for skatteåret 2022.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 19, hvor der foreslås indsat et bilag 2 i lov om kommunal ejendomsskat.

Til nr. 10

Af § 27, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fremgår, at dækningsafgift opkræves i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer.

UDKAST

Opkrævningen af dækningsafgift håndteres således, at kommunerne bestiller kørsel af beregning, afstemmer/kontrollerer denne og derefter bestiller udskrivning af ejendomsskattebilletten.

PBS-træk sker medio måneden forud for forfaldsdatoen, så ejendomsskattebilletten skal være ejeren i hænde inden denne dato. Hvis en kommune f.eks. opkræver en dækningsafgiftsrate med forfaldstid den 1. januar, sker PBS-træk medio december.

Derudover skal der sendes opkrævninger til kommunens debitorsystem for, at der kan sendes indbetalingskort til de ejere, der ikke opkræves via PBS. Endvidere kan nogle ejere være undtaget digital post. Her skal der tages højde for forsendelsestid via PostNord.

Det foreslås, at den første foreløbige dækningsafgiftsrate for 2022 tidligst vil skulle kunne opkræves med forfaldstid den 1. marts 2022.

Forslaget sikrer, at der efter lovforslagets forventede ikrafttræden den 1. januar 2022 vil være tid til at indarbejde de nye promiller og beregne dækningsafgift på baggrund af de nye regler.

Til nr. 11

Det følger af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at forfalder en dækningsafgiftsrate på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Det foreslås, at henvisningen i § 27, *stk. 2*, ændres fra ”stk. 3” til: ”stk. 3 og 4”.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 14, hvorefter der foreslås ansat foreløbige grundlag for opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 12

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 er der gennemført en omlægning af dækningsafgiften, så beskatningsgrundlaget for dækningsafgift fra 2022 er grundværdien for en erhvervsejendom, jf. § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om

kommunal ejendomsskat. For ejendomme, der alene delvist anvendes til et dækningsafgiftspligtig formål, skal der laves en fordeling af grundværdien ud fra de faktiske bygningsarealer i Bygnings- og Boligregistret, jf. § 23 A, stk. 1, 3. pkt. Der skal kun opkræves dækningsafgift, hvis den del af den samlede grundværdi, der fordeles på den dækningsafgiftspligtige virksomhed, overstiger halvdelen af den samlede grundværdi, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., hvilket er en videreførelse af tidligere gældende principper.

Efter § 27, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, opkræves grundskyld og dækningsafgift i to eller flere lige store rater med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer. Det følger af § 27, stk. 2, at hvis en rate dækningsafgift forfalder på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Dette indebærer, at den foreløbige dækningsafgift skal opkræves på baggrund af en videreført grundværdi fra 2012 eller en eventuel senere omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Når den nye ejendomsvurdering foreligger, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet, og eventuelt for meget betalt skat vil herefter blive tilbagebetalt, ligesom eventuelt manglende betaling vil blive efteropkrævet, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Ved anvendelsen af de videreførte grundværdier som grundlag for dækningsafgiften kan der for visse erhvervsejendomme ske en stor ændring i den beregnede foreløbige dækningsafgift i forhold til den opkrævede dækningsafgift for 2021, som var baseret på en forskelsværdi.

Det foreslås, at der i § 27, *stk. 2*, i lov om kommunal ejendomsskat indsættes to nye punkummer.

Med det foreslåede 2. *pkt.* foreslås det, at en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A som minimum skal udgøre det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og maksimalt skal kunne stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021. Bestemmelsen foreslås at gælde frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Forslagene vil ikke have nogen indflydelse på beregningen og opkrævningen af den endelige dækningsafgift, men skal så vidt muligt sikre sammenhæng til den endelige dækningsafgift.

Ejendomssejere, der står til at stige mere end 30 pct. i forhold til den dækningsafgift, der blev opkrævet i 2021, vil blive midlertidigt friholdt for at betale stigningen, der ligger ud over de 30 pct., indtil den endelige dækningsafgift kan beregnes.

Når ejeren modtager den nye vurdering, vil den endelige dækningsafgift kunne beregnes, og der vil ske efterregulering. Er den endelige dækningsafgift højere end dækningsafgiften for 2021 tillagt 30 pct., vil differencen således blive opkrævet, når den nye vurdering foreligger, og den endelige dækningsafgift kan beregnes. Er den endelige dækningsafgift derimod lavere end dækningsafgiften for 2021, vil differencen blive udbetalt.

Det foreslåede 2. pkt. vil udelukkende skulle gælde den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, hvilket betyder, at kun ejendomme, der vil få foretaget en foreløbig dækningsafgiftsberegning på baggrund af en videreført vurdering, vil blive omfattet. Ansættes der et foreløbigt grundlag efter det foreslåede § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovforslagets § 1, nr. 14, vil det foreslåede 2. pkt. således ikke finde anvendelse.

Det bemærkes, at anvendes ejendommen ikke fortsat til et dækningsafgiftspligtigt formål, eller bestemmer en kommunalbestyrelse i årene efter 2021, at der ikke længere skal svares dækningsafgift af grundværdien for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, opkræves der ikke foreløbig dækningsafgift.

Til nr. 13

For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingsloven §§ 5 eller 6 efter ændringen, jf. § 27, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreløbige beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. pkt., fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen, og dette foreløbige beregningsgrundlag er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren, jf. § 27, stk. 3, 2. og 3. pkt.

Af § 27, stk. 3, 3. pkt., følger, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. pkt., fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021, hvis det førstkommende vurderingsår efter ændringen er 2021.

Det foreslås, at § 27, stk. 3, 2.-4. pkt., ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 27, stk. 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 14, hvorefter det foreslås at videreføre reglerne i § 27, stk. 3, 2.-4. pkt., samt at de også skal gælde foreløbige beskatningsgrundlag ansat efter det foreslåede § 27, stk. 4, 1. og 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 14

Af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, at kommunalbestyrelsen fra 2022 kan 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 grundværdien.

Forfalder en dækningsafgiftsrate på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

De første nye erhvervsejendomsvurderinger vil blive udsendt løbende, og for eksisterende ejendomme vil § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat sikre et beskatningsgrundlag. Efter § 27, stk. 2, vil dækningsafgiften for 2022 skulle beregnes foreløbigt på baggrund af en videreført 2012-vurdering eller en eventuel senere omvurdering.

For nyopståede erhvervsejendomme vil der ikke være en videreført 2012-vurdering, der vil kunne danne grundlag for den foreløbige beregning af dækningsafgift. Ejeren af en nyopstået erhvervsejendom vil dermed efter gældende regler først blive opkrævet dækningsafgift, når der foreligger en

ny vurdering, og ejeren af en nyopstået erhvervsejendom vil dermed kunne blive opkrævet dækningsafgift for op til flere år samtidigt.

Det foreslås i § 27 at indsætte to nye stykker efter stk. 3.

Med det foreslåede *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås, at Skatteforvaltningen for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, og pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A i vurderingsåret før skatteåret, vil skulle ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Dette forslag sikrer, at ejere af nyopståede erhvervsejendomme løbende vil blive opkrævet foreløbig dækningsafgift, således at ejerne af nyopståede erhvervsejendomme ikke vil blive mødt af store efteropkrævninger, alene fordi der ikke løbende er blevet opkrævet foreløbig dækningsafgift.

Det bemærkes, at Skatteforvaltningen ikke er bundet af den foreløbige værdi. Skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af det resterende beløb. Hvis det modsat skulle vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, vil det overskydende beløb blive tilbagebetalt.

Med det foreslåede *stk. 4, 2. pkt.*, foreslås det, at Skatteforvaltningen efter anmodning skal kunne ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen, hvis der sker ændring af dækningsafgiftspligten efter § 23 A.

Dermed sikres det, at der i forbindelse med foreløbig opkrævning af dækningsafgift efter anmodning tages højde for, at den del af en ejendom, der anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål, og den periode af et år, en ejendom anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål, kan ændres.

Formålet med denne bestemmelse er således i lighed med reglerne om stigningsbegrænsning og bundgrænse for foreløbig dækningsafgift, jf. lovforslagets § 1, nr. 12, i så høj grad som muligt at sikre sammenhæng til den endelige dækningsafgiftsbetaling.

UDKAST

Det foreslås med det foreslåede *stk. 5, 1. pkt.*, at det foreløbige beregningsgrundlag efter *stk. 3, 1. pkt.*, og det foreslåede *stk. 4, 1. og 2. pkt.*, vil skulle fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i vurderingsåret.

Til fastsættelsen af de foreløbige værdier tages der udgangspunkt i de data, Skatteforvaltningen er i besiddelse af på tidspunktet for værdifastsættelsen.

Det vil af den grund tidligst være muligt for Skatteforvaltningen at fastsætte de foreløbige beskatningsværdier, når Skatteforvaltningen er færdig med at bearbejde de data, der indhentes den 1. januar i vurderingsåret.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der vil være nyopståede ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i det pågældende skatteår.

Det bemærkes, at dette allerede gælder for ansættelse af foreløbige grundlag efter *stk. 3, 1. pkt.*

Med det foreslåede *stk. 5, 2. pkt.*, foreslås det, at det foreløbige beregningsgrundlag efter *stk. 3, 1. pkt.*, og det foreslåede *stk. 4, 1. og 2. pkt.*, ikke skal være bindende og frit skal kunne ændres af ejendomsejeren.

Det er kommunerne, der beregner og opkræver dækningsafgiften, men skulle en ejendomsejer ønske at ændre den foreløbige værdi, vil det skulle ske gennem Skatteforvaltningen.

Ønsker en ejendomsejer en ændring af den foreløbige værdi, vil det samtidig have betydning for opkrævningen for alle øvrige ejere af ejendommen. Hvis flere ejere meddeler et ønske om at ændre den foreløbige værdi, vil det i alle tilfælde være den lavest ønskede værdi, der vil blive fastsat.

Det bemærkes, at dette allerede gælder for ansættelse af foreløbige grundlag efter *stk. 3, 1. pkt.*

Med det foreslåede *stk. 5, 3. pkt.*, foreslås det, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter *stk. 3, 1. pkt.*, og det foreslåede *stk. 4, 1. og 2. pkt.*, fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021, hvis det førstkommende vurderingsår efter ændringen er 2021.

UDKAST

Baggrunden herfor er, at vurderingsterminen for 2021 ved lov nr. 2227 af 29. december 2020 er flyttet fra den 1. januar til den 1. marts.

For ejendomme, der har en almindelig vurdering i 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, vil det være forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021, mens det for ejendomme, hvor vurderingsåret 2021 er et omvurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, vil være forholdene på ejendommen pr. 1. marts 2021, men prisniveauet pr. 31. december 2019.

Det bemærkes, at dette allerede gælder for ansættelse af foreløbige grundlag efter stk. 3, 1. pkt.

Til nr. 15

Det følger af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at forfalder en dækningsafgiftsrate på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, at en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater.

Det foreslås, at henvisningen i § 27, *stk. 4, 1. pkt.*, der bliver *stk. 6, 1. pkt.*, ændres fra ”stk. 2 eller 3” til: ”stk. 2-4”.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 14, hvorefter der foreslås indsat et nyt stk. 4, hvorefter der vil skulle ansættes foreløbige grundlag for opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme.

Der er således tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 16

Det følger af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at forfalder en dækningsafgiftsrate på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat følger, at en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater.

Er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betalingen af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen, jf. § 27, stk. 4, 4. pkt.

Det foreslås, at henvisningen i § 27, *stk. 4, 4. pkt.*, der bliver stk. 6, 4. pkt., ændres fra ”stk. 2 og 3” til: ”stk. 2-4”.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 14, hvorefter der foreslås indsat et nyt stk. 4, hvorefter der vil skulle ansættes foreløbige grundlag for opkrævning af dækningsafgift for nyopståede erhvervsejendomme.

Der er således tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Det foreslås i § 27, stk. 4, 4. pkt., der bliver stk. 6, 4. pkt., at indsætte: ”eller dækningsafgift” efter ”grundskyld”.

Dette vil betyde, at der vil skulle udsendes særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld og dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen, hvis vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke er offentliggjort inden betalingen af den sidste rate.

Hermed sikres det, at der vil skulle udsendes særskilt opkrævning af såvel manglende dækningsafgift som manglende grundskyld med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen, hvis vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke er offentliggjort inden betalingen af den sidste rate.

Til nr. 17

Det følger af § 27 A i lov om kommunal ejendomsskat, at bestemmelsen i § 27, stk. 4, også gælder for forrentning af øvrige betalinger, der vedrører ejendommen, og som opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter.

§ 27, stk. 4, 1. pkt., vedrører bl.a. fordeling af eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning på årets øvrige rater.

Det foreslås, at henvisningen i § 27 A ændres fra ”stk. 5” til: ”stk. 7”.

Der er tale om en konsekvensændring af en henvisning som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 18

Af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, følger, 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 de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien. Fra 2022 skal dækningsafgift alene svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi opkræves med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille, jf. § 23, stk. 1, 3. pkt.

Det foreslås, at der som *bilag 1* til lov om kommunal ejendomsskat indsættes en oversigt over kommunespecifikke promiller til brug for opkrævning af dækningsafgift i henhold til § 23.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter der foreslås fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022.

Til nr. 19

Det følger af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen kan 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 fra 2022 af 80 pct. af sådanne ejendommers grundværdi.

Dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ejendomme svares af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås, at der som *bilag 2* til lov om kommunal ejendomsskat indsættes en oversigt over kommunespecifikke promiller til brug for opkrævning af dækningsafgift i henhold til § 23 A.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 9, hvorefter der foreslås fastsat kommunespecifikke dækningsafgiftspromiller for 2022.

Til § 2

Til nr. 1

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 8, foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvis hidtil ikke kendt forurening dokumenteres, eller hvis afhjælpning af væsentlig forurening konstateres. Efter § 6, stk. 3, skal begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, være af så væsentlig karakter, at de medfører en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien på mere end 20 pct.

Det følger af § 7, stk. 3, at begivenhederne som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold dokumenteres eller konstateres.

Det er således en betingelse for omvurderingen, at forureningen dokumenteres. Ejendomsvurderingsloven stiller ikke særlige krav til den form, som dokumentationen skal have, eller andre formelle krav, men i praksis vil registrering i miljøportalen DKjord, der er en landsdækkende database for jordforurening, være afgørende. Dette skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen ikke har den nødvendige ekspertise til at kunne træffe afgørelser i forureningsspørgsmålet. Sådanne afgørelser vil skulle træffes af miljømyndighederne.

I forhold til afhjælpning af forurening kræves der heller ikke særskilt dokumentation fra miljømyndigheder. Det skal blot konstateres, at forureningen er afhjulpet. Det kan f.eks. ske i form af en henvendelse fra ejendommejereren til Skatteforvaltningen. Hvorvidt forurening er afhjulpet, er en miljøfaglig vurdering, som træffes af miljømyndighederne.

Skatteforvaltningen modtager oplysninger om ejendommens jordforurening fra miljøportalen DKjord. Oplysningerne modtages fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, som indhenter data fra Danmarks Miljøportal, hvor bl.a. regioner indberetter forhold, der så standardiseres og kvalitetssikres forud for at relevant data samles i miljøportalen DKjord.

Skatteforvaltningen modtager datoen for registreringen af den seneste ændring i data i DKjord. Oplysningerne indeholder dog ikke data om kortlægningsdatoen for forureningen eller datoen for, hvornår forureningen er konstateret. Det er for nuværende ikke muligt at indhente disse informationer automatisk. Henset til, at Skatteforvaltningen alene modtager oplysninger om registreringstidspunktet i miljøportalen DKjord, og således ikke oplysninger om, hvornår forureningen er dokumenteret, eller hvornår afhjælpning heraf er konstateret, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 3, ændres til at afspejle den allerede eksisterende praksis.

Med ændringen vil det fremgå af ejendomsvurderingsloven, at tidspunktet for begivenhedernes indtræden i § 6, stk. 1, nr. 8, vil være når begivenheden registreres som gældende hos rette offentlige myndighed, og derved fremgå af DKjord som Skatteforvaltningen indhenter data fra. Således vil registreringstidspunktet blive afgørende for, hvornår der i henhold til ejendomsvurderingsloven kan ske omvurdering på grund af enten konstatering eller afhjælpning af væsentlig forurening på en ejendom.

Til nr. 2

Af lov nr. 291 af 27. februar 2021 følger, at Skatteforvaltningen ikke længere vil skulle ansætte periodiske samlede ejendomsværdier for erhvervs-ejendomme, fordi ejendomsejerne ikke vil blive beskattet løbende af deres ejendomsværdi. Opregningen af ejendomme, som ikke længere får ansat en ejendomsværdi, omfatter imidlertid ikke den erhvervsmæssige del af en ejerbolig, der både anvendes til private formål og til erhvervsformål (blandet ejendom), selvom der ikke skal ske beskatning løbende af denne ejendomsværdi. Det har med lov nr. 291 af 27. februar 2021 ikke været hensigten, at ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsdelen af blandede ejendomme skulle behandles anderledes end andre erhvervsejendomme.

Som en konsekvens heraf foreslås der indsat et nyt nummer i ejendomsvurderingslovens § 10 om, at der ikke skal ansættes en samlet ejendomsværdi for de ejerboliger, der anvendes til både boligformål og erhvervsformål. Således vil der ikke periodisk skulle fastsættes en samlet ejendomsværdi for både boligdelen og erhvervsdelen, da der ikke vil skulle ske en løbende beskatning af den samlede værdi.

Det foreslåede nye nummer vil samtidig betyde, at der vil skulle ansættes en ejendomsværdi på boligdelen af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, der med lovforslagets § 2, nr. 8, foreslås ændret, hvorefter

der vil skulle ansættes en ejendomsværdi på boligdelen, hvis ejerboligen eller erhvervsejendommen ikke bebos af ejeren eller ejerne.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, at der på foranledning af en ejendomsejer eller en anden med interesse i ejendommen, kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelsen af bo- eller gaveafgiften efter boafgiftsloven. Anmodningen forudsætter, at der er udsendt en vurdering af den pågældende ejendom pr. 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

For sådanne ansættelser efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20, hvorefter beløbet reguleres årligt ud fra en særlig tilpasningsprocent, jf. ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3.

Gebyret vil først blive opkrævet, når ansættelsen er foretaget af Skatteforvaltningen. Når gebyret først betales, efter en ansættelse er foretaget, vil det kunne medføre en række unødige arbejdsgange for Skatteforvaltningen, der f.eks. vil skulle inddrive beløbet ved manglende betaling. Gældende ret tager således ikke højde for situationer om manglende betaling.

Det foreslås derfor, at § 11, stk. 3, ophæves, og at der i stedet indsættes en ny bestemmelse, der fastsætter, at gebyret for ansættelsen vil skulle indbetales samtidig med indgivelse af anmodningen. Gebyrets størrelse, herunder regulering i henhold til personskattelovens § 20, foreslås videreført.

Det foreslås desuden, at gebyret vil skulle tilbagebetales, hvis Skatteforvaltningen afviser at behandle en ansøgning om ansættelse. Der kan ligeledes opstå situationer, hvor ansøgningen tilbagekaldes af borgere, f.eks. fordi der ikke længere er et behov for at få en ansættelse. I sådanne tilfælde foreslås gebyret ligeledes tilbagebetalt.

Til nr. 4

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 14, stk. 2, kan Skatteforvaltningen på foranledning af en ejendomsejer ansætte en vurdering forud for en indgåelse af en købsaftale i forbindelse med salg af en ejendom, der helt eller delvist har været undtaget fra en offentlig vurdering efter § 13, fordi den ikke ville have haft et beskatningsmæssigt formål. Vurderingen ansættes i så fald på

grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

For ansættelser efter stk. 2 betales ifølge § 14, stk. 4, et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20, hvorefter beløbet reguleres årligt ud fra en særlig tilpasningsprocent.

Efter den gældende udformning af bestemmelsen, vil gebyret først blive betalt når vurderingen er foretaget af Skatteforvaltningen. Når gebyret først betales, efter en vurdering er foretaget, vil det kunne medføre en række unødige arbejdsgange for Skatteforvaltningen, der f.eks. vil skulle inddrive beløbet ved manglende betaling. Gældende ret tager således ikke højde for situationer om manglende betaling.

Det foreslås at ophæve § 14, stk. 4, og indsætte en ny bestemmelse, der fastsætter, at gebyret for ansættelsen vil skulle betales samtidig med indgivelse af anmodningen. Det foreslås i den forbindelse, at der samtidig med indgivelsen af en anmodning om ansættelse efter § 14, stk. 4, vil skulle betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret vil skulle reguleres efter personskattelovens § 20 og betales tilbage, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Gebyret vil skulle indbetales samtidig med ansøgningen af hensyn til, at en betaling af gebyret, efter en ansættelse er foretaget, vil indebære flere arbejdsgange for Skatteforvaltningen. Derfor vil Skatteforvaltningen ikke påbegynde sagsbehandlingen af anmodningen om vurdering, før gebyret er betalt.

Efter forslaget vil gebyret skulle tilbagebetales, hvis Skatteforvaltningen afviser at behandle en ansøgning om vurdering. Der kan ligeledes opstå situationer, hvor ansøgningen tilbagekaldes af borgere, f.eks. fordi der ikke længere er et behov for at få en ansættelse. I sådanne tilfælde foreslås gebyret ligeledes tilbagebetalt.

Til nr. 5

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1, forstås ejendomsværdien som værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet dvs. med grundarealet, bygninger og beplantninger m.v. uden eventuelt driftsmateriel og inventar.

Ved fast ejendom forstås efter § 2, stk. 1, nr. 3, blandt andet bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret. Herved forstås, at bygningen har en anden ejer end grunden, hvorpå bygningen står. I disse tilfælde er der i en vurderingsmæssig henseende tale om to separate ejendomme – bygningen og grunden.

Efter § 16, stk. 3, skal der ved ejendomsvurderingen af bygninger på fremmed grund tages hensyn til kontraktforholdet mellem ejerne. Bygningers tilstedeværelse på fremmed grund er således baseret på et kontraktforhold mellem ejeren af grunden og ejeren af bygningen. Ved ansættelsen af ejendomsværdien for bygninger på fremmed grund skal der tages hensyn til lejemålets varighed, eventuelle forpligtelser til at fjerne bygninger og andre forhold af betydning for ansættelsen af ejendomsværdi, som følger af kontrakten.

Det er dog ikke muligt for Skatteforvaltningen at udsøge disse kontrakter automatisk til brug for vurderingen efter § 16, stk. 3. Baggrunden herfor er, at de enkelte kontraktforhold mellem grundejeren og ejeren af bygningen er reguleret i bilaterale aftaler, som ikke fremgår af offentlige registre. Ligeledes varierer kontrakternes værdi i høj grad, hvorfor det er vanskeligt at udarbejde en metodik at tage udgangspunkt i. I praksis sælges der desuden få ejendomme på fremmed grund, hvilket medfører et meget lille datagrundlag for Skatteforvaltningen.

Det foreslås derfor, at der ved vurderingen af ejendomme efter § 16, stk. 3, ikke vil skulle tages udgangspunkt i den konkrete lejekontrakt. I stedet vil der skulle tages hensyn til forskelsværdien mellem værdien af en fiktiv grund tilpasset bygningen og ejendomsværdien af den fiktive grund inklusive bygningen.

Med ændringen vil beregningen af forskelsværdien for bygninger på fremmed grund således blive foretaget ved, at bygningen får en passende fiktiv grund alt afhængigt af bygningstypen (parcelhus, rækkehus sommerhus m.v.). For eksempel vil bygninger på ejendomme til helårsbeboelse, herefter blive vurderet inklusiv en fiktiv grund efter ejendomsværdimodellen, og den fiktive grund vil blive vurderet efter grundværdimodellen. Forskelsværdien vil være forskellen mellem disse to modelresultater.

Det vil være muligt for ejendomsejeren på baggrund af deklarationsmeddelelsen efter skatteforvaltningslovens § 20 a at påberåbe sig, at der ved ansættelsen af ejendomsværdien skal tages højde for, at forholdene i den aktuelle lejekontrakt medfører, at den forventelige handelspris for bygningerne afviger fra forskelsværdien. Dette kunne f.eks. være relevant i den situation, hvor en lejekontrakt udløber inden for en kort årrække, og den ikke forventes at kunne forlænges.

Til nr. 6

I plangrundlaget, der blandt andet fastsætter, hvad og hvor meget, der må bygges i et område, anvendes plananvendelseskoder til at udtrykke, hvad en ejendom må anvendes til. Erhvervsstyrelsens vejledning i anvendelseskategorier af 11. februar 2019 indeholder en oversigt over plananvendelseskoder, som kommunerne registrerer i Plandataregistret Plandata.dk. Det er således disse oplysninger, der er styrende for Skatteforvaltningens ansættelse af grundværdien.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, ansætter Skatteforvaltningen grundværdien efter den mulige anvendelse eller udnyttelse, der giver den højeste grundværdi, hvis der efter plangrundlaget er mulighed for at anvende og udnytte grunden til forskellige formål. Nogle specifikke plananvendelseskategorier for ejerboliger udtrykker mulighed for opførelse af enten enfamiliehuse eller tofamiliehuse. Det er dog usikkert, om plananvendelseskategorien i alle tilfælde faktisk tillader opførelsen af tofamiliehuse, eller om det forudsætter en dispensation fra kommunen. Der kan således opstå situationer, hvor det ifølge plananvendelseskoderne umiddelbart er mulighed for at opføre et tofamiliehus, men hvor denne mulighed reelt ikke er til stede, fordi kommunen i den konkrete sag ikke har givet dispensation.

Muligheden for opførelse af tofamiliehuse værdiansættes ved, at grunden ved beregningen opdeles i to dele, som hver får en særskilt værdi baseret på grundværdikurven, der er en statistisk model, som fastlægger værdien ud fra det lokale prisniveau. Grundværdien udgør herefter den samlede værdi af de to grundværdiberegninger. Dette medfører en værdi, der er væsentligt højere end beregningen for grunde, hvor der kun er mulighed for opførelse af et enfamiliehus, da sådanne grunde beregnes med én grundværdikurve på hele grundens areal. Den faktiske værdiforøgelse vil afhænge af, hvor stor grunden er, hvor meget der kan bebygges, og hvilket prisniveau der er i området.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 18 indsættes et nyt stykke, som beskriver, hvordan grundværdien ansættes i de situationer, hvor

plananvendelseskoder potentielt rummer mulighed for opførelse af tofamiliehuse.

Forslaget indebærer, at der alene vil skulle tages hensyn til muligheden for opførelse af tofamiliehuse i de tilfælde, hvor de faktisk er opført, fordi plananvendelseskoderne ikke i alle tilfælde kan siges at udtrykke den højeste grundværdi, hvis ejendomsejeren reelt ikke kan opføre det uden en dispensation.

Til nr. 7

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, ansættes en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, hvis betingelserne deri er opfyldt. Ejendomsvurderingslovens § 27 bibringer et beregningsgrundlag for ejendomsværdibeskatningen af rådigheden over de nævnte lejligheder for ejeren eller ejerne, som om der havde været tale om selvstændige ejerlejligheder.

Efter § 27, stk. 2, betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau) for en ansættelse efter stk. 1, første gang en lejlighed vurderes. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20, hvorefter beløbet reguleres årligt ud fra en særlig tilpasningsprocent.

Efter den gældende udformning af bestemmelsen, vil gebyret først blive betalt, når ansættelsen er foretaget af Skatteforvaltningen. Når gebyret først betales, efter en ansættelse er foretaget, vil det kunne medføre en række unødige arbejdsgange for Skatteforvaltningen, der f.eks. vil skulle inddrive beløbet ved manglende betaling. Gældende ret tager således ikke højde for situationer med manglende betaling.

Det foreslås at ophæve § 27, stk. 2, og indsætte en ny bestemmelse, der fastsætter, at gebyret for ansættelsen vil skulle betales samtidig med indgivelse af anmodningen. Det foreslås i den anledning, at der samtidig med indgivelsen af en anmodning om ansættelse efter § 27, stk. 1, vil skulle betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20, og skal betales tilbage, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Gebyret vil således skulle indsendes samtidig med ansøgningen af hensyn til, at en betaling af gebyret, efter en ansættelse er foretaget, vil indebære flere arbejdsgange for Skatteforvaltningen. Ligeledes indebærer det en ri-

siko for, at gebyret skal inddrives ved manglende betaling. Skatteforvaltningen vil derfor ikke påbegynde sagsbehandlingen af anmodningen om vurdering, før gebyret er betalt.

Efter forslaget vil gebyret skulle tilbagebetales, hvis Skatteforvaltningen afviser at behandle en ansøgning om ansættelse. Der kan ligeledes opstå situationer, hvor ansøgningen tilbagekaldes af borgere, f.eks. fordi der ikke længere er et behov for at få en ansættelse. I sådanne tilfælde foreslås gebyret ligeledes tilbagebetalt.

Til nr. 8

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, skal Skatteforvaltningen ansætte en ejendomsværdi for boligdelen af en ejendom efter § 16, når ejendommen anvendes til boligformål såvel som erhvervsmæssige formål – såkaldte blandede ejendomme – og ejendommen bebos af ejeren eller ejerne. Landbrugs- og skovejendomme er ikke omfattet af bestemmelsen, jf. §§ 28-33.

Efter ejendomsværdiskatteloven skal ejer som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat af råderetten over sin bolig, dvs. uanset om ejeren har gjort brug af sin boligret eller ej.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 opregnes, hvilke ejendomme der er omfattet af ejendomsværdiskatten. Der skal svares ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, når en ejendom indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvortil der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fastsættes dog kun en ejendomsværdi på boligdelen, når ejendommen bebos af ejeren, hvorfor der kan opstå tilfælde, hvor ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskatten, til trods for at ejeren ikke bebor ejendommen, ikke får fastsat en ejendomsværdi, der kan tjene som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat, hvilket vurderes at være utilsigtet.

Det foreslås på denne baggrund at ændre ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, så kriteriet om at ejendommen skal bebos af ejeren eller ejerne, udgår, hvilket vil medføre, at der vil skulle ansættes en ejendomsværdi på boligdelen, uanset om ejendommen, som kan anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, bebos af ejeren eller ejerne.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen vil samtidig betyde, at der tilvejebringes et beskatningsgrundlag for de ejendomme, som vil skulle ejendomsværdibeskattes efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5.

Til nr. 9

En fordeling af den samlede ejendomsværdi for blandede ejendomme på henholdsvis boligdel og erhvervsdel er hidtil blevet anvendt i en række skatteregler på ejendoms- og erhvervsområdet. Når der ikke længere ansættes ejendomsværdier på blandede ejendomme, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, har det derfor konsekvenser for en række andre beskatningsregler, der mangler et beregningsgrundlag. Nedenfor oplistes de beskatningsregler, som umiddelbart er afhængige af en fordeling af den samlede ejendomsværdi på en blandet ejendom. Listen er ikke udtømmende.

- Fordelingen anvendes til at afgøre, om der kan fratrækkes driftsomkostninger på ejendommen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6. Blandede ejendomme har fradrag for driftsudgifter, der vedrører den erhvervsmæssige del, hvis denne del er væsentlig. Ved væsentlig erhvervsmæssig benyttelse forstås, at mindst 25 pct. af ejendommens samlede værdi anvendes erhvervsmæssigt. Kun ejendomme, der har en erhvervsmæssig anvendelse på over 25 pct. af ejendomsværdien, kan foretage fradrag for driftsomkostninger. For ejendomme med mindre end 25 pct. erhvervsmæssig benyttelse kan der ikke fratrækkes driftsudgifter.
- Bebor en ejer en lejlighed i en mindre udlejningsejendom, og har ejeren valgt beskatning efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6 og 7, kan ejeren kun få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder efter statsskattelovens § 6. Ejeren kan imidlertid ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den lejlighed, som ejeren bebor. Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 3, at den del, der ikke kan fås fradrag for, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.
- Hvis en ejer i et bofællesskab bebor en ejendom og har valgt beskatning efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, kan ejeren kun få fradrag for driftsudgifter for den/de lejligheder, som den pågældende udlejer. Ejeren kan imidlertid ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den lejlighed, som ejeren bebor. Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, at den del, der ikke kan fås fradrag for, beregnes som

summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

- Der er efter ligningslovens § 14 for blandede ejendomme fradrag for ejendomsskatter i det omfang, ejendommen er benyttet erhvervsmæssigt i indkomståret. Der skal efter cirkulære nr. 72 af 17. april 1996 punkt 10.2 skønnes over, hvor stor en del af ejendomsskatterne, der kan henføres til henholdsvis boligdelen og erhvervsdelen. I foretagelsen af skønnet tages der udgangspunkt i vurderingsfordelingen foretaget af vurderingsmyndighederne.
- De nævnte problemstillinger i relation til driftsudgifter gør sig tilsvarende gældende for fradrag for vedligeholdelsesudgifter efter ligningslovens § 15 J for blandede ejendomme, mindre udlejningsejendomme og bofællesskaber.
- Fordelingen af den samlede ejendomsvurdering benyttes også, når kommunerne yder lån til betaling af grundskyld til pensionister efter lov om lån til betaling af grundskyld. Det fremgår således af lovens § 1, stk. 4, nr. 2, at anvendes en ejendom både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter mv., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed.

På denne baggrund foreslås det at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 35 a, hvorefter der for fordelinger af en samlet ejendomsværdi på en ejendom, der anvendes dels til boligformål og dels til erhvervsformål, med henblik på beskatning efter øvrig lovgivning, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 88, at vurderingerne pr. 1. oktober 2018, 2019 og 2020 fastsættes på baggrund af reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Forslaget indebærer, at der tilvejebringes et grundlag for at udarbejde en fordeling imellem bolig og erhverv for blandede ejendomme.

Forslaget vedrører ikke beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. Bestemmelsen er desuden ikke en selvstændig vurdering i ejendomsvurderingslovens forstand, selvom der vil være fuld klageret over ansættelsen.

Såfremt en ejendom omfattet af reglen ændres, vil der skulle ansættes en ny ejendomsværdi med fordeling i 2012-prisniveau til brug for de fremadrettede beregninger. Tilsvarende gør sig gældende, såfremt en ejendom ændres, således der opstår et behov for en fordeling af ejendomsværdien.

Til nr. 10

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, foretager Skatteforvaltningen en værdiansættelse af hele grunden med henblik at skabe på et beregningsgrundlag for ejendomsskatterne efter §§ 5 og 6. Til brug for denne værdiansættelse kan Skatteforvaltningen ifølge § 20, stk. 4, foretage en arealopdeling af grunden, hvilket blandt andet er nødvendigt for grunde, der er opdelt af zonegrænser og berørt af forskellige anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

En grund kan således være gennemskåret af planregulering såsom en lokalplan, og derfor indeholde flere deljordstykker. Her skal et deljordstykke forstås som det mindste geografisk afgrænsede areal, for hvilken der kun gælder ét sæt planbestemmelser. Fastsættelsen af en sådan ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som grundlag for værdiansættelsen er vanskelig.

Bliver en grund f.eks. gennemskåret af planregulering, og den derved består af flere deljordsstykker, som hver har forskellige udnyttelsesmuligheder for, hvordan de særskilte deljordsstykkers bebyggelsesprocenter skal beregnes, vil det være uklart, hvordan grundens samlede værdiansættelse skal beregnes ud fra dens udnyttelsesmuligheder.

Ligeledes vil en grund gennemskåret af planregulering kunne medføre, at de forskellige deljordsstykker har forskellige anvendelsesmuligheder. Dette kunne f.eks. indebære, at der på en del af grunden vil være mulighed for at opføre en ejerbolig, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, såvel som andre formål end ejerboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 2-4, mens der på et andet deljordstykke på grunden alene er mulighed for at opføre en ejerbolig.

Der foreslås på denne baggrund indsat et nyt § 58 c, hvorefter Skatteforvaltningen vil kunne ansætte grundværdien ud fra de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er gældende for en del af grunden, som til sidst vil indgå i en samlet beregning for hele grunden. Der er således tale om en fremgangsmåde for Skatteforvaltningen, der ikke ændrer ved den generelle vurderingsnorm i kapitel 4.

Den foreslåede ændring vil f.eks. gælde i det tilfælde, hvor en vurderings ejendom med et samlet grundareal på 900 m² består af to deljordstykker, hvoraf

- det ene deljordstykke, som udgør 600 m² af grundens areal, giver mulighed for at opføre åben-lavt byggeri med en udnyttelse på 30 pct., og
- det andet deljordstykke, som udgør 300 m² af grundens areal, giver mulighed for at opføre et tæt-lavt byggeri med en udnyttelse på 40 pct.

I denne situation vil der efter den foreslåede bestemmelse blive foretaget to beregninger:

- Én beregning på baggrund af en udnyttelse på 30 pct. åben-lav på 900 m², som resulterer i en udnyttelse på 270 m².
- Én beregning på baggrund af en udnyttelse 40 pct. tæt-lav på 900 m², som resulterer i en udnyttelse på 360 m².

Der vil således med den foreslåede bestemmelse blive foretaget en beregning baseret på hele grundarealet for anvendelses- og udnyttelsesmulighederne på hver side af den eller de gennemskærende planer.

Beregningen vil dog skulle foretages under forudsætning af, at det beregnede etageareal kan placeres inden for det deljordstykke, som anvendelsen knytter sig til, medmindre anvendelserne er identiske (f.eks. tæt-lav og tæt-lav). Årsagen hertil er, at ejendomsejerne kun forventes at kunne få tilladelse til at opføre bebyggelsen på det pågældende deljordstykke, hvis etagearealet reelt kan placeres på deljordstykket.

I eksemplet ovenfor betyder det, at beregningen af udnyttelsen på baggrund af 40 pct. tæt-lavt byggeri på de 900 m² nedsættes fra 360 m² til 300 m², da bebyggelsen skal kunne rummes inden for deljordstykket, som er 300 m².

UDKAST

Metoden, som foreslås reguleret i § 58 c, stk. 1, vil også gælde for ejendomme, som kan udstykkes. Der foretages en beregning på udnyttelsesmulighederne knyttet til samtlige anvendelsesmuligheder for deljordstykkerne. Det kan illustreres med eksemplet nedenfor.

En vurderingsejendom med et samlet grundareal på 7500 m² er opdelt i 3 deljordstykker, hvor der på

- deljordstykke A, som er 1.000 m², er mulighed for at opføre åben-lav 30 pct. eller tæt-lav 40 pct. med en mindstegrundstørrelse på 700 m²,
- deljordstykke B, som er 2.500 m², er mulighed for at opføre åben-lav 30 pct. eller kontor- og service 20 pct. med en mindstegrundstørrelse på 700 m², og
- deljordstykke C, som er 4.000 m², er mulighed for at opføre kontor- og serviceerhverv 20 pct. med en mindstegrundstørrelse på 1000 m².

Deljordstykke B har en blandet anvendelse med erhverv som er uforenelig med bolig. Derfor vurderes deljordstykke B kun med boliganvendelsen åben-lav 30 pct. Deljordstykkerne A og B har anvendelser, der er forenelige, og de vurderes derfor samlet. Anvendelserne for deljordstykkerne A og B er uforenelige med deljordstykke C, og det giver anledning til følgende tre beregninger:

- 1) En beregning med fem udstykninger med plananvendelsen tæt-lav med 40 pct. på 3.500 m² (deljordstykke A + B). Etagearealet skal kunne rummes indenfor på deljordstykke A, da der alene er mulighed for tæt-lav på dette deljordstykke. Det betyder, at etagearealet reduceres fra 1400 m² (40 pct. af 3.500 m²) til 1.000 m², som er størrelsen af deljordstykke A.
- 2) En beregning med fem udstykninger med plananvendelsen åben-lav med 30 pct. på 3.500 m² (deljordstykke A + B). Etagearealet skal kunne rummes indenfor på deljordstykke A og B, da begge giver mulighed for åben-lav (identiske anvendelser). Etagearealet på 1.050 m² (30 pct. af 3.500 m²) kan rummes på deljordstykke A's og B's samlede arealer.
- 3) En beregning med 20 pct. kontor- og serviceerhverv på 4.000 m² (deljordstykke C).

Beregning 3) lægges sammen med dén af de to vurderinger for beregningerne 1) og 2), der giver den bedste økonomiske anvendelse af grunden med henblik på at ansætte én samlet grundværdi.

Metoden skal dog i alle tilfælde kun gælde, hvor grundens anvendelsesmuligheder er forenelige. I 2. pkt. af bestemmelsen foreslås der derfor indsat en undtagelse, hvorefter metoden for udbredelsen af anvendelses- og udnyttelsesmuligheder på hele grundens areal alene skal gælde i de tilfælde, hvor anvendelserne på tværs af deljordstykkerne er forenelige.

Ved fastlæggelsen af anvendelsesmulighedernes forenelighed, vil der som udgangspunkt skulle tages afsæt i den opdeling, der er foretaget efter Erhvervsstyrelsens vejledning om anvendelseskategorier af 11. februar 2019. Det vil herefter være de specifikke anvendelseskategorier, der henhører under den samme generelle anvendelseskategori, der vil blive anset for forenelige. Da der er tale om et udgangspunkt, kan der ikke modsætningsvis sluttes, at to specifikke anvendelseskategorier er uforenelige, fordi de ikke er omfattet af samme generelle anvendelseskategori. F.eks. kan det ikke udelukkes, at et landsbyområde (specifik anvendelseskode 2121), som henhører under den generelle anvendelseskategori for blandet bolig og erhverv, i visse tilfælde kan være foreneligt med åben-lav boligbebyggelse (specifikke anvendelseskode 1110), som henhører til den generelle anvendelseskategori for boligområde.

I få tilfælde vil ejerboliganvendelsen ikke udtrykke den bedste anvendelse af grunden i økonomisk henseende. Disse tilfælde vil ikke kunne udsøges maskinelt, men boligejeren vil i forbindelse med deklarationsproceduren efter skatteforvaltningslovens § 20 a kunne gøre Skatteforvaltningen opmærksom på, at den bedst mulige anvendelse af den pågældende grund ikke vil være opførelse af ejerboliger.

Endelig foreslås det i stk. 2, at § 58 c, stk. 1, ikke vil skulle finde anvendelse på ejendomme landbrugs- eller skovejendomme efter § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, eller på ejendomme beliggende i landzone, da ejendomsvurderingslovens kapitel 6 allerede beskriver, hvordan grundværdien ansættes i disse tilfælde.

Til nr. 11

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 1, kan en ejendom, som vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom i medfør af § 83, stk. 2, i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed, vurderes som en

ejerbolig forud for indgåelse af en købsaftale. For sådanne vurderinger efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20, hvorefter beløbet reguleres årligt ud fra en særlig tilpasningsprocent, jf. ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 3.

Efter den gældende udformning af bestemmelsen, vil gebyret først blive betalt, når ansættelsen er foretaget af Skatteforvaltningen. Når gebyret først betales, efter at en ansættelse er foretaget, vil det kunne medføre en række unødige arbejdsgange for Skatteforvaltningen, der f.eks. vil skulle inddrive beløbet ved manglende betaling. Gældende ret tager således ikke højde for situationer om manglende betaling.

Det foreslås at ophæve § 84, stk. 3, og indsætte en ny bestemmelse, der fastsætter, at gebyret for ansættelsen vil skulle betales samtidig med indgivelse af anmodningen. Det foreslås i den anledning, at der samtidig med indgivelsen af en anmodning om ansættelse efter § 84, stk. 1, vil skulle betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20, og skal betales tilbage, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Gebyret vil skulle indsendes samtidig med ansøgningen af hensyn til, at en betaling af gebyret, efter at en ansættelse er foretaget, vil indebære flere arbejdsgange for Skatteforvaltningen. Ligeledes indebærer det en risiko for, at gebyret skal inddrives ved manglende betaling. Skatteforvaltningen vil derfor ikke påbegynde sagsbehandlingen af anmodningen om vurdering, før gebyret er betalt.

Det foreslås, at gebyret vil skulle tilbagebetales, hvis Skatteforvaltningen afviser at behandle en ansøgning om ansættelse. Der kan ligeledes opstå situationer, hvor ansøgningen tilbagekaldes af borgere, f.eks. fordi der ikke længere er et behov for at få en ansættelse. I sådanne tilfælde foreslås gebyret ligeledes tilbagebetalt.

Til § 3

Til nr. 1

Det følger af dødsboskattelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., at et dødsbo er fritaget for at betale indkomstskat af den i dødsboskattelovens §§ 4 og 5 omhandlede indkomst, hvis boets aktiver og dets nettoformue efter handelsværdien på

skæringsdagen i boopgørelsen, hver især ikke overstiger et grundbeløb på 2.595.100 kr. (2010-niveau).

Af dødsboskattelovens § 6, stk. 5, nr. 1, følger, at værdien af fast ejendom, der er omfattet af § 8 i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ikke indgår ved opgørelsen af boets aktiver efter § 6, stk. 1.

Det foreslås at indsætte et nyt nummer i § 6, stk. 5.

Det foreslås således, at værdien af fast ejendom som nævnt i det foreslåede § 27, stk. 3, ikke vil skulle indgå ved opgørelsen af boets aktiver efter § 6, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 2 og 3, hvorefter det foreslås, at gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ikke skal medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis den afdøde har anmodet om udstykning inden dødsfaldet, og udstykningssagen først færdigbehandles efter dødsfaldet.

Til nr. 2 og 3

Det følger af § 8, stk. 1, 1. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse ikke skal medregnes ved opgørelsen af ejerens skattepligtige indkomst, hvis huset har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstå skattefrit efter § 8, stk. 1.

Med hensyn til en- og tofamilieshuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller udstykning ifølge erklæring fra Skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse, jf. § 8, stk. 1, 2. pkt.

Fortjeneste ved afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² medregnes desuden ikke ved opgørelsen af ejerens skattepligtige indkomst, ligesom et tab ikke kan modregnes i fortjenester, hvis ejeren har anmodet om udstykning og er flyttet fra ejendommen til en beskyttet bolig eller et plejehjem, inden sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning er færdigbehandlet, jf. § 8, stk. 8.

Det er en forudsætning for anvendelse af § 8, stk. 8, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, at der er tale om et en- eller tofamilieshus som nævnt i § 8, stk. 1, der har tjent til bolig for ejeren umiddelbart forud for fraflytningen, jf. § 8, stk. 8, nr. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Efter dødsboskattelovens § 27, stk. 1, 1. pkt., skal et dødsbos salg og andre afståelser behandles efter skattelovgivningens almindelige regler, jf. dog stk. 2 og 3. Af § 27, stk. 2, 1. pkt., følger, at gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejendom m.v. omfattet af § 8 i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ikke skal medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis en afståelse før dødsfaldet ville have været skattefri efter bestemmelsen.

Det foreslås i § 27, stk. 1, 1. pkt., at ændre ”stk. 2-4” til: ”stk. 2-5”.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede indsættelse af et nyt stykke i stk. 27 som beskrevet nedenfor. Der er tale om en konsekvensændring.

Det foreslås i § 27 at indsætte et nyt stykke.

Det foreslås, at gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² omfattet af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, ikke skal medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten.

For at en sådan gevinst eller et sådant tab ikke vil skulle medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, skal den afdøde have anmodet om, at der vedrørende ejendommen foretages en matrikulær udstykning af et grundareal efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen, og sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning skal færdigbehandles efter dødsfaldet.

Der skal desuden være tale om et en- eller tofamilieshus som nævnt i § 8, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der har tjent til bolig for den afdøde umiddelbart forud for dødsfaldet, og der skal ikke være tale om fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter § 6 A, § 6 C eller § 10, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, er genanbragt i ejendommen.

Dette vil betyde, at gevinst og tab ved afståelse af en ejerbolig ikke vil skulle medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis den afdøde har anmodet om udstykning, og sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning ikke er færdigbehandlet inden dødsfaldet.

Dette forslag vil betyde, at ved afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m², hvor udstykningssagen først færdigbehandles efter dødsfaldet, og de øvrige betingelser er opfyldt, vil gevinst og tab ikke skulle medregnes ved opgørelsen af bobeskatningensindkomsten.

Forslaget skal sikre, at dødsboet efter en person, der er afgået ved døden, før udstykningssagen er færdigbehandlet, skattemæssigt behandles på samme måde som en ejer, der er flyttet til et plejehjem eller en beskyttet bolig, før udstykningssagen er færdigbehandlet.

Til § 4

Til nr. 1

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, skal en klageberettiget ved anmodning til Skatteforvaltningen om ordinær genoptagelse af en vurdering dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Anmodningen skal ske senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, 1. pkt., kan Skatteforvaltningen foretage ordinær genoptagelse af en vurdering på samme betingelser som den klageberettigede. Endvidere kan Skatteforvaltningen inden for fristen som nævnt i § 33, stk. 1, foretage en vurdering eller en del af en vurdering, hvis en sådan mangler eller ved en fejl ikke er foretaget, jf. § 33, stk. 2, 2. pkt.

Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, at der kan ske genoptagelse af en vurdering længere tilbage i tid ved ekstraordinær genoptagelse, hvis vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller hvis vurderingen ved en fejl ikke er foretaget. Det er en betingelse for ekstraordinær genoptagelse, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller

grundværdien med mere end 20 pct. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

En sådan regel gælder ikke for Skatteforvaltningen, hvilket indebærer, at klagemyndighederne i praksis sender alle klager over ejendoms- eller grundværdien til udtalelse hos Skatteforvaltningen inden, der træffes afgørelse. Det skyldes, at Skatteforvaltningen kan genoptage og foretage ændring af ejendoms- eller grundværdien, uanset ændringens størrelse. Skatteforvaltningen vil ved sagsbehandlingen af mulige ændringer dog også indtage det forhold, at det er et grundvilkår, at der er en naturlig usikkerhed ved at fastsætte værdien af en ejendom.

Betingelsen om, at genoptagelsen skal resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct., blev indført i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, ved lov nr. 688 af 8. juni 2017.

Det følger af bestemmelsens forarbejder, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, til § 1, nr. 28, at reglen til begrænsning af adgangen til ekstraordinær genoptagelse er begrundet i et behov for at forhindre, at vurderinger, der ligger inden for en objektiveret skønsmargin, ændres i forbindelse med efterbehandlingen af den givne ansættelse. Det følger endvidere, at det er de samme hensyn, der ligger til grund for ændringen af skatteforvaltningslovens § 49, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, til § 1, nr. 54, om indførelse af 20 pct. reglen for Skatteankeforvaltningen. For nærmere herom henvises til den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, jf. de specielle bemærkninger til lovforslagets § 4, nr. 2.

Forud herfor var der en grænse på 15 pct., som blev indført i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, ved lov nr. 925 af 12. september 2012. Ifølge bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2011-12, tillæg A, L 198 som fremsat, til § 2, nr. 1, blev en sådan grænse på 15 pct. anset for nødvendig, da det ressourcemæssigt ville være ude af proportion eventuelt at skulle foretage bagatelagtige genoptagelser af gamle forhold uden væsentlig økonomisk betydning for ejeren eller for det offentlige.

Det foreslås, at reglerne harmoniseres, så samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., som allerede i dag gælder for Skatteankeforvaltningens behandling af en klage, udvides til at gælde for Skatteforvaltningens ordinære genoptagelse. Som konsekvens heraf foreslås det, at det skal være en betingelse

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

Forslaget skal understøtte mere ensartede og forståelige regler for genoptagelse af vurderinger og skabe mulighed for en mere klar og enkel kommunikation til ejendomsejerne.

Forslaget indebærer, at alle afgørelser vedrørende allerede foretagne vurderinger vil være underlagt samme skønsmarginen på plus/minus 20 pct., uanset om det er Skatteankeforvaltningen eller Skatteforvaltningen, som ændrer vurderingen.

20 pct. reglen skal ses i lyset af, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en »rigtig« pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.

Da der ikke findes en »rigtig« pris, er vurderingsnormen i ejendomsvurderingsloven fastsat til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingsnormen er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden inden for det nævnte spænd overordnet skal finde frem til ved vurderingen.

For nærmere om vurderingsnormen henvises til pkt. 2.2.2 og 2.3.2 i de almindelige bemærkninger samt de specielle bemærkninger til § 15 i ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat.

Den foreslåede bestemmelse skal således harmonisere skønsmarginen for ordinær og ekstraordinær genoptagelse af vurderinger.

Den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, indebærer, at den grundlæggende usikkerhed ved værdiskønnet, også vil blive afspejlet ved ordinær genoptagelse, ligesom den i dag er afspejlet ved ekstraordinær genoptagelse og i forbindelse med klage.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, jf. lovforslagets § 4, nr. 2, hvorefter Skatteforvaltningen ved genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, 1. pkt., alene vil kunne ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct.

Den foreslåede ændring er en del af en samlet løsning, som skal sikre, at der ikke er forskel på mulighederne for at ændre en vurdering, uanset om en ejendomsejer anmoder om ordinær genoptagelse eller klager, hvis ejendomssejeren ønsker at få vurderingen ændret som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold.

Da det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, 1. pkt., at Skatteforvaltningen kan genoptage en vurdering på samme betingelser som fremgår af § 33, stk. 1, medfører den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, at 20 pct. reglen også vil komme til at gælde for Skatteforvaltningens genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, 1. pkt.

Den foreslåede skønsmargin på plus/minus 20 pct. gælder ikke for vurderinger, som Skatteforvaltningen foretager efter Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, 2. pkt. Det skyldes, at Skatteforvaltningen altid vil kunne foretage en vurdering eller en del af en vurdering, hvis en sådan mangler eller ved en fejl ikke foretaget, hvis forudsætningerne for ordinær genoptagelse er opfyldte. Dvs. hvis genoptagelse sker inden for fristerne for ordinær genoptagelse.

Til nr. 2

Det følger af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, 1. pkt., at Skatteforvaltningen, hvis Skatteforvaltningen på grundlag af en klage finder anledning dertil, kan genoptage og ændre en afgørelse, hvis klageren er enig heri. Her gælder 20 pct. reglen imidlertid ikke.

Skatteankeforvaltningen kan ved klage over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct., jf. for Skatteankeforvaltningens vedkommende skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2. Tilsvarende gælder efter skatteforvaltningslovens § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2, for Landsskatteretten og vurderingsankenævnene.

Denne begrænsning for Skatteankeforvaltningen, er indsat i skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, hvoraf det følger af de specielle bemærkninger til § 1, nr. 54, at denne såkaldte 20 pct. regel er udtryk for, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en »rigtig« pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. Som værdiskøn kan en vurdering således befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert. Begrænsningen skulle motivere til, at sager, der kunne behandles og afsluttes som genoptagelses-sager, i videst muligt omfang også ville blive behandlet og afgjort i forbindelse med ordinær genoptagelse.

I lyset af at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom, er formålet med 20 pct. reglen således at fastlægge, at klagemyndigheden skal respektere, at der i den fastsatte norm ligger et spænd, inden for hvilket skønsmæssigt fastsatte værdier skal respekteres. Ved bestemmelsen objektiviseres således en margin for vurderingsmyndighedens skøn.

20 pct. reglen om, at ejendomsværdien eller grundværdien kun kan ændres, hvis ændringen resulterer i en ændring på mere end 20 pct., gælder ikke for Skatteforvaltningen, hvis Skatteforvaltningen på grundlag af en klage finder anledning til at genoptage den påklagede vurdering efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, 1. pkt.

Det betyder, at Skatteforvaltningen i modsætning til Skatteankeforvaltningen kan genoptage og foretage en ændring af ejendoms- eller grundværdien, selvom ændringen kun udgør f.eks. 5 pct. Skatteforvaltningen vil ved sagsbehandlingen af mulige ændringer dog også inddrage det forhold, at det er et grundvilkår, at der er en naturlig usikkerhed ved at fastsætte værdien af en ejendom.

Det følger desuden af de specielle bemærkninger til ændring af skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, til § 1, nr. 54, at formålet med 20 pct. reglen er at fastlægge, at Skatteankeforvaltningen skal respektere, at der i den fastsatte norm ligger et spænd, inden for hvilket skønsmæssigt fastsatte værdier skal respekteres. 20 pct. reglen forventes desuden at have en vis effekt i forhold til, at ejendomsejere, der ikke selv har forventning om en væsentlig ændring af vurderingen, undlader at klage.

Det følger ligeledes af de almindelige bemærkninger til lov nr. 688 af 8. juni 2017, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212 som fremsat, pkt. 2.3.2., at begrænsningen af Skatteankeforvaltningens adgang til at ændre påklagede vurderinger skaber en sammenhæng mellem reglerne for klagebehandling og genoptagelse, der vil motivere til, at sager, der kan og bør behandles og afsluttes som genoptagelsessager, i videst muligt omfang behandles og afgøres i forbindelse med ordinær genoptagelse.

20 pct. reglen gælder for Skatteankeforvaltningens behandling af klager over afgørelser efter ejendomsvurderingsloven. Skatteankeforvaltningens adgang til at ændre ejendomsvurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme begrænses således ikke af bestemmelsen. Dvs. at 20 pct. reglen ikke kan bruges ved behandling af klager over vurderinger foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov.

Skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, blev indført ved lov nr. 649 af 12. juni 2013, jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 212 som fremsat. § 35 a, stk. 5, 1. pkt., blev ved § 1, nr. 3, i lov nr. 1500 af 19. december 2014, jf. Folketingstidende 2014-15, tillæg A, L 42 som fremsat, ændret således, at det blev muligt at afslutte klagesager hurtigere, hvor det viste sig, at klageren og det daværende SKAT var enige om, hvordan klagesagen burde falde ud.

Da 20 pct. reglen ikke gælder for Skatteforvaltningen, kan klageren opnå en bedre retsstilling ved, at Skatteankeforvaltningen afventer Skatteforvaltningens stillingtagen til spørgsmålet om genoptagelse. Det medfører i praksis, at Skatteankeforvaltningen sender sagen til udtalelse hos Skatteforvaltningen, fremfor at Skatteankeforvaltningen går i gang med at behandle sagen. Det betyder bl.a., at Skatteankeforvaltningen i praksis stort set altid indhenter en udtalelse fra Skatteforvaltningen i medfør af skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 4, selvom Skatteankeforvaltningen ikke i alle tilfælde er forpligtet hertil.

Det foreslås, at der i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, efter 1. pkt. indsættes et nyt punktum, der bliver 2. *pkt.*, hvorefter der ved Skatteforvaltningens genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, 1. pkt., kun skal kunne ske ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, jf. de specielle bemærkninger til lovforslagets § 4, nr. 1, hvorefter det skal være en betingelse for ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.

En harmonisering af retsgrundlaget mellem Skatteforvaltningen og Skatteankeforvaltningen medfører, at der for såvel Skatteforvaltningen som Skatteankeforvaltningen vil gælde samme skønsmargin på 20 pct. ved en klage over ejendoms- eller grundværdien.

Den foreslåede bestemmelse vil begrænse Skatteforvaltningens adgang til at ændre en påklaget ansættelse, hvis der ikke er grundlag for at ændre denne med mere end 20 pct. Dette vil gælde, uanset om klagen f.eks. er begrundet med, at den påklagede afgørelse er behæftet med en retlig mangel. En retlig mangel kan f.eks. være, at der efter klagerens opfattelse ikke er taget højde for alle relevante momenter knyttet til selve vurderingsnormen. Det kan f.eks. være, fordi klageren mener, at et givent kriterium eller forhold skal inddrages i selve værdiskønnet.

Den foreslåede bestemmelse er en del af en samlet løsning, som skal sikre, at der ikke er forskel på mulighederne for at ændre en vurdering, uanset om en ejendomsejer anmoder om ordinær genoptagelse eller klager, hvis ejendomsejeren ønsker at få vurderingen ændret som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at der ikke er forskel på betingelserne for ændring af en vurdering hos Skatteforvaltningen og hos Skatteankeforvaltningen.

Den foreslåede bestemmelse vil kun få virkning for klager over vurderinger, der er foretaget i det nye vurderingssystem efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Til § 5

UDKAST

Det foreslås i § 17, stk. 6, i lov nr. 278 af 17. april 2018 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love at ændre ”henholdsvis grundværdien og forskelsværdien” til: ”grundværdien”.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af omlægningen af dækningsafgift og er af lovteknisk karakter.

Til § 6

Det foreslås, at § 3, nr. 5 og 6, i lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 4 og 5.

Den foreslåede ophævelse er af lovteknisk karakter.

Til § 7

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den 31. december 2021, jf. dog stk. 2.

Det foreslås i stk. 2, at §§ 1-5 træder i kraft den 1. januar 2022.

Det foreslås i stk. 3, at § 2, nr. 5 og 6, har virkning fra og med den 1. januar 2020. Med virkningstidspunktet for § 2, nr. 5, vil kontraktforholdet mellem ejeren af grunden og ejeren af bygningen på fremmed grund kunne påberåbes i deklarationsfasen som et element, der har betydning for vurderingen. Skatteforvaltningen vil i så fald inddrage forholdene i ansættelsen af vurderingen, hvis forholdene er værdipåvirkende.

Det foreslås i stk. 4, at § 2, nr. 2, har virkning fra og med den 1. marts 2021. Med lov nr. 291 af 27. februar 2021 skal der ikke længere ansættes periodiske samlede ejendomsværdier for erhvervsejendomme, fordi ejendoms-ejerne ikke bliver beskattet løbende af deres ejendomsværdi. Som en konsekvens heraf vil der med virkningstidspunktet pr. 1. marts 2021, der er vurderingsterminen for erhvervsejendomme, heller ikke skulle ansættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til både boligformål og erhvervsformål. Dette skyldes, at de heller ikke beskattes løbende af den samlede ejendomsværdi. Disse ejendomme vil dog fortsat få en ejendomsværdi for boligdelen, og med lovforslagets § 2, nr. 9, vil de ligeledes få en

UDKAST

fordelingsnøgle imellem boligdelen og erhvervsdelen. Således vil ejendomssejeren fortsat have værdier at tage udgangspunkt i som et beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning.

Loven gælder hverken for Færøerne eller Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder en hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1 I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 3 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 og § 3 i lov nr. 291 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:
§ 8 A. - - - <i>Stk. 2.</i> Fritagelse for stigningen i grundskylden, jf. stk. 1, bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Desuden bortfalder fritagelsen, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen.	1. I § 8 A, <i>stk. 2, 2. pkt.</i>, indsættes efter ”ejendommen”: ”til andre end ejerens ægtefælle”.
§ 23. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages ansættelse af ejendomsværdien og grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af grundværdien efter	2. I § 23, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, udgår ”ejendomsværdien og”. 3. I § 23, <i>stk. 1, 3. pkt.</i>, indsættes efter ”dækningsafgift af”: ”80 pct. af”, og ”halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst med 15 promille” ændres til: ”en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre [promille tilgår]”. 4. § 23, <i>stk. 1, 4. pkt.</i>, ophæves.

fradrag for forbedringer og af forskelsværdien. Indenrigs- og sundhedsministeren kan i ganske særlige tilfælde tillade, at der tillige opkræves sådan dækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for grundskyld i henhold til § 7, stk. 1, litra a. Af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige i henhold til nærværende paragraf, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille. Dækningsafgiften af forskelsværdien svares med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 8,75 promille. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillerne for dækningsafgift efter 3. og 4. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift. <i>stk. 2-4 - - -</i>	5. I § 23, <i>stk. 1, 5. pkt.</i>, der bliver stk. 1, 4. pkt., udgår ”fastsætte promillen efter 3. og 4. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller”. 6. I § 23, <i>stk. 1</i>, indsættes efter 5. pkt., der bliver 4. pkt., som nye punktummer: ”Promillen efter 3. pkt. udgør for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille som fastsat i bilag 1, eller en lavere promille fastsat af kommunalbestyrelsen. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 3. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022.”
§ 23 A. - - - <i>Stk. 2.</i> Dækningsafgift af de i stk. 1, 1. punktum, omhandlede ejendomme svares af 80 pct. af forskelsværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10. For skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift. Dækningsafgift af de i stk. 1, 2. punktum, omhandlede ejendomme svares med samme pro-	7. I § 23 A, <i>stk. 2, 1. pkt.</i>, ændres ”10” til: ”11”. 8. I § 23 A, <i>stk. 2, 2. pkt.</i>, udgår ”fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2020 eller”. 9. I § 23 A, <i>stk. 2</i>, indsættes efter 2. pkt. som nye punktummer: ”Promillen efter 1. pkt. udgør for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille som fastsat i bilag 2, eller en lavere promille fastsat af

mille af 80 pct. af den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen. Af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikke-afgiftspligtigt formål, svares kun delvis dækningsafgift. Andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til afgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år. Dækningsafgift svares alene af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr. <i>Stk. 3-6 - - -</i>	kommunalbestyrelsen. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022.”
§ 27. Grundskyld og dækningsafgift opkræves i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årlig, opkræves beløbet dog ikke. <i>Stk. 2.</i> Forfalder en rate, jf. stk. 1, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog stk. 3. <i>Stk. 3.</i> For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale	10. I § 27, <i>stk. 1</i>, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum: ”For skatteåret 2022 opkræves den første rate dækningsafgift efter § 23 A dog tidligst med forfaldstid i marts 2022.” 11. I § 27, <i>stk. 2</i>, ændres ”stk. 3” til: ”stk. 3 og 4”. 12. I § 27, <i>stk. 2</i>, indsættes som 2. <i>pkt.</i>: ”Frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og kan

grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021. <i>Stk. 4.</i> En eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4. Er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betalingen af	maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.” 13. § 27, <i>stk. 3, 2.-4. pkt.</i>, ophæves. 14. I § 27 indsættes efter stk. 3 som nye stykker: <i>”Stk. 4.</i> For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, og pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A i vurderingsåret før skatteåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Told- og skatteforvaltningen kan efter anmodning ansætte en foreløbig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift efter § 23 A frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen, hvis der sker ændring af dækningsafgiftspligten efter § 23 A. <i>Stk. 5.</i> Det foreløbige beregningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisni-
--	---

UDKAST

den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen. <i>Stk. 5-6 - - -</i>	veauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 3 og stk. 4, 1. og 2. pkt., med udgangspunkt i forholdene på og priseniveauet for ejendommen marts 2021.” Stk. 4-6 bliver herefter stk. 6-8. 15. I § 27, <i>stk. 4, 1. pkt.</i>, der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres ”stk. 2 eller 3” til: ”stk. 2-4”. 16. I § 27, <i>stk. 4, 4. pkt.</i>, der bliver stk. 6, 4. pkt., ændres ”stk. 2 og 3” til: ”stk. 2-4”, og efter ”grundskyld” indsættes: ”eller dækningsafgift”.
§ 27 A. Bestemmelsen i § 27, stk. 5, gælder også for forrentning af øvrige betalinger, der vedrører ejendommen, og som opkræves sammen med de kommunale ejendoms-skatter.	17. I § 27 A ændres ”stk. 5” til: ”stk. 7”.
	18. Som <i>bilag 1</i> indsættes bilag 1 til denne lov.
	19. Som <i>bilag 2</i> indsættes bilag 2 til denne lov.
	§ 2

UDKAST

	I ejendomsvurderingsloven, jf. lov- bekendtgørelse nr. 1449 af 1. okto- ber 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 og § 1 i lov nr. 291 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:
§ 7. - - - <i>Stk. 2 - - -</i> <i>Stk. 3.</i> Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruf- fet på det tidspunkt, hvor de på- gældende forhold dokumenteres eller konstateres. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom. Begivenhe- der omfattet af 2. pkt. anses dog for indtruffet på det tidspunkt, hvor begivenheden fandt sted, hvis told- og skatteforvaltningen mod- tager dokumentation for tidspunk- tet for skaden på ejendommen. <i>Stk. 4. - - -</i>	1. I § 7, <i>stk. 3, 1. pkt.</i>, ændres ”do- kumenteres eller konstateres” til: ”registreres som gældende hos rette offentlige myndighed”.
§ 10. For følgende ejendomme an- sættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11: <i>1)-6) - - -</i>	2. I § 10 indsættes som nr. 7: ”7) Ejerboliger, hvor der på ejen- dommen er registreret bygningsare- aler til erhvervsmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejen- dommen er opført en eller flere pro- duktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergian- læg som nævnt i § 5, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 35, stk. 1.”
§ 11. - - - <i>Stk. 2 - - -</i>	3. § 11, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

UDKAST

<i>Stk. 3.</i> For ansættelser efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.	”Stk. 3. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes. Stk. 4. En anmodning om ansættelse efter stk. 1 skal være skriftlig.”
§ 14. - - - <i>Stk. 2 - - -</i> <i>Stk. 3.</i> For ansættelser efter stk. 2 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.	4. § 14, stk. 4, ophæves, og i stedet indsættes: ”Stk. 4. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 2 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes. Stk. 5. En anmodning om ansættelse efter stk. 2 skal være skriftlig.”
§ 16. - - - <i>Stk. 2 - - -</i> <i>Stk. 3.</i> Ved vurderingen af bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, og ved vurderingen af den øvrige ejendom tages der ved ansættelsen af ejendomsværdi hensyn til kontraktforholdet mellem parterne.	5. I § 16, stk. 3, ændres ”kontraktforholdet mellem parterne” til: ”forskellen mellem en fiktiv ejendomsværdi og en fiktiv grundværdi. Kontraktforholdet mellem parterne indgår alene i ansættelserne efter 1. pkt., hvis ejendoms-ejeren i deklarationsfasen efter skatteforvaltningslovens § 20 a godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen.”.
§ 18. Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20. <i>Stk. 2-7 - - -</i>	6. I § 18 indsættes som stk. 7: ”Stk. 7. I områder, hvor der ifølge plandataregisteret Plandata.dk kan opføres tofamilieshuse, tages der ved grundværdiansættelsen alene hensyn hertil, hvis der faktisk er opført et tofamilieshus på grunden.”

UDKAST

§ 14. --- <i>Stk. 2</i> For ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau), første gang en lejlighed vurderes. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.	7. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes: ”Stk. 2. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes. Stk. 3. En anmodning om ansættelse efter stk. 1 skal være skriftlig.”
§ 35. Anvendes en ejendom bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, og bebos ejendommen af ejeren eller ejerne, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. <i>Stk. 2-4 - - -</i>	8. I § 35, stk. 1, udgår ”og bebos ejendommen af ejeren eller ejerne,”.
§ 35 a. - - -	9. Efter § 35 indsættes: ”35 a. For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den seneste ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning, hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Undtaget herfor er beskatning efter ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat. <i>Stk. 2.</i> Opfylder en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for omvurdering efter § 6, så der opstår et behov for at ændre fordelingen

	mellem boligformålet og erhvervsformålet, ansættes en ny fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering. Tilsvarende gælder, hvor en ejendom bliver omfattet af stk. 1.”
§ 58 b. - - -	10. Efter § 58 b indsættes i kapitel 11: ”§ 58 c. Ved ansættelsen af grundværdien for ejendomme, hvor samme anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ikke gælder for hele grunden, kan vurdering efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a foretages for hele grundens areal baseret på de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er gældende for en del af grunden, hvis de er forenelige. Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, eller på ejendomme beliggende i landzone. Stk. 3. For ejendomme omfattet af stk. 1, der er beliggende i landzone, hvor det følger af forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, at der må opføres ejerboliger efter § 4, stk. 1, nr. 1 og 3, vil der ved beregningen af den mulige udnyttelse ved disse anvendelser højst blive henset til muligheden for opførelse af 300 m² etageareal.”
§ 84. - - - <i>Stk. 2. - - -</i> <i>Stk. 3.</i> For vurderinger efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et	11. § 84, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes: ”Stk. 3. Samtidig med indgivelse af en anmodning om vurdering efter

UDKAST

grundbeløb på 2.750 kr. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.	stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes. Stk. 4. En anmodning om vurdering efter stk. 1 skal være skriftlig.”
	§ 3 I dødsboskatteloven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1836 af 8. december 2020 og se- nest ved § 3 i lov nr. 1239 af 11. juni 2021, foretages følgende æn- dringer:
§ 6. - - - <i>Stk. 2-4 - - -</i> <i>Stk. 5.</i> Ved anvendelsen af reglerne i stk. 1, 2 og 3 indgår følgende be- løb ikke ved opgørelsen af boets ak- tiver: <i>1)-2) - - -</i>	1. I § 6, <i>stk. 5</i>, indsættes som <i>nr. 3</i>: ”3) Værdien af fast ejendom som nævnt i § 27, stk. 3.”
§ 27. Dødsboets salg og andre af- ståelser behandles efter skattelov- givningens almindelige regler, jf. dog stk. 2-4. For udlodning gælder §§ 28 og 29. <i>Stk. 2 - - -</i> <i>Stk. 3.</i> Gevinst ved dødsboets salg eller anden form for afståelse med succession til en nær medarbejder, en tidligere nær medarbejder eller en tidligere ejer efter reglerne i ak- tieavancebeskatningslovens §§ 35 eller 35 A eller kildeskattelovens § 33 C, stk. 12 eller 13, medregnes	2. I § 27, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2-5”. 3. I § 27 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke: ”<i>Stk. 3.</i> Gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² omfattet af ejendomsavancebe- skatningsloven, skal ikke medreg- nes ved opgørelsen af bobeskat- ningsindkomsten, hvis:

ikke ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten. <i>Stk. 4-5 - - -</i>	1) Den afdøde har anmodet om, at der vedrørende ejendommen foretages en matrikulær udstykning af et grundareal efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen, 2) sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning er færdigbehandlet efter dødsfaldet, 3) der er tale om et en- eller tofamilieshus som nævnt i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, der har tjent til bolig for den afdøde umiddelbart forud for dødsfaldet, og 4) der ikke er tale om fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter ejendomsavancebeskatningslovens §§ 6 A, 6 C eller 10 er genanbragt i ejendommen.” Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.
	§ 4 I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1239 af 11. juni 4. maj 2021, foretages følgende ændringer:
§ 33. En klageberettiget, jf. § 35 a, stk. 2, som kan godtgøre, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold, kan anmode told- og skatteforvaltningen om genoptagelse senest den 1.	1. I § 33, <i>stk. 1</i>, indsættes som 4. <i>pkt.</i>: ”Det er en betingelse for genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.”

maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Den klageberettigede skal samtidig over for told- og skatteforvaltningen dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages. <i>Stk. 2-8 - - -</i>	
§ 35 a. - - - <i>Stk. 2-4 - - -</i> <i>Stk. 5.</i> Hvis den myndighed, der har truffet afgørelsen, på grundlag af klagen finder anledning dertil, kan myndigheden uanset de almindelige frister for genoptagelse af myndighedens afgørelse efter denne lov genoptage og ændre afgørelsen, hvis klageren er enig heri. Genoptages sagen efter 1. pkt., tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet, hvor den afgørelse, som genoptagelsen vedrører, blev foretaget. Ved genoptagelse efter 1. pkt. anses klagen for tilbagekaldt. <i>Stk. 6-7 - - -</i>	2. I § 35 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum: ” Det er en betingelse for genoptagelse efter 1. pkt. af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven §§ 5 og 6, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct.”
	§ 5 I lov nr. 278 af 17. april 2018 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Indefrysning af stigninger i

UDKAST

	grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervs-ejendomme og ejendomsværdiskat m.v.), som ændret ved § 11 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:
§ 17. - - - <i>Stk. 2-5 - - -</i> <i>Stk. 6.</i> § 5, nr. 1, 5 og 6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket grundlaget for beregning af grundskylden og dækningsafgiften er henholdsvis grundværdien og forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven. <i>Stk. 7-9 - - -</i>	1. I § 17, <i>stk. 6</i>, ændres ”henholdsvis grundværdien og forskelsværdien” til: ”grundværdien”.