

UDKAST

Skatteministeriet
Udkast

J.nr. 2022-13058

Forslag til Ejendomsskattelov

Kapitel 1

Skattepligt

Ejendomsværdiskat

§ 1. Der betales skat til staten af fast ejendom efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. Skatten benævnes ejendomsværdiskat.

Stk. 2. Skattepligt efter stk. 1 forudsætter, at ejeren, jf. § 2, har rådighed over ejendommen til beboelse.

Stk. 3. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er ikke omfattet af skattepligten efter stk. 1.

Stk. 4. Ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

§ 2. Ejendomsværdiskatten påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 1, beliggende i Danmark. Ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Ejendomsværdiskatten påhviler endvidere fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Er personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, omfatter skattepligten kun fast ejendom beliggende i Danmark.

Stk. 3. Hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo, bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat som om, at den pågældende ejer

UDKAST

ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Stk. 4. Fritaget for ejendomsværdiskat er:

- 1) Personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1.
- 2) Udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.

§ 3. Der betales ejendomsværdiskat af følgende ejendomme, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- 6) Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret

UDKAST

lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- 9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Stk. 2. Der betales endvidere ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Grundskyld

§ 4. Der betales skat til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien, jf. dog §§ 5-9. Skatten benævnes grundskyld.

Stk. 2. Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3.

UDKAST

Stk. 3. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Stk. 4. For grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, samt ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 5. Grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Stk. 6. Grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Stk. 7. Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 6, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for grundskylden og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte regler om den nærmere proces for inddrivelse af skyldig grundskyld efter stk. 5-7. Skatteministeren kan fastsætte regler om videregivelse af oplysning om skyldig grundskyld, jf. stk. 5, 3. pkt., herunder at oplysningerne alene skal være tilgængelige med ejerens samtykke.

§ 5. Kommunalbestyrelsen skal fritage følgende ejendomme for grundskyld:

- 1) Kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten.
- 2) Andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubebyggede, og med undtagelse af ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot.
- 3) Udsenderstaten og udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.

UDKAST

- 4) Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefs bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- 5) Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten.
- 6) Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Fritagelsen omfatter kun den bebyggede grund samt gårdsplads og have. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører staten, regioner, kommuner, kirker eller præsteembeder, eller som tilhører en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af tilskud fra staten, regionerne og kommunerne.
- 7) Bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., er omfattet af 1. pkt., selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme.
- 8) Ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank i det omfang de er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank.

Stk. 2. Opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

§ 6. Kommunalbestyrelsen skal fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld. Fritagelsen gælder, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld.

§ 7. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af følgende ejendomme, der ejes af den pågældende institution eller private selv:

- 1) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog kun omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af

UDKAST

institutionen eller den private selv til de formål, der er nævnt i 1. pkt.

- 2) Sports- og idrætsanlæg, der tilhører gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med samme formål, for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt.
- 3) Ejendomme, der anvendes til ungdomslejr, lejrplads eller feriekoloni for børn, når ejeren er en organisation, og hovedformålet med organisationen er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.
- 4) Ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål, og som anvendes til institutionens formål.
- 5) Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket er åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, og værkets indtægter, bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital, ifølge vedtægterne udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Stk. 2. Opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

§ 8. 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 et ændret plangrundlag. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld, jf. stk. 1, 1. pkt., 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 til andre end ejerens ægtefælle. Ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der afstås.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse efter stk. 1, 1. pkt., for hele stigningen i grundskylden, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen for grundskyld bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Stk. 2, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

UDKAST

§ 9. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares. Det er en betingelse for fritagelse, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at foretage ændringer i grundens udnyttelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Foretager ejeren uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen bygningsforanstaltninger på grunden, som strider imod de fastsatte vilkår for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, om og da i hvilket omfang og fra hvilket tidspunkt fritagelsen skal anses for bortfaldet.

§ 10. Tidligere opnået henstand, som i medfør af § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, er ydet af kommunalbestyrelsen med betaling af grundskyld for visse landbrugsejendomme, bevares på uændrede vilkår, indtil kommunalbestyrelsen konstaterer, at betingelserne for ophør af henstand indtræder efter § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. Henstandsbeløbet med tilskrevne renter forfalder uanset 1. pkt. til betaling ved ejerskifte, medmindre ejerskifte sker mellem ægtefæller.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen giver årligt ejeren meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, og af tilskrevne renter.

Dækningsafgift

§ 11. Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejeren af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, er fritaget for grundskyld, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Afgiften benævnes dækningsafgift.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde pålægge ejeren af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 1, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvist fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Stk. 4. For ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for

UDKAST

dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 5. Dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Stk. 6. Ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Stk. 7. Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 5, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for dækningsafgiften og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte regler om den nærmere proces for inddrivelse af skyldig dækningsafgift efter stk. 5-7. Skatteministeren kan fastsætte regler om videregivelse af oplysning om skyldig dækningsafgift, jf. stk. 5, 3. pkt., herunder at oplysningerne alene skal være tilgængelige med ejerens samtykke.

§ 12. Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Afgiften benævnes dækningsafgift.

Stk. 2. Ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i stk. 1, kan kun pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen. Fordeling af grundværdien efter 1. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, dækningsafgift efter stk. 1. For ejendomme, hvor alene en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. §

UDKAST

5, stk. 2, kan dækningsafgift alene pålægges den ikkefritagne del af grundværdien af ejendommen, som anvendes til de formål, der er nævnt i stk. 1.

Stk. 4. Anvendes kun en del af den ikkefritagne del af en ejendom omfattet af stk. 3, 2. pkt., til de formål, der er nævnt i stk. 1, fastsættes det i medfør af stk. 2, om ejeren af ejendommen skal pålægges dækningsafgift. Der skal ved vurderingen efter stk. 2 ikke tages højde for fritagelsen efter § 5, stk. 2.

Stk. 5. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter stk. 2-4, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Told- og skatteforvaltningen vurderer samtidig, om betingelsen i stk. 2, 1. pkt. er opfyldt, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Kapitel 2

Skattegrundlag

Ejendomsværdiskat

§ 13. Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

Stk. 2. Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, hvor der er foretaget ny-, om- eller tilbygning, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår. Hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, betales der ikke ejendomsværdiskat for indkomståret.

Stk. 4. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget

UDKAST

for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, medregnes kun den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed. Som beskatningsgrundlag for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor.

§ 14. Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, ansættes beskatningsgrundlaget som 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

Stk. 2. Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, ikke en ejendomsvurdering som nævnt i stk. 1, anvendes handelsværdien for det forudgående indkomstår som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. Handelsværdien fastsættes på følgende måde:

- 1) Er der et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien som den faktiske anskaffelsespris fremindekseret efter et sådant prisindeks. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Findes der ikke et prisindeks som nævnt i nr. 1, anvendes et dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Foreligger der anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den fastsættelse, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan dokumentation til grund for værdifastsættelsen. Handelsværdien fastsat efter 1. pkt. indgår med 80 pct.
- 4) Findes der ikke et prisindeks eller dokumentation som nævnt i nr. 1-3, ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi. Handelsværdien fastsat efter 1. og 2. pkt. indgår med 80 pct.

Stk. 3. Hvis der foretages om- eller tilbygning af ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske, færøske eller grønlandske offentlige ejendomsvurdering efter stk. 1 eller handelsværdien efter stk. 2, lægges værdien af om- eller tilbygningen til ejendomsvurderingen eller handelsværdien. Prisen på om- eller tilbygningen fremindekseres ved anvendelse af et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk

UDKAST

prisindeks som nævnt i stk. 2, nr. 1. Findes et sådant prisindeks ikke, anvendes i stedet et dansk prisindeks.

Stk. 4. § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og § 69, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på stk. 1 og 2.

§ 15. Ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau efter §§ 22-26.

Stk. 2. Kan ejendommen ikke tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog stk. 5, 1. pkt. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. 3. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lignende.

Stk. 3. Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Sker sælgers udflytning tidligere end overtagelsesdagen, træder udflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med afståelse af sommerhuse og lignende.

Stk. 4. Anvendes en ejendom til formål, som ikke er ejendomsværdiskattepligtige, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog stk. 5, 1. pkt.

Stk. 5. Ved hel eller delvis udlejning af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medfører udlejning ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes. I andre tilfælde af udlejning af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som opgjort efter §§ 22-26 med den andel af ejendomsværdiskatten, der svarer til den udlejede del.

§ 16. For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1 finder §§ 23-26 kun anvendelse for de ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

Grundskyld

§ 17. Grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk.

UDKAST

2, og § 7, stk. 2. Derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Stk. 2. Beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

§ 18. Grundskylden opgøres på helårsniveau efter § 28.

Stk. 2. Erhverver en fysisk person en ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, omfattes den fysiske person af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af ejendommen ophører pligten til at svare grundskyld dagen før overtagelsesdagen.

Stk. 3. Fritages eller ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, eller pålægges en ejendom grundskyld, sker dette med virkning fra og med førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det indeværende kalenderår.

§ 19. For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskyld ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Dækningsafgift

§ 20. For ejendomme omfattet af § 11 er beregningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. For ejendomme omfattet af § 12 er beregningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

Stk. 2. Ejendomme, der er omfattet af § 12, men som en del af kalenderåret anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, pålægges kun delvis dækningsafgift. Andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift fordelt på et kalenderår.

§ 21. Kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget

UDKAST

for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommande 1. januar. Ophører dækningsafgiften for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommande 1. januar, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, ophører dækningsafgiften fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i 1. pkt., pålægges ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, pålægges ejeren af ejendommen dog dækningsafgift fra og med denne dato.

Kapitel 3

Skatte- og afgiftssatser og nedslag

Ejendomsværdiskat

§ 22. Ejendomsværdiskattesatsen er [5,0] promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på [9.400.000] kr. (2024-niveau). Ejendomsværdiskattesatsen er 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

Stk. 2. Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

Stk. 3. Grundbeløbet nævnt i stk. 1, 1. pkt., reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. stk. 4. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Grundbeløbet reguleres første gang for indkomståret 2026.

Stk. 4. Ejerboligværdiindekset nævnt i stk. 3 sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Ejerboligværdiindekset fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Ejerboligværdiindekset beregnes første gang for indkomståret 2026. Ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal.

Stk. 5. Ejerboligværdiindekset beregnes og offentliggøres af told- og skatteforvaltningen.

UDKAST

Stk. 6. Beregning af ejerboligværdiindekset kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 23. Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til [1,0] promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 bortfalder ved ejerskifte. Det gælder dog ikke ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

Stk. 3. Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

§ 24. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til [2,0] promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, jf. dog stk. 2. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til [2,0] promille af beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K kan ikke opnå nedslag.

Stk. 3. § 23, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 25. Har den skattepligtige eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 6.000 kr. pr. boligenhed. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, udgør nedslaget dog 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

Stk. 2. For personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag efter stk. 1, at den skattepligtige meddeler told- og skatteforvaltningen de oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold. Det er endvidere en betingelse, at told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

UDKAST

Stk. 3. Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter ægtefællens død eller anbringelse på plejehjem bevarer rådigheden over en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet eller anbringelsen. Hvis den længstlevende ægtefælle indgår ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

§ 26. Nedslaget efter § 25 reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Er den skattepligtige gift og samlevende med ægtefællen ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

Stk. 2. Grundbeløbene i stk. 1 reguleres efter personskattelovens § 20.

§ 27. Skat, der er sammenlignelig med ejendomsværdiskat som nævnt i § 1 og er betalt til en fremmed stat, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom beliggende dér, kan fradrages i ejendomsværdiskatten for samme ejendom. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt.

Stk. 2. Fradragsbeløbet efter stk. 1, 1. pkt., kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Grundskyld

§ 28. Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår, jf. dog stk. 3. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, skal mindst udgøre 1,2 promille og må højst udgøre 7,2 promille.

UDKAST

Stk. 3. For indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.

Dækningsafgift

§ 29. Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 11, stk. 1, til satsen i bilag 2 eller en lavere sats.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

Stk. 3. For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 3. For de kommuner, som ikke er angivet i bilag 3, kan kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 ikke indføre dækningsafgift efter § 12, stk. 1.

Kapitel 4

Godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone

§ 30. Der ydes godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der er betalt af arealerne. Godtgørelse efter 1. pkt. ydes efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes for en periode, der regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning, jf. § 17, stk. 1. Hvis arealerne er overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, regnes godtgørelsesperioden først fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan højst udgøre 20 år.

Stk. 3. For hvert indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden fastsætter told- og skatteforvaltningen et beløb, der skal angive forskellen mellem den skattepligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende kalenderår, og den skattepligtige grundværdi, som

UDKAST

ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

Stk. 4. De beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte indkomstår eller kalenderår. Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Stk. 5. Godtgørelsen udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 med tillæg af renter.

Stk. 6. Told- og skatteforvaltningen udbetaler godtgørelsen til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse, jf. stk. 1, 2. pkt. Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra det seneste indkomstår eller kalenderår, udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af godtgørelsen, der vedrører det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Stk. 7. Udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 afholdes af kommunerne.

Stk. 8. Stk. 1-7 omfatter ikke ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Kapitel 5

Opkrævning

Opkrævning for ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer

§ 31. Ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3, der alene er ejet af fysiske personer, og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af told- og skatteforvaltningen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af stk. 1. Reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1.

UDKAST

Stk. 3. For fysiske personer, der ejer ejendomme omfattet af stk. 1 sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld af told- og skatteforvaltningen hos hovedejeren i to rater, jf. § 33.

Stk. 4. Opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1, der alene er ejet af fysiske personer, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Stk. 5. Når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 4, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

Stk. 6. For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejeren.

Stk. 7. For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før indkomståret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

§ 32. Afgår en fysisk person ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog § 2, stk. 4, og § 4, stk. 6. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer.

UDKAST

Stk. 2. Er der ikke sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboscattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. For krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejendomme, jf. § 31, stk. 1, der alene er ejet af fysiske personer, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboscattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse.

Opkrævning for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer

§ 33. Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Stk. 2. Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. For ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejers. Betales beløbet ikke af hovedejers senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejers af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Stk. 3. Forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog § 78. Forfalder en rate for grundskyld og dækningsafgift, jf. stk. 1, på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, kan grundskylden og dækningsafgiften opkræves sammen med den følgende rate.

UDKAST

Stk. 4. Viser den endelige beregning, at der er opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af 2. rate i kalenderåret til ejendommens hovedejer. Er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift. Tilbagebetalingen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift. Hovedejeren har ved tilbagebetaling krav på en rente i henhold til § 34, stk. 3.

Stk. 5. Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, 1. pkt., er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets 2. rate. Er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Opkrævningen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift. Manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den efterfølgende måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er den 20. i måneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Stk. 6. For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1. pkt., omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejereren.

Opkrævning i forbindelse med klage

UDKAST

§ 34. Klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift har ikke opsættende virkning.

Stk. 2. Ændres en ansættelse vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af § 31, foretages en berigtigelse for de indkomstår, som ændringen vedrører. Ændres en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, foretages en berigtigelse på årets 2. rate eller en ekstra reguleringsrate for kalenderåret.

Stk. 3. Medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på rente efter opkrævningslovens § 7 beregnet fra og med den dag, hvor raten blev betalt, til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke skattepligtig.

Kapitel 6

Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 35. Der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat efter betingelserne i § 36 og grundskyld efter betingelserne § 38 til fysiske personer, der ejer ejerboliger, og som pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i denne lov.

Rabat i ejendomsværdiskat

§ 36. Omfattet af rabat i ejendomsværdiskat er fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder følgende betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, jf. dog § 37, stk. 2.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1, som nybygges eller ombygges, skal byggeriet være færdigmeldt senest den 1. januar 2024 for at være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Konstateres det efter færdigmeldingen, at byggeriet ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024, kan told- og skatteforvaltningen træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat efter 1. pkt. med virkning fra og med den 1. januar 2024. Er en

UDKAST

ombygning ikke færdigmeldt senest denne dato, er kun ejendommen før ombygningen omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbyggede og beboelige eller afsluttede senest den 1. januar 2024, er ikke omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis ikke der er sket færdigmelding senest den 1. januar 2024.

§ 37. Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat af ejendommen med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Stk. 2. Er en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat. Skal en nyopstået ejendom første gang pr. 1. januar 2024 anses for en ejendom nævnt i § 3, opgøres der tilsvarende et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Rabat i grundskyld

§ 38. Omfattet af rabat i grundskyld er fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder følgende betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejendommen er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ejendommen er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejendommen er omfattet af grundskyld for indkomståret 2024, jf. dog § 39, stk. 2.

Stk. 2. Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af rabat i grundskyld efter stk. 1. Fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med et dødsbo, er ikke omfattet af 1. pkt.

§ 39. Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb

UDKAST

for grundskyld. Beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Stk. 2. Skal en ubebygget grund første gang pr. 1. januar 2024 anses for en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller anses som en grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1, som om grunden er pålagt grundskyld som en ejerbolig for indkomståret 2024. Skal en nyopstået ejendom første gang pr. 1. januar 2024 anses for en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, opgøres tilsvarende et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1, som om grunden er pålagt grundskyld som en ejerbolig for indkomståret 2024.

Stk. 3. Er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Opgørelse og nedsættelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 40. Rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, udgør tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. dog § 74.

Stk. 2. Der opgøres en rabat i ejendomsværdiskat. Rabatten opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er negativt. Rabatten i ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

UDKAST

Stk. 3. Der opgøres en rabat i grundskyld. Rabatten opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten i grundskyld kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Stk. 4. Hvis der ikke kan opgøres en samlet rabat efter stk. 1, fordi der ikke kan opgøres en rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og en rabat i grundskyld, jf. stk. 3, opgøres rabatten særskilt for ejendomsværdiskat og grundskyld. I situationer omfattet af 1. pkt. udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, jf. § 37, rabatten i ejendomsværdiskat, og forskelsbeløbet i grundskyld, jf. § 39, udgør rabatten i grundskyld.

§ 41. Ved ejerskifte af en del af en ejendom til en eller flere fysiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres, jf. dog § 43, stk. 3. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 2. Ved ejerskifte af en del af en ejendom til en eller flere juridiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, med rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3. Ejere af ejendomme nævnt i 1. pkt. omfattes af begrænsning af stigninger i grundskylden efter § 44. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes yderligere efter stk. 1. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 3. Ved fritagelse for grundskyld efter kapitel 1 nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold som grundværdien af den del af grunden, der fritages. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for fritagelsens virkning, jf. § 18, stk. 3.

Stk. 4. Udgør den opgjorte ejendomsværdiskat for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat opgjort efter § 40, stk. 2, nedsættes rabatten i ejendomsværdiskat midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat. Udgør den opgjorte grundskyld for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld opgjort efter § 40, stk. 3, nedsættes rabatten i grundskyld midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

§ 42. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, nedsættes midlertidigt efter stk. 2 for ejendomme, for hvilke der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket udlejning, eller ejendommen på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Stk. 2. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, for ejendomme omfattet af stk. 1 nedsættes med det beløb, som rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med. Rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår nedsættes som følge af udlejningen m.v. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for nedsættelsen af ejendomsværdiskatten.

Stk. 3. Ophører udlejning af en ejendom, eller overgår en ejendom på anden måde til at kunne tjene til bolig for ejeren, for hvem der før udlejningen m.v. har været ydet rabat for ejendomsværdiskat, eller for hvem der ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v., udgør rabatten i ejendomsværdiskat det beløb, der er opgjort efter § 40, stk. 2.

Bortfald og overtagelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 43. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte, jf. dog stk. 3 og 4. Ved ejerskifte af en del af ejendommen finder § 41, stk. 1 og 2, anvendelse, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 2. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere i sin helhed er en ejendom som nævnt i § 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke i sin helhed længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet i ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8.

Stk. 3. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, eller som har overtaget den afdøde ægtefælles ejendom eller en del af ejendommen, overtager den afdøde ægtefælles rabat for ejendommen eller dennes del af ejendommen.

Stk. 4. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling

UDKAST

af boet, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen på tidspunktet for skilsmissen.

Kapitel 7

Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld

§ 44. Der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskyld, jf. § 45, til følgende fysiske og juridiske personer:

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

§ 45. For kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Stk. 2. For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af [3,50] pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Kapitel 8

Låneordninger

§ 46. Fysiske personer, der ejer en ejerbolig, jf. stk. 2 og 3, kan tilvælge lån ydet af staten til betaling af de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld for de ejerandele, der fremgår af et autoritativt register.

Stk. 2. Ejendomme nævnt i § 3 er omfattet af lån efter stk. 1 til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat.

UDKAST

Stk. 3. Ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, er omfattet af lån efter stk. 1 til betaling af stigninger i grundskyld, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i stk. 3 sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, kan ikke tilvælge lån til stigninger i grundskyld efter stk. 1.

Opgørelse af lån til betaling af de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 47. Lån, der tilvælges efter § 46, stk. 1, udgør summen af positive forskelsbeløb opgjort efter § 48, stk. 1 og 2, eller § 49.

Stk. 2. Et negativt forskelsbeløb opgjort efter § 48, stk. 1 og 2, eller § 49 fradrages ikke i den samlede sum opgjort efter stk. 1.

Stk. 3. Udgør stigningen i ejendomsværdiskat eller grundskyld 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens andel af boligenheden, indgår stigningen ikke i opgørelsen af det samlede forskelsbeløb efter stk. 1.

Stk. 4. Grundbeløbet i stk. 3 reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

§ 48. Den årlige stigning i ejendomsværdiskat opgøres på stiftelsestidspunktet, jf. § 52, stk. 1, som et forskelsbeløb, der udgør ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår omregnet til helårsniveau fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, omregnet til helårsniveau, jf. dog § 49, stk. 1, og § 75, stk. 1. Ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår og for indkomståret 2024 fradrages rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, jf. dog § 74, stk. 4, 1. pkt.

Stk. 2. Den årlige stigning i grundskyld opgøres som et forskelsbeløb, der udgør grundskylden for det indeværende indkomstår, omregnet til helårsniveau fratrukket grundskylden for indkomståret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og 4 og § 49, stk. 2. Ved opgørelsen af grundskylden for det indeværende år fradrages rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, jf. dog § 74, stk. 4, 2. pkt.

Stk. 3. Ved ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der ifølge et autoritativt register er erhvervet af en fysisk person i perioden 2018-2023, og som den 1. januar 2024 alene er ejet af fysiske personer, anvendes grundskylden for

erhvervsåret omregnet til helårsniveau til opgørelsen af forskelsbeløbet i stk. 2.

Stk. 4. Ved ejendomme, der den 1. januar 2024 alene er ejet af fysiske personer og i perioden 2018-2023 blev omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, anvendes indkomståret, hvor ejendommen første gang omfattes, ved opgørelsen af forskelsbeløbet i stk. 2.

§ 49. Omfattes en ejendom i indkomståret 2025 eller senere af § 46, stk. 1, anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 1, i stedet for indkomståret 2024 det indkomstår, hvor ejendommen omfattes af § 46, stk. 1.

Stk. 2. Omfattes en ejendom i indkomståret 2024 eller senere af § 46, stk. 1, anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 2, i stedet for indkomståret 2017 det indkomstår, hvor ejendommen omfattes af § 46, stk. 1.

Lån til pensionister til betaling af grundskyld

§ 50. Efter ansøgning fra en fysisk person, der ejer en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, yder told- og skatteforvaltningen lån til betaling af den opgjorte grundskyld for indkomståret, jf. § 17, med fradrag for rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, og fratrukket det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 48, stk. 2, for ejerens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, hvis ejeren

- 1) har nået folkepensionistalderen, jf. § 1 a i lov om social pension,
- 2) får udbetalt pension efter lov om social pension,
- 3) får udbetalt pension efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.,
- 4) får udbetalt pension efter lov om delpension, eller
- 5) modtager efterløn efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.

Stk. 2. En person, der er ægtefælle til en ejer omfattet af stk. 1 og ikke selv opfylder betingelserne i stk. 1, kan ansøge om lån til betaling af grundskyld for personens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, og som ejes sammen med ejeren omfattet af stk. 1.

Stk. 3. Ejer en fysisk person omfattet af stk. 1 eller 2 to eller flere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ydes ejeren kun lån til betaling af grundskyld for sin ejerandel i én af disse ejendomme. Ejeren vælger den ejendom, som der ydes lån til efter 1. pkt.

Stk. 4. Fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, kan ikke ydes lån til betaling af grundskyld for

UDKAST

ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Stk. 5. En ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 skal være modtaget i told- og skatteforvaltningen senest den 15. november i det indkomstår, som lånet ydes for.

§ 51. Det er en betingelse for ydelse af lån efter § 50, stk. 1, at låntageren er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, hvor told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne i den pågældende stat kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, eller på Færøerne eller i Grønland.

Stiftelse

§ 52. Stiftelsestidspunktet for lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende og kan ikke påklages.

Stk. 2. Afgår en fysisk person ved døden, anses lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 50, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Stk. 3. Lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 50, stk. 1, kan stiftes af told- og skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle eller medejere af ejendommen.

Sikkerhedsstillelse

§ 53. Lån, der efter § 46, stk. 1, er ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 58, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen og med gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Stk. 2. For lån efter § 46, stk. 1, for en i udlandet på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Ejeren kan i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. stille anden tilsvarende sikkerhed. Sikkerhed efter 2. pkt. kan stilles i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Sikkerheden skal senest være stillet 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 52.

Stk. 3. Har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 60, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, skal told- og skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen. Det samme gælder for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Stk. 4. Oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

§ 54. Told- og skatteforvaltningen skal til sikkerhed for tilbagebetaling af lån ydet efter § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, have pant i hele eller en andel af ejendommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Told- og skatteforvaltningen afholder udgiften til tinglysningsafgift for tinglysning af skadesløsbreve, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Stk. 2. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

Stk. 3. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal mindst udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld for den ejer, der optager lån efter § 50, stk. 1.

Stk. 4. Lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 50, stk. 1, og som sikres med pant i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, ydes, indtil lånebeløbet, inklusive påløbne renter, jf. § 58, udgør 95 pct. af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme.

Stk. 5. Er der tinglyst et pantsætningsforbud på den valgte ejendom, jf. § 50, stk. 3, 2. pkt., ydes der ikke lån efter § 50, stk. 1.

§ 55. Skadesløsbreve og ejerpantebreve efter § 54, stk. 1, skal have oprykkende prioritet.

Stk. 2. Skadesløsbreve og ejerpantebreve forsynes med rykningspåtegning, såfremt det ved erklæring afgivet af långiver tilkendegives, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, hvor kontantprovenuet maksimalt svarer til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 54, stk. 2. En erklæring efter 1. pkt. kan alene afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

UDKAST

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan efter ejerens anmodning forsyne skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet med rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligens værdi. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 54, stk. 2.

Forfald

§ 56. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog stk. 4, og § 57.

Stk. 2. Ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Stk. 3. Påløbne renter for lån ydet efter § 50, stk. 1, jf. § 58, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 54, stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort.

Stk. 4. Ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden 2 måneder efter, at told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 57.

Stk. 5. Stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 53, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter udløbet af de 20 hverdage.

§ 57. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår. En længstlevende ægtefælle kan på samme vilkår overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58.

Stk. 2. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Stk. 3. Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling efter § 56, stk. 1.

Renter og sidste rettidige betalingsdag

UDKAST

§ 58. Lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, og som er stiftet efter § 52, forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 56, stk. 3.

Stk. 2. Renten efter stk. 1 udgør 1/12 af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Stk. 3. Ved tilskrivning af påløbne renter efter stk. 1 ydes et nedslag på 25 procent af den opgjorte rente.

§ 59. Forfalder eller indfries et lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

§ 60. Den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter § 56 eller § 57, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Stk. 2. Sker betaling ikke rettidigt, jf. stk. 1, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Indfrielse og fravalg af lån

§ 61. Ejeren kan helt eller delvist indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58. Ved delvis indfrielse af lån efter 1. pkt. dækkes hovedstolen før påløbne renter.

Stk. 2. Ejeren kan fravælge lån, der er tilvalgt efter § 46, stk. 1, eller tildelt efter § 50, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter § 52.

Meddelelse om låneoplysninger

§ 62. Hvert indkomstår giver told- og skatteforvaltningen ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. § 58, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående indkomstår.

Stk. 2. Indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån ydet efter § 46, stk. 1, eller § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58, skal told- og skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Kapitel 9

Statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024

[§ 63. Lån ydet efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31 december 2023, overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari, jf. dog stk. 3 og § 65.

Stk. 2. Lån, der overtages af staten efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 53, 56-61 og § 62, stk. 1, jf. dog stk. 3 og § 65.

Stk. 3. Lån, der er forfaldet til betaling senest den 31. december 2023, jf. § 9 c i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, forbliver hos kommunen.

Stk. 4. Fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, anses for at have tilvalgt lån efter § 46, stk. 1. Undtaget fra 1. pkt. er fysiske personer, der ejer ejendomme omfattet af kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, sammen med juridiske personer.]

[§ 64. Lån ydet efter kapitel 1 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31 december 2023, overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari, jf. dog § 65. Staten overtager tinglyst sikkerhed for lånene.

Stk. 2. Lån, der overtages af staten efter stk. 1, og som er ydet samlet til to eller flere personer, opdeles pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.

Stk. 3. Lån, der overtages af staten efter stk. 1, omfattes betingelserne i § 53, § 55, stk. 2 og 3, og §§ 56-62, jf. dog § 65.

Stk. 4. Rentenedslag efter § 5, stk. 3, i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, fratrækkes den opgjorte rente for lån ydet af kommunen til og med den 31. december 2023.

Stk. 5. Lån, der er forfaldet til betaling senest den 31. december 2023, jf. § 5, stk. 1, i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, forbliver hos kommunen.

Stk. 6. Ejere af ejerboliger nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 1 i den tidligere gældende lov om betaling til grundskyld m.v.,

jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og som ikke har fravalgt lån inden den 1. september 2023, anses for at have ansøgt om lån efter § 50, stk. 1.]

[§ 65. Låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af staten pr. 1. januar 2024, skal give kommunen meddelelse herom senest den 31. december 2023. Ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling den 31. december 2023.]

[§ 66. Lån ydet efter den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til en fysisk person, der pr. 1. januar 2024 eller tidligere ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, stk. 1, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57, stk. 1.

Stk. 3. Er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58 og § 3 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.]

[§ 67. Lån ydet efter den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til en fysisk person, der pr. 1. januar 2024 eller tidligere ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, sammen med en juridisk person, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57, stk. 1.

Stk. 3. Er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58 og § 3 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.]

Kapitel 10

Generelle bestemmelser

§ 68. Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov.

§ 69. Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ejendomsværdiskat opgøres for indkomståret. Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, opgøres grundskylden og ejendomsværdiskatten nævnt i 1. pkt. på grundlag af det forskudte indkomstår. Det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjemmeside.

Stk. 2. Grundskyld af andre ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 1, og dækningsafgift opgøres for kalenderåret.

§ 70. I hele loven anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. I hele loven anses kalenderåret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

§ 71. For ejendomme beliggende i to eller flere kommuner anses den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, som selvstændige ejendomme af told- og skatteforvaltningen ved opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

§ 72. Skatteministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Kapitel 11

Ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser

Ikrafttrædelse og virkning

§ 73. Loven træder i kraft den 1. juli 2023.

Stk. 2. Loven finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Stk. 3. Følgende love ophæves den 1. januar 2024, jf. dog stk. 4:

- 1) Ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020.
- 2) Lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.

UDKAST

Stk. 4. § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. juli 2023.

Stk. 5. De regler, der ophæves i medfør af stk. 3, finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

Stk. 6. Regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af denne lov.

Overgangsbestemmelser

§ 74. Ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Stk. 2. Rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37. Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller negativt, fastsættes rabat i ejendomsværdiskat til 0 kr.

Stk. 3. Rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39. Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller negativt, fastsættes rabat i grundskyld til 0 kr.

Stk. 4. Ved opgørelsen af stigningen i ejendomsværdiskat, jf. § 48, stk. 1, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i ejendomsværdiskat efter stk. 2. Ved opgørelsen af stigningen i grundskyld, jf. § 48, stk. 2, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i grundskyld efter stk. 3.

§ 75. Ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 til brug for opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 1, 1. pkt., opgøres efter § 13 for indkomstårene 2024 og 2025.

Stk. 2. Fysiske personer, der har optaget lån efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og har tilvalgt lån efter § 46, stk. 1, ydes af told- og skatteforvaltningen et årligt tillægslån til stigninger i ejendomsværdiskat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Stigningen opgøres som differencen mellem den opgjorte stigning i ejendomsværdiskat efter § 48, stk. 1, 1. pkt., jf. stk. 1, for indkomstårene 2024 og 2025 omregnet til helårsniveau og ejendomsværdiskatten på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 omregnet til helårsniveau. Tillægslån omfattes af samme lånevilkår, som lån ydet efter § 46, stk. 1, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Stiftelsestidspunktet for lån efter stk. 2 er den 1. januar i det andet indkomstår efter det indkomstår, som lånet vedrører. Indtræder der en

forfaldsbetingelse, jf. §§ 56 og 57, i perioden mellem den 1. januar i året efter det indkomstår tillægslånet ydes for og stiftelsestidspunktet, opkræves det opgjorte låneløb i stk. 2, 2. pkt., som restskat.

§ 76. For ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, foretages der efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Stk. 2. Efterregulering efter stk. 1 foretages også, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 3.

§ 77. Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne.

Stk. 2. Ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, der sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.

Stk. 3. For et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.

§ 78. Frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20 ved ejendomsejers henvendelse til told- og skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023. 1. pkt. finder ikke anvendelse for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere. Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 20 på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

UDKAST

§ 79. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets baggrund og formål

2.1. Forlig om tryghed om boligbeskatningen og aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

2.2. Implementering af boligskatteforliget og kompensationsaftalen samt gennem- og sammenskrivning af gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendomsskattelov

2.3. Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet

2.4. Lovforslagets struktur

2.5. Lovforslagets sammenhæng til andet lovforslag

2.6. Ejendomsskatter og -afgift

2.6.1. Ejendomsværdiskat

2.6.2. Grundskyld

2.6.3. Dækningsafgift

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Ejendomsværdiskat

3.1.1. Skattestop og beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat

3.1.1.1. Gældende ret

3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.2. Satser for ejendomsværdiskat

3.1.2.1. Gældende ret

UDKAST

3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.3. Stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskat

3.1.3.1. Gældende ret

3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.1.4. Nedslag i ejendomsværdiskat

3.1.4.1. Gældende ret

3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.2. Grundskyld

3.2.1. Grundskatteloft og beskatningsgrundlag for grundskyld

3.2.1.1. Gældende ret

3.2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.2.2. Satser for grundskyld

3.2.2.1. Gældende ret

3.2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.3. Dækningsafgift

3.3.1. Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervs-
ejendomme

3.3.1.1. Gældende ret

3.3.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

3.4.1. Gældende ret

3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

3.5.1. Gældende ret

3.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.6. Rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

UDKAST

3.6.1. Gældende ret

3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.7. Stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme

3.7.1. Gældende ret

3.7.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.8. Indefrysningsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

3.8.1. Gældende ret

3.8.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

3.9.1. Gældende ret

3.9.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.10. Midlertidig tillægslåneordning

3.10.1. Gældende ret

3.10.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

3.11.1. Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift

3.11.1.1. Gældende ret

3.11.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.11.2. Statens overtagelse af lån

3.11.2.1. Gældende ret

3.11.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

3.12.1. Gældende ret

3.12.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret

UDKAST

- 3.13.1. Gældende ret
- 3.13.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.14. Regler, der ikke videreføres
 - 3.14.1. Ejendomsværdiskatteloven
 - 3.14.2. Lov om kommunal ejendomsskat
 - 3.14.3. Grundskyldslåneloven
- 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

I efteråret 2016 indgik den daværende regering (Venstre) sammen med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti forliget Et nyt ejendomsvurderingssystem. Formålet med forliget var at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger og sikre mere retvisende vurderinger til borgere og virksomheder i Danmark.

I 2013 valgte den daværende regering af suspendere ejendomsvurderingerne – blandt andet på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen – fordi ejendomsvurderingerne ansås for upræcise, uensartede og uigennemskuelige.

Siden da har der pågået en udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem til at vurdere landets ca. 1,7 mio. ejerboliger og ca. 400.000 erhvervsjendomme samt ca. 100.000 landbrugs- og skovejendomme. Det nye system skal sikre mere retvisende og gennemskuelige ejendomsvurderinger, som bygger på flere og mere detaljerede data end tidligere. I efteråret 2021 påbegyndte Skatteforvaltningen udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger.

I foråret 2017 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre forliget Tryghed om boligbeskatningen (herefter boligskatteforliget) om et nyt boligbeskatningssystem fra og med 2021. Formålet med forliget er at sikre, at de samlede ejendomsskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Forliget indeholder således en række tiltag, der skal sikre tryghed om ejendomsjernes ejendomsskatter ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger.

I foråret 2020 indgik den daværende regering (Socialdemokratiet) og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance aftalen Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen (herefter kompensationsaftalen). På baggrund af, at boligskatteomlægningen blev udskudt fra 2021 til 2024 som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets it-problemer i efteråret 2019, indgår aftalen tiltag, som skal sikre, at udskydelsen af boligskatteomlægningen ikke ville medføre højere ejendomsskatter for ejendomsjerne. For at sikre dette, aftalte forligspartierne bl.a., at ejendomsskatterne ikke skulle stige mere fra 2021 til 2024, end det var forudsat i boligskatteforliget.

UDKAST

Med dette lovforslag foreslås det at implementere de resterende dele af boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020 med virkning fra og med den 1. januar 2024.

Dele af boligskatteforliget er allerede implementeret. Med lov nr. 278 af 17. april 2018 er de dele af boligskatteforliget, der vedrører den midlertidige indefrysningsordning og anvendelsen af et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, implementeret, jf. pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover er de dele af kompensationsaftalen, der vedrører perioden 2021-2023, blevet implementeret med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og lov nr. 2227 af 29. december 2020, jf. pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det bemærkes, at de dele af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatter, foreslås implementeret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med dette lovforslag foreslås det bl.a. at indføre en skatterabat til boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024. Skatterabatten sikrer, at den enkelte boligejer samlet set ikke skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler, herunder ejendomsværdiskat-testop og grundskatteloft for grundskylden, var blevet videreført i 2024. Skatterabatten videreføres nominelt, indtil boligen sælges.

Derudover foreslås det at indføre en stigningsbegrænsningsordning for erhvervsejendomme m.v., der sikrer, at større stigninger i grundskyld indfases over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil give lejerne tryghed om deres boligudgifter, så en stor stigning i grundskylden ikke overvælttes i huslejen. Dette vil også gælde lejere i almene boliger.

Videre foreslås det at indføre en permanent indefrysningsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvorefter boligejeren kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån. Ordningen vil gælde såvel nuværende som fremtidige boligejere. Den permanente indefrysningsordning afløser den midlertidige indefrysningsordning, som blev indført i 2018.

Endelig foreslås det, at staten fra og med 2024 overtager opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.

Lovforslaget indeholder foruden implementering af de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen forslag til en modernisering af reglerne på ejendomsbeskatningsområdet ved at gennem- og sammenskrive gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendomsskattelov.

2. Lovforslagets baggrund og formål

2.1. Forlig om tryghed om boligbeskatningen og aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

Den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 boligskatteforliget vedrørende et nyt boligbeskatningssystem, der skulle sikre, at den enkelte boligejers samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem.

Forligspartierne var enige om at sikre boligejernes tryghed ved at forbedre det nuværende skattestop fra 2001, så det sikres, at boligejernes økonomi kan følge med ved overgangen til de nye boligskatteregler. I 2001 blev der indført et skattestop for ejendomsværdiskatten, der er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Endvidere blev der i 2003 indført et grundskatteloft, som indebærer et loft over stigninger i grundskylden, der er nærmere beskrevet i pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Forligspartierne var således enige om at indføre:

- Et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift udgør henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien fratrukket 20 pct. Forsigtighedsprincippet omfatter ikke grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for grundskyld for produktionsjord vil svare til en fremskrivning af eksisterende vurderinger.
- Nye permanente satser for ejendomsværdiskat og grundskyld samt for dækningsafgift for erhvervsjendomme.
- Midlertidige lofter for satser for grundskyld og dækningsafgift over en femårig periode.
- En skatterabat til nuværende boligejere, der sikrer, at ingen nuværende boligejer, der har overtaget en ejendom inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye

UDKAST

skatteregler, end de ellers ville have gjort. Omvendt vil de boligejere, som oplever et fald i de samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye boligskatteregler, få den fulde besparelse med det samme.

- En stigningsbegrænsningsordning til ejere af erhvervsjendomme, herunder leje- og andelsboliger og almene boliger, der sikrer, at større stigninger i grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger indfases over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil give lejerne tryghed om deres boligudgifter, så store stigninger i grundskylden ikke overvæltes i huslejen.
- En midlertidig kommunal indefrysningsskema fra og med 2018 for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvorefter stigninger i grundskylden ud over 200 kr. automatisk ville blive indefrosset som et lån indtil overgangen til de nye boligskatteregler.
- En permanent statslig indefrysningsskema for ejerboliger ejet af fysiske personer ved overgangen til de nye boligskatteregler, hvorefter boligejeren kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ud over 500 kr. bliver indefrosset som et lån.
- At staten overtager opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.
- At grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer skal opkræves sammen med indkomstskat og ejendomsværdiskat via personskattesystemerne.
- En afregningsordning til kommunerne som følge af statens overtagelse af opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, hvorefter kommunerne i budgetåret af staten får udbetalt et beløb svarende til det provenu for grundskyld og dækningsafgift, som kommunen har budgetteret med.

Det følger af boligskatteforliget, at det nye boligbeskatningssystem skulle indføres med virkning fra 2021. Den daværende regering (Socialdemokratiet) og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance indgik dog den 15. maj 2020 kompensationsaftalen. På baggrund af, at boligskatteomlægningen blev udskudt fra 2021 til 2024 som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets it-problemer i efteråret 2019, indebar aftalen tiltag, som skal sikre, at udskydelsen af boligskatteomlægningen ikke ville medføre højere boligskatter for den enkelte boligejer.

Aftalepartierne var som led i kompensationsaftalen således enige om, at der på trods af udskydelsen af boligskatteomlægningen fortsat skal være

tryghed om boligskatteerne. Boligejere og lejere kompenseres således for skattevirkningerne ved udskydelsen af boligskatteomlægningen. Det sker ved, at boligskatteerne ikke skal stige mere i perioden 2021 til 2024, end det var forudsat i boligskatteforliget. Aftalen medførte overordnet følgende:

- Ejendomsværdiskatten lempes med samlet set godt 3 mia. kr. i 2021-2023 via en reduktion af satsen i 2021-2023. Endvidere videreføres skattestoppet for ejendomsværdiskatten frem til omlægningen og gælder således til og med kalenderåret 2023.
- Grundskylden for ejerboliger kan højst stige med 2,8 pct. årligt i 2022-2024 og for erhvervsejendomme i 2023 og 2024.
- Et loft for de kommunale grundskyldspromiller, som ikke kan sættes op i 2021-2028.
- Et loft for de kommunale dækningsafgiftssatser, som ikke kan sættes op i 2021-2028.
- Den midlertidige indefrysningsordning videreføres til og med 2023.
- Der afsættes 100 mio. kr. årligt fra og med 2024 til forbedringer af vilkårene for pensionister, der bor i ejerbolig eller lejebolig.
- Boligskatteerne skønnes lempet varigt med ca. 0,6 mia. kr. før tilbageløb i forhold til gennemførelse af boligskatteomlægningen i 2021. Efter tilbageløb skønnes provenuvirkningen til ca. 0,5 mia. kr.

2.2. Implementering af boligskatteforliget og kompensationsaftalen samt gennem- og sammenskrivning af gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendomsskattelov

Formålet med lovforslaget er dels at implementere de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, dels at modernisere reglerne på ejendomsbeskatningsområdet ved at gennem- og sammenskrive gældende love på ejendomsbeskatningsområdet.

Med lov nr. 278 af 17. april 2018 er de dele af boligskatteforliget, der vedrører den midlertidige indefrysningsordning og anvendelsen af et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der indføres i takt med udsendelse af de nye vurderinger, implementeret i ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og lov om lån til betaling af grundskyld m.v. (herefter grundskyldslåneloven).

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet videreføres uændret. Det betyder, at det fra og med 2024 fortsat vil være 80 pct. af ejendomsværdien, der danner

UDKAST

beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat, og 80 pct. af grundværdien, der danner beskatningsgrundlag for grundskyld. Det samme vil gælde for dækningsafgift af erhvervsejendomme. Forsigtighedsprincippet er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det foreslås videre med lovforslaget, at de indefrosne beløb under den midlertidige indefrysningsskema vil overgå til den permanente indefrysningsskema. Den permanente indefrysningsskema er beskrevet i pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

De dele af kompensationsaftalen, der vedrører perioden 2021-2023, blev implementeret med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og lov nr. 2227 af 29. december 2020. Det følger af kompensationsaftalen, at der i 2021 fremsættes lovforslag, der fastlægger de konkrete dækningsafgiftssatser, der vil gælde fra og med 2022. I overensstemmelse hermed er nye satser for dækningsafgiften for erhvervsejendomme, der følger af boligskatteforliget, implementeret med lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Det bemærkes videre, at den del af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatter, foreslås implementeret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med dette lovforslag foreslås det at implementere nye skattesatser for ejendomsværdiskat og nye lofter for kommunernes fastsættelse af grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser. Ud over nye lofter for grundskyld og dækningsafgift foreslås det med lovforslaget at videreføre de midlertidige lofter for satser for grundskyld for alle ejendomme og dækningsafgift for erhvervsejendomme over en femårig periode fra 2024-2028 med opdaterede satser.

Det bemærkes, at det indgår i kompensationsaftalen, at forligskredsen i god tid inden 2028 skal aftale eventuelle ændringer af de kommunale forskelle i beskatningsgrundlagene efter 2028 afledt af det nye ejendomsvurderingssystem og de nye boligskatteregler. Dette indgår ikke i nærværende lovforslag.

Med lovforslaget foreslås det derudover at implementere en skatterabat til de boligejere, der har overtaget en ejerbolig senest den 31. december 2023. For ny- og ombyggede ejerboliger foreslås et yderligere skæringstidspunkt, hvorefter byggeriet skal være færdigmeldt senest den 1. januar 2024.

UDKAST

Skatterabatten skal sikre, at ingen af de omfattede boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers skulle have gjort. Skatterabatten bortfalder, når ejerboligen sælges, medmindre boligen sælges til ægtefælle.

Med lovforslaget foreslås det også at implementere en rabat til ejere af erhvervsejendomme, herunder udlejningsejendomme, andelsboliger og almene boliger, i form af en stigningsbegrænsningsordning, der skal sikre, at større stigninger i grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer indfases over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil bl.a. give lejerne tryghed om deres boligudgifter, således at store stigninger i grundskylden ikke overvælttes i huslejen på en gang. Dette vil også gælde for lejere i almene boliger.

Med lovforslaget foreslås det videre at implementere en permanent indefrysningsskema for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvorefter boligejeren vil kunne tilvælge, at samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån. Ordningen vil gælde såvel nuværende som fremtidige boligejere. Lånet forfalder først til betaling, når ejerboligen sælges.

Endelig foreslås det også at implementere de dele af boligskatteforliget, der vedrører statens overtagelse af kommunale opgaver, herunder at Skatteforvaltningen fra og med 2024 skal opkræve grundskyld og dækningsafgift, og at Skatteforvaltningen fra og med 2024 skal administrere pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld og den permanente indefrysningsskema, som foreslås at afløse den midlertidige indefrysningsskema. Pensionistlåneordningen og den midlertidige indefrysningsskema administreres i dag af kommunerne.

Ud over at indføre nye regler ved implementering af de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen foreslås det også at videreføre og ændre gældende ret.

Lovforslaget indeholder forslag til en ny og moderniseret ejendomsskattelov til afløsning af den gældende ejendomsværdiskattelov og den gældende lov om kommunal ejendomsskat. Begge love foreslås ophævet som følge af den nye ejendomsskattelov.

Ejendomsværdiskatteloven er fra 1998, jf. lov nr. 425 af 26. juni 1998, men loven er ændret mange gange. Den grundlæggende opbygning af loven er

UDKAST

dog ikke ændret siden. Lov om kommunal ejendomsskat er fra 1961, jf. lov nr. 34 af 18. februar 1961, og loven er også siden ændret mange gange. Den grundlæggende opbygning af loven er ligesom ejendomsværdiskatteloven heller ikke ændret siden. Lov om kommunal ejendomsskat har tidligere hørt under Indenrigsministeriets ressort, men blev i 2015 overført fra Økonomi- og Indenrigsministeriet til Skatteministeriet.

Derudover vil den nye ejendomsskattelev også afløse dele af grundskyldslåneloven, som i sin oprindelige form er fra 1982, jf. lov nr. 202 af 18. maj 1982.

Forslaget til en ny ejendomsskattelev viderefører således størstedelen af gældende ret ved en gennem- og sammenskrivning af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og dele af grundskyldslåneloven i en ny ejendomsskattelev. De dele af grundskyldslåneloven, som ikke gennem- og sammenskrives i nærværende forslag til en ny ejendomsskattelev, er lån til pensionister til betaling af ejendomsbidrag. I det samtidigt fremsatte lovforslag til ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at reglerne herom videreføres uændret.

Løbende beskatning af fast ejendom og lån til betaling heraf vil således fremadrettet blive reguleret i en samlet lov i stedet for flere forskellige love, som det er tilfældet i gældende ret. Gennem- og sammenskrivningen af gældende love på ejendomsbeskatningsområdet i en ny ejendomsskattelev har til formål at skabe en sammenhængende lov på ejendomsbeskatningsområdet på tværs af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Konkret vurderes gennem- og sammenskrivningen at bidrage til en modernisering og præcisering af en række bestemmelser og til et mere overskueligt og forståeligt regelsæt, der er lettere at anvende for borgere, virksomheder og myndigheder.

Størstedelen af bestemmelserne i de gældende love foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer, men i visse tilfælde med ændringer af redaktionel karakter. Desuden foreslås det i en række tilfælde at lovfæste gældende praksis. Om indholdet af disse bestemmelser henvises til lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Som en naturlig konsekvens af boligskatteomlægningen indeholder lovforslaget desuden en række forslag til ændringer af gældende ret. De

væsentligste ændringer består i, at gældende regler om ejendomsværdiskat-testoppet, grundskatteloftet og stigningsbegrænsninger for ejendomsværdiskat ikke foreslås videreført. For nærmere herom henvises til pkt. 3.1 og 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Som følge af ændringer i gældende ret, vil der også være bestemmelser i de gældende love, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Disse bestemmelser er nærmere beskrevet i pkt. 3.14 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I pkt. 3 i lovforslagets almindelige bemærkninger gennemgås ovenstående og lovforslagets væsentligste hovedpunkter og ændringer i hovedtræk.

2.3. Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet

Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet består af følgende systemer:

- Ejendomme og Grunde (ejendomsvurderingssystemet).
- Forskuds- og årsopgørelsen (personskattesystemerne), herunder rabatmodul.
- Skattekontoen.
- Ejendomsskattelån og opkrævning (ELO).
- Ejendomsskatter og ejendomsbidrag (E&E).

Ejendomsvurderingssystemet er et nyt statsligt it-system til vurdering af fast ejendom beliggende i Danmark. Systemet er delvist idriftsat, hvorfor systemet fortsat er under løbende udvikling.

Personskattesystemerne er statslige systemer til beregning og opkrævning af kildeskat, herunder ejendomsværdiskat, som oprindeligt er sat i drift i 1970. Systemet er et legacy-system, dvs. et ældre it-system, som dog løbende bliver opdateret. Det følger af boligskatteforliget, at grundskyld af ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ligeledes fra og med 2024 vil skulle opkræves via personskattesystemerne. Rabatmodulet udvikles i personskattesystemerne og vil skulle forestå beregningen af den foreslåede rabatordning for ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer. Rabatordningen er nærmere beskrevet i pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Skattekontoen er et statsligt opkrævningssystem, som fra og med 2024 skal forestå opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

UDKAST

ELO-systemet er et nyt statsligt it-system, som vil skulle forestå beregningen, opgørelsen og administrationen af de foreslåede låneordninger. Låneordningerne er nærmere beskrevet i pkt. 3.8 (indefrysning af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld), pkt. 3.9 (lån til betaling af grundskyld for pensionister) og pkt. 3.10 (midlertidig tillægslåneordning) i lovforslagets almindelige bemærkninger.

E&E-systemet er et tidligere kommunalt system, som havde til hensigt at beregne grundskyld, dækningsafgift og ejendomsbidrag på vegne af kommunerne. Staten har overtaget systemet i forbindelse med forberedelserne til statens overtagelse af opkrævningen og beregningen af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024. Fra og med 2024 vil staten alene anvende systemet til beregning af grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

De ovenfor beskrevne systemer er udviklet med forskellige formål, i forskellige tidsperioder og af forskellige myndigheder, men vil fra og med 2024 være gensidigt afhængige. Dette indebærer en høj grad af kompleksitet i det samlede systemlandskab på ejendomsområdet.

Af hensyn til boligskatteforligets intention om at skabe tryghed om ejendomsskatterne for ejendomsejerne ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger har det være prioriteret, at de nye boligskatte regler skal træde i kraft den 1. januar 2024. Derfor har der været et behov for at identificere enkle implementeringsløsninger for at sikre rettidig implementering af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, samt en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne. De valgte implementeringsløsninger i lovforslaget skal således ses i lyset af dette.

Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område, som har til formål at føre tilsyn med, understøtte og styrke told- og skatteforvaltningens it-drift og it-udvikling, jf. § 1, stk. 1, i lov om Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område, jf. lov nr. 2187 af 29. december 2020, har undersøgt den valgte løsningsmodel. Det uafhængige it-tilsyn bakker op om tilgangen og de overordnede principper, der danner grundlag for den endelige løsningsmodel for implementering af boligskattelaget. Den valgte løsningsmodel er kendetegnet ved følgende to overordnede principper, der vurderes at medvirke til at reducere udviklingsomfang, omkostninger og risici:

1. Størst mulig grad af genbrug af eksisterende applikationer.

2. Minimering af egenudvikling i Skatteforvaltningen, herunder gennem indkøb af et standardsystem til låneadministration.

2.4. Lovforslagets struktur

Med gennem- og sammenskrivning af gældende love på ejendomsbeskatningsområdet og med indførelse af nye regler i en ny ejendomsskattelev er det tilstræbt at opnå en systematisk opdeling af loven, så reglerne på ejendomsbeskatningsområdet bliver mere tilgængelige, sammenhængende og ensartede. For at sikre dette er den foreslåede ejendomsskattelev systematisk opdelt på tværs af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Lovforslaget indeholder i alt 11 kapitler, hvoraf kapitel 1-5 i det væsentligste indeholder en videreførelse af ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat. De gældende regler foreslås gennem- og sammenskrivet med følgende systematiske opdeling:

- Kapitel 1 om skattepligt vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 2 om skattegrundlag vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 3 om skatte- og afgiftssatser og nedslag vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 4 om godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone.
- Kapitel 5 om opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Lovforslagets kapitel 6-9 indeholder nye regler med den undtagelse, at dele af kapitel 8 også indeholder en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens regler. Følgende opdeling foreslås i de nye regler:

- Kapitel 6 om rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Kapitel 7 om stigningsbegrænsningsordning for grundskyld.
- Kapitel 8 om lån til betaling af samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Kapitel 9 om statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024.

Endelig vedrører lovforslagets kapitel 10 generelle bestemmelser og lovforslagets kapitel 11 ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser.

I lovforslagets bilag 1-3 er der – i forlængelse af lovforslagets kapitel 3 – fastsat et loft for satsen for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i 5-årsperioden 2024-2028. For nærmere om loftet for disse satser henvises til pkt. 3.2.2 og 3.3.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I bilag 4 er en paragrafnøgle, der angiver, hvilke paragraffer i ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og grundskyldslåneloven der indgår i lovforslaget.

2.5. Lovforslagets sammenhæng til andet lovforslag

Samtidig med dette lovforslag er der – som følge af nærværende lovforslag – fremsat et lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Lovforslaget om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love indeholder indholdsmæssige ændringer i form af bl.a. implementering af den del af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning til kommunerne som følge af statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Afregningsordningen skal ses i sammenhæng med, at grundskyld og dækningsafgift efter boligskatteforliget fortsat vil være kommunale ejendomsskatter fra og med 2024, hvorfor Skatteforvaltningen vil opkræve disse ejendomsskatter på vegne af kommunerne.

Lovforslaget indeholder videre Skatteforvaltningens mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025. De foreløbige vurderinger har til formål at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at ejendomsjerne skal betale betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen. Der vil efter nærværende lovforslag skulle foretages efterregulering af ejendomsskatter – og tilsvarende af de ordninger i nærværende lovforslag, som er blevet beregnet på baggrund af ejendomsskatterne – når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. For nærmere om efterregulering som følge af de foreløbige vurderinger henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Derudover indeholder lovforslaget om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i det væsentligste sproglige og tekniske justeringer, bl.a. i form af justeringer af henvisninger til bestemmelser i ejendomsværdiskatteloven og i

lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås ophævet som følge af nærværende lovforslag. For nærmere beskrivelse af indholdet henvises til lovforslaget og bemærkningerne hertil.

2.6. Ejendomsskatter og -afgift

2.6.1. Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten blev indført fra og med indkomståret 2000 med ejendomsværdiskatteloven, jf. lov nr. 425 af 26. juni 1998. Dette skete som led i den daværende samlede skatteomlægning på personskatteområdet. Med ejendomsværdiskatteloven overgik beskatningen af ejerboliger fra at være en indkomstbeskatning til at være en ejendomsbeskatning.

Reglerne om ejendomsværdiskat fremgår i dag af ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer. Ejendomsværdiskat er en skat til staten af ejendommens ejendomsværdi. Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger. Siden 2007 er ejendomsværdiskatten tilfaldet staten.

Indførelsen af ejendomsværdiskatten afløste reglerne om indkomstbeskatningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskatteloven og ligningsloven for hovedparten af ejerboliger – eksempelvis parcelhuse, ejerlejligheder, stuehuse m.v. – da ejendomsværdiskatteloven trådte i kraft. Lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler fastsættes imidlertid stadig i visse tilfælde, bl.a. hvis en ejer bor i en af lejlighederne i sin udlejningsejendom, hvor ejendomsværdien ikke er fastsat individuelt for den enkelte lejlighed. Statsskattelovens regler om, at en ejer skal beskattes af lejeværdien af bolig i egen ejendom, gælder derfor fortsat.

Det betyder, at der ikke beregnes lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler, hvis ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, fordi ejeren af ejendommen i stedet skal betale ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten kan dog fortsat betragtes som en beskatning af lejeværdien af bolig i egen bolig, herunder et skematisk beregnet afkast ved at eje en ejerbolig. Derfor betales der som udgangspunkt ikke avance-skat for ejerboliger, hvor der er betalt ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskatteloven oplister en række ejendomme, som er omfattet af ejendomsværdiskat, og som alle er ejendomme, der kan anvendes til beboelse af ejeren, herunder enfamiliehuse, sommerhuse og ejerlejligheder.

Efter ejendomsværdiskatteloven er det kun fysiske personer, der betaler ejendomsværdiskat. Efter ejendomsværdiskatteloven skal fuldt skattepligtige personer som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat af både danske og udenlandske ejendomme. Videre skal personer, der bor i Danmark, betale ejendomsværdiskat af ejerboliger, som ligger i Danmark, i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. En fuldt skattepligtig person, som efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst er hjemmehørende i en fremmed stat eller på Færøerne eller i Grønland, skal dog kun betale ejendomsværdiskat af ejendomme, der ligger i Danmark. Begrænset skattepligtige personer skal kun betale ejendomsværdiskat af ejendomme, der ligger i Danmark.

Reglerne i ejendomsværdiskatteloven gælder også, når ejerens ægtefælle bor i ejendommen alene, og når den ene ægtefælle midlertidigt bor i en fælles ejendom alene, mens den anden ægtefælle eksempelvis er udstationeret. Er boligen eksempelvis stillet til rådighed for ejerens voksne børn, skal ejeren beskattes af en lejeindtægt, som svarer til markedslejen efter reglerne i statsskatteloven, medmindre ejeren også selv bor i ejendommen. I det sidste tilfælde skal ejeren betale ejendomsværdiskat.

Udgangspunktet er, at ejeren skal betale ejendomsværdiskat, hvis ejeren har rådighed over ejendommen til beboelse. Dette gælder uanset, om ejeren udnytter sin rådighed til beboelse eller ej. Hvis ejeren ikke har rådighed over ejendommen til beboelse, skal ejeren således ikke betale ejendomsværdiskat. Det kan eksempelvis være, hvis boligen er udlejet eller er ubeboelig.

Ejendomsværdiskatten er en integreret del af indkomstskattesystemet og opkræves løbende på årsbasis via boligejerens forskudsskat og endeligt via slutskatten.

Med lovforslaget foreslås der ikke ændret på de beskrevne betingelser og forudsætninger for ejendomsværdiskatten med undtagelse af, at den personkreds, der efter ejendomsværdiskatteloven er undtaget fra ejendomsværdiskat, foreslås indskrænket for diplomatisk personale m.v. Der henvises til pkt. 3.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger om ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

2.6.2. Grundskyld

Grundskylden blev indført i 1926 med lov om kommunale ejendomsskatter, jf. lov nr. 83 af 31. marts 1926. Reglerne om grundskyld fremgår i dag i lov

om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Indførelsen af grundskyld afløste reglerne om henholdsvis hartkorn for ejendomme beliggende på landet og grundskatten for ejendomme beliggende i byerne. Skattegrundlaget for ejendomme beliggende i byerne var fastsat efter en række forskellige regler, herunder grundskatten, bygningernes assurancesummer eller etageareal (husskatten, arealskatten og den københavnske grundskat) og ejendomsskyldsværdien.

Grundskyld er en skat til kommunen af de i kommunen beliggende faste ejendomme, som har en fastsat grundværdi efter ejendomsvurderingslovens regler. Det betyder, at alle ejendomme i Danmark som udgangspunkt pålægges grundskyld. Grundskylden opgøres som en promille pålignet grundværdi. Visse ejendomme er dog fritaget for grundskyld, eksempelvis kongelige slotte, hovedparten af ejendomme tilhørende staten, regionerne eller kommunerne, ambassader, fredede ejendomme m.v.

Med lovforslaget foreslås der ikke ændret i de beskrevne betingelser og forudsætninger for grundskylden med undtagelse af, at den personkreds og de ejendomme, der efter lov om kommunal ejendomsskat er fritaget for grundskyld, foreslås indskrænket for diplomatisk personale m.v. Der henvises til pkt. 3.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger om ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

2.6.3. Dækningsafgift

Dækningsafgift for offentlige ejendomme blev indført i 1926 med lov om kommunale ejendomsskatter, jf. lov nr. 83 af 31. marts 1926. Dækningsafgiften for offentlige ejendomme blev indført for at sikre, at ejendomsejer bidrog til betaling af kommunens udgifter til gaders og vejes vedligehold, rengøring og belysning af gader. Dækningsafgift for erhvervs ejendomme blev indført i 1966 med ændring af lov om beskatning af faste ejendomme, jf. lov nr. 421 af 19. december 1966. Dækningsafgiften for erhvervs ejendomme blev indført for at sikre, at ejendomsejer bidrog til betaling af de udgifter, som disse ejendomme medfører kommunen. Reglerne om dækningsafgift fremgår i dag i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Dækningsafgift er en afgift til kommunen af de i kommunen beliggende ejendomme og beregnes som en promille af den opgjorte grundværdi, som fastsættes efter ejendomsvurderingslovens regler. Der kan opkræves dækningsafgift for offentlige ejendomme og for erhvervsejendomme med forskellige satser og betingelser for at blive omfattet af dækningsafgiften. Der kan ikke opkræves dækningsafgift af ejerboliger. Efter gældende ret er det fortsat et lovkrav, at dækningsafgiften for både offentlige ejendomme og erhvervsejendomme skal bidrage til at dække de udgifter, som den pågældende ejendom påfører kommunen. Det er frivilligt for kommunen at opkræve dækningsafgift.

Uanset det nævnte lovkrav i gældende ret om, at opkrævning af dækningsafgift sker som bidrag til dækning af de udgifter, som sådanne ejendomme medfører for kommunen, er det imidlertid ikke et krav, at kommunalbestyrelsen over for tilsynsmyndigheden eller andre dokumenterer, at afgiften er nødvendig for at finansiere kommunens udgifter til veje, parkeringspladser, brandvæsen og lignende.

Dækningsafgift for offentlige ejendomme kan pålignes offentligt ejede ejendomme, som er fritaget for grundskyld. Dækningsafgift for erhvervsejendomme kan pålignes ejendomme, der anvendes til kontor, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Det foreslås ikke at ændre på de beskrevne betingelser og forudsætninger for dækningsafgiften, og reglerne herom i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført i den nye ejendomsskattelev med undtagelse af, at den gældende formulering om, at dækningsafgift skal ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme, ikke foreslås videreført, fordi dette ikke bliver prøvet af tilsynsmyndigheden.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Ejendomsværdiskat

3.1.1. Skattestop og beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat

3.1.1.1. Gældende ret

Efter ejendomsværdiskatteloven udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven. Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.

UDKAST

Under den daværende regering (Venstre og Det Konservative Folkeparti) blev der i 2001 indført et skattestop, hvorefter ingen skat eller afgift måtte sættes op. Som led i udmøntningen af skattestoppet blev der i 2002 indført et ejendomsværdiskattestop.

Indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet betød, at grundlaget for ejendomsværdibeskatningen for den samme ejendom i den samme stand med den samme ejer ikke vil kunne stige ud over det beløb, der fremgik af den automatiske forskudsregistrering for indkomståret 2002.

Ejendomsværdiskattestoppet er reguleret i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten udgør den laveste værdi af følgende:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Skattestoppet følger af ovennævnte nr. 2 og 3, hvorefter grundlaget for ejendomsværdiskatten således ikke kan overstige ejendomsværdiskatten beregnet af vurderingen pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller af ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, hvis denne er mindre. Alle boligejere er således sikret, at grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten ikke kan overstige den værdi, der indgår i forskudsregistreringen for indkomståret 2002, hvilket er vurderingen for 2001 med tillæg af 5 pct.

Ovennævnte nr. 1 vedrører forsigtighedsprincippet, som blev indført i 2018, jf. lov nr. 278 af 17. april 2018, hvorefter beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes som ejendomsværdien fratrukket 20 pct. på grundlag af den vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven. Forsigtighedsprincippet følger af boligskatteforliget, hvorefter det beløb, som boligejerne og andre ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundværdien. Formålet med, at grundlaget for ejendomsværdiskatten er 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom.

UDKAST

Den aktuelle ejendomsvurdering har kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor 80 pct. af ejendomsværdien i året før indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. og pr. 1. januar 2002.

Stigningen på 5 pct., der er indregnet i forskudsgrundlaget for indkomståret 2001, var en gennemsnitlig stigning for hele landet. I nogle områder steg ejendomspriserne ikke helt så meget, og i visse områder var priserne endog faldende. For disse områder er loftet over beregningsgrundlaget den faktiske vurdering for indkomståret 2002. Loftet over beregningsgrundlaget betyder, at ejendomsværdiskatten for den enkelte ejendom ikke kan opgøres på et højere grundlag.

Hvis vurderingen efterfølgende falder, så ejendomsværdien kommer under skattestopsværdien, falder beregningsgrundlaget og dermed også ejendomsværdiskatten. Ved efterfølgende stigninger er boligejeren sikret, at beregningsgrundlaget aldrig kan overstige skattestopsværdien.

Ved salg af en ejendom indtræder den nye ejer i den tidligere ejers beregningsgrundlag. Fremtidige stigninger i ejendomsværdierne bevirker heller ikke i forbindelse med salg en højere ejendomsværdibeskatning for den enkelte ejendom.

Hvis en ejer bygger om, kan der imidlertid ske stigninger i ejendomsværdiskatten for den enkelte ejer, fordi der er tale om stigninger, der er forudsigelige for boligejeren.

En ejendom kan ændre karakter, hvis den eksempelvis renoveres eller ombygges. Større ombygninger m.v. kan bevirke en ændring i skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten for den enkelte ejendom.

Eksisterede en ejendom i 2001 og 2002, og er ejendommen ikke blevet ændret siden, kender Skatteforvaltningen ejendomsværdien i 2001/2002-niveau. Ejendomsværdiskatten lader sig dermed umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, som er blevet ændret i et sådant omfang, at der vil skulle foretages en omvurdering, er dette ikke længere tilfældet.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem på den ene side nye eller ændrede ejendomme og på den anden side eksisterende, uændrede ejendomme, er der i ejendomsvurderingsloven fastsat regler om, at

UDKAST

vurderingsmyndigheden tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau for nye og ændrede ejendomme – de såkaldte skattestopsberegninger. Disse skattestopsberegninger foretages ved, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau, og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001/2002-niveau, henholdsvis tilbage til basisåret, ved hjælp af et ejendomsprisindeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Der foretages således en særlig vurdering af ombygningen m.v. svarende til, hvad ejendommen inklusive ombygningen ville have været vurderet til i 2001/2002. Tilsvarende gælder for nye ejendomme, der er opført efter den 1. januar 2001.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b gælder ejendomsværdiskattestoppet også for udenlandske, færøske og grønlandske ejendomme.

3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorfor der fra og med indkomståret 2024 ikke længere vil gælde et ejendomsværdiskattestop.

For at sikre, at boligejere, der har overtaget en ejerbolig senest den 31. december 2023, ikke oplever stigninger i deres ejendomsværdiskat som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet foreslås afskaffet med virkning fra og med indkomståret 2024, foreslås det at indføre en rabatordning. Der henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger for nærmere om den foreslåede rabatordning for ejerboliger. Derudover foreslås for såvel nuværende som fremtidige boligejere en indefrysningsordning for de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i lovforslagets § 13 at videreføre forsigtighedsprincippet, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat skal udgøre 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående indkomstår.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar før indkomståret, der skal danne beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

UDKAST

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter denne bestemmelse vurderes ejendommene på grundlag af ejendommenes størrelse og øvrige fremtræden på vurderings-tidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Ejerboliger vurderes som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Da ejerboliger som udgangspunkt vurderes hvert andet år i lige år, anvendes ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 som beskatningsgrundlag for indkomstårene 2025 og 2026, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2025. Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom er blevet ændret siden den seneste almindelige vurdering. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der i henhold til byggetilladelse er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i indkomståret, forstås såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i lige år, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i det efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Formålet med, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten med forslaget kun vil være 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering, som fastsætter af værdien af både ejendomme og grunde. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en

ejendom. Vurderingerne kan dermed afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er forkerte. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne.

Med videreførelse af forsigtighedsprincippet skal den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, komme ejerne af fast ejendom til gode. Forsigtighedsprincippet har virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, afløser de vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, som grundlag for beskatningen.

3.1.2. Satser for ejendomsværdiskat

3.1.2.1. Gældende ret

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5 udgør den almindelige ejendomsværdiskattesats 9,2 promille af den del af det opgjorte beskatningsgrundlag, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten.

Det betyder, at hvis beskatningsgrundlaget er mindre end eller lig med 3.040.000 kr., er ejendomsværdiskattesatsen 9,2 promille. Er ejendomsværdien derimod større end 3.040.000 kr., er ejendomsværdiskatten 9,2 promille af 3.040.000 kr. tillagt 30 promille af ejendomsværdien ud over 3.040.000 kr.

Der sker ingen årlig regulering af progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. som følge af indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet, jf. lov nr. 290 af 15. maj 2002. Indførelsen af skattestoppet indebærer, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke kunne stige ud over 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen. Der har dermed ikke været behov for regulering af progressionsgrænsen.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5 opgøres ejendomsværdiskatten pr. ejendom og ikke pr. ejer. Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt af den samlede ejendomsværdi for ejendommen uanset ejerandel og ejerperiode på helårsbasis. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten

som følge af eksempelvis erhvervsmæssig anvendelse, indflytning, udflytning (ejerperiode) og ejerandel. Hvis ejerens ejerandel er ændret på grund af delkøb eller delsalg i løbet indkomståret, foretages for hver ejerperiode en selvstændig beregning, som tager udgangspunkt i den samlede ejendoms-værdi/ejerboligværdi. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten i forhold til ejerperiode og ejerandel.

Efter praksis er beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for tofamiliehuse, dvs. to selvstændige boligenheder på samme ejendom, den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der kan henføres til hver af de to selvstændige boligenheder. Det betyder, at der i denne situation ikke opgøres en ejendomsværdiskat for hele ejendommen, men ejendomsværdiskatten opgøres for hver enkelt af de to boligenheder i ejendommen. Det indebærer, at progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. opgøres for hver af de to selvstændige boligenheder og dermed ikke for hele tofamiliehuset. Når de to boligenheder i relation til progressionsgrænsen betragtes som selvstændige ejendomme, er ejere af tofamiliehuse stillet på samme måde som ejere af ejerligheder.

3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 22, at den almindelige sats for ejendomsværdiskatten vil blive nedsat fra 9,2 promille til [5,0] promille. Samtidig foreslås det, at satsen for den nuværende progressionsgrænse vil blive nedsat fra 30 promille til 14 promille.

Den almindelige sats for ejendomsværdiskatten vil blive fastsat, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget. Dette er et udtryk for en lempelse af ejendomsværdiskatten på ca. 0,5 mia. kr. i umiddelbar varig virkning. Herfra fratrækkes 0,05 procentpoint svarende til den yderligere lempelse, som blev aftalt med kompensationsaftalen.

Ved fastsættelsen er der taget udgangspunkt i en prognose for 2022-ejendomsvurderingen for ejerboliger. Den nye sats for ejendomsværdiskatten og progressionsgrænsen vil gælde fra og med indkomståret 2024.

Det foreslås videre med lovforslagets § 22, at progressionsgrænsen vil blive fastsat til et grundbeløb på [9.400.000] kr. (2024-niveau) efter forsigtighedsprincippet. Progressionsgrænsen fastsættes som aftalt med boligskatteforliget og kompensationsaftalen, så der for den samme andel af ejerboligerne

UDKAST

betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2023 til 2024 (forventet ca. 1 pct. af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger).

Satsen på [5,0] promille vil gælde, hvis beskatningsgrundlaget ikke overstiger progressionsgrænsen. I de tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget overstiger progressionsgrænsen, foreslås det, at ejendomsværdiskattesatsen vil stige fra [5,0] promille til 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger progressionsgrænsen.

Grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat i 2024-niveau. Det foreslås, at progressionsgrænsen vil blive reguleret hvert andet år i takt med udviklingen i ejendomsvurderingerne opgjort ved et ejerboligværdiindeks, der vil sættes til 100,0 i 2024. Ejendomsværdiindekset vil blive fastsat hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. ejerbolig ifølge vurderingen pr. 1. januar to år før indkomståret og den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. ejerbolig ifølge vurderingen pr. 1. januar 2022.

Det foreslås, at progressionsgrænsen reguleres første gang for indkomståret 2026, og at det regulerede beløb rundes op til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000.

I 2026 vil ejerboligværdiindekset således blive beregnet ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig i indkomstårene 2022-2024, i 2028 beregnes indekset ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig fra indkomstårene 2022 til 2026 etc. Indekset vil blive opgjort med én decimal og beregnes første gang for indkomståret 2026.

Progressionsgrænsen vil herefter blive fastsat ud fra ejerboligværdiindekset ved, at grundbeløbet forhøjes eller nedsættes med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0.

Dermed vil progressionsgrænsen blive reguleret i forhold til udviklingen af ejendomsvurderingerne, således at reguleringen af progressionsgrænsen fra indkomståret 2024 til indkomståret 2026 følger ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2024. Den herefter regulerede progressionsgrænse for indkomståret 2026 vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2026 og 2027. Tilsvarende vil reguleringen af progressionsgrænsen for indkomståret 2028 følge ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2026, og den herefter regulerede progressionsgrænse vil være

gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2028 og 2029.

Formålet med reguleringen af progressionsgrænsen er at modvirke en stigning i antallet af ejerboliger, hvoraf der skal betales progressiv ejendomsværdiskat. Ved at regulere efter ændringer i ejendomsvurderingerne 2 år før sikres, at det er muligt at beregne reguleringen på baggrund af historisk opgjorte værdier og ikke skøn. Tilsvarende princip gælder f.eks. ved regulering af beløbsgrænser efter personskattelovens § 20, der følger indkomstudviklingen. Endvidere vil den regulerede progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten være fastlagt og kendt til brug for forskudsregistreringen for de 2 efterfølgende indkomstår, hvor den skal finde anvendelse, inden progressionsgrænsen igen vil blive reguleret.

Ejerboligværdiindekset vil med forslaget blive beregnet og offentliggjort af Skatteforvaltningen. Beregning af ejerboligværdiindekset vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Med forslaget vil boligejere ikke kunne klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. De ejendomspriser, der ligger til grund for indekset, vil være historisk viden på tidspunktet for fastsættelsen af indekset. Resultatet af en sådan beregning vil efter forslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Hvis Skatteforvaltningen eksempelvis konstaterer, at priseniveauet er steget eller faldet med en vis procentandel, vil dette således blive anset for et objektivi faktum, som vil blive lagt til grund for beregning af progressionsgrænsen.

Forslaget vil ikke berøre boligejeres mulighed for at klage over beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, dvs. ejendomsværdien fratrukket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.

Det foreslås, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres for ejendommen. For tofamiliehuse foreslås det dog at lovfæste den gældende praksis om, at ejendomsværdiskatten skal opgøres pr. boligenhed.

3.1.3. Stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskat

3.1.3.1. Gældende ret

Som følge af indførelsen af skattestoppet i 2001 blev der fra og med indkomståret 2003 givet nedslag i ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens § 9 b. Skattestoppet har gjaldt for beregningen af

UDKAST

ejendomsværdiskatten siden indkomståret 2002. Nedslaget svarer til det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 eksklusive stigningsbegrænsning overstiger ejendomsværdiskatten for 2002 inklusive stigningsbegrænsning. Beløbet fratrækkes hvert år i ejendomsværdiskatten for ejendommen fra og med indkomståret 2003.

Ejendomsværdiskattelovens § 9 b sikrer, at det nedslag i ejendomsværdiskatten, der gives for indkomståret 2002, låses fast, således at det også gives i de følgende år med uændret størrelse. Det gives også, selv om ejendomsværdien falder. Nedslaget bliver heller ikke påvirket af, at beregningsgrundlaget efterfølgende forhøjes som følge af en om-, til- eller nybygning.

Nedsættelsen af ejendomsværdiskatten i ejendomsværdiskattelovens § 9 b træder i stedet for nedsættelser af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2003 efter §§ 9 og 9 a som følge af stigninger i ejendomsværdierne til og med 2002-vurderingen.

Der er i ejendomsværdiskattelovens § 9 fastsat en grænse for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt kan stige for ejere, der er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier.

Ejendomsværdiskatten kan maksimalt stige med 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten for det forudgående år opgjort efter nedslag. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningen kan dog højst ske til et beløb, der svarer til det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat, beregnet efter reglerne om stigningsbegrænsning for pensionister m.fl. med skattestoppet og forhøjet med 20 pct. og derefter nedsat med 900 kr. Det betyder, at ejendomsværdiskatten altid årligt kan stige med 20 pct. minus 900 kr. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningen bortfalder ved ejerskifte.

En stigning i ejendomsværdiskatten som følge af, at pensionisten m.fl. har ændrede indkomstforhold i forhold til det forudgående år, omfattes ikke af stigningsbegrænsningen. Det sikres således, at den del af en eventuel stigning af ejendomsværdiskatten, der skyldes ændrede indtægtsforhold i forhold til det forudgående år, ikke begrænses efter ejendomsværdiskattelovens § 9. Stigningsbegrænsningen skal beregnes før en eventuel reduktion i nedslaget for pensionister efter ejendomsværdiskattelovens § 8 som følge af høje indtægter. Pensionistnedslag er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Ejendomsværdiskattelovens § 9 a fastsætter en grænse for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt må stige for ejere, der ikke er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 9, dvs. ejere, der ikke er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere og skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier.

Ejendomsværdiskatten kan maksimalt stige med 2.400 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten for det forudgående år opgjort med nedslag. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningsreglen kan dog højst ske til et beløb, der svarer til det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat, beregnet efter reglerne om stigningsbegrænsning og skattestoppet og forhøjet med 20 pct.

Det betyder, at ejendomsværdiskatten altid kan stige med 20 pct. fra år til år, dog højst med 2.400 kr. Som følge af indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet med virkning fra og med indkomståret 2002 har stigningsbegrænsningen kun betydning i relativt få tilfælde.

Begrænsning af ejendomsværdiskatten bortfalder ved ejerskifte af ejendommen. Den nye ejer overtager ikke den tidligere ejers begrænsede ejendomsværdiskat, men betaler ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori ejendommen købes. Stigningsbegrænsningen finder først anvendelse fra og med det efterfølgende indkomstår.

Nedsættelsen bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. Forskydninger i ejerforholdet mellem ægtefællerne udløser således ikke den fulde ejendomsværdiskat. Det samme gælder ved skilsmisse og dødsfald, hvor den ene ægtefælle overtager hele ejendommen.

Stigningsbegrænsningsreglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a blev indført før reglen i ejendomsværdiskattelovens § 9 b. Ved indsættelsen af § 9 b i 2002 samtidigt med ejendomsværdiskattestoppet var der dog fortsat behov for at bevare stigningsbegrænsningsreglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a, fordi ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten. Hvis der derefter på et senere tidspunkt igen opstår stigende ejendomsværdier, vil ejendomsværdiskatten kunne stige igen, men kun op til skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten. Ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a sikrer, at det fastlåste nedslag i ejendomsværdiskatten efter § 9 b indgår i de beløb, der skal

sammenlignes, når det skal sikres, at stigende ejendomsværdier ikke udløser for store ejendomsværdiskattestigninger fra det ene år til det andet.

3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9-9 b foreslås ikke videreført med lovforslaget som følge af afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet, der således heller ikke foreslås videreført med lovforslaget, jf. pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For at sikre, at boligejere, der senest den 31. december 2023 har overtaget deres bolig, ikke vil skulle betale mere i ejendomsværdiskat som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsninger foreslås afskaffet med virkning fra og med indkomståret 2024, foreslås det at indføre en rabatordning. Der henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås for såvel nuværende som fremtidige boligejere indført en permanent indefrysningsordning for stigninger i de samlede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

3.1.4. Nedslag i ejendomsværdiskat

3.1.4.1. Gældende ret

For skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom, gælder to overgangsordninger i ejendomsværdiskatteloven, der begge giver nedslag i ejendomsværdiskatten.

Overgangsordningerne blev indført som led i overgangen fra beskatningen af lejeværdi af egen bolig til indførelsen af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2000 og er en pendant til det tidligere såkaldte standardfradrag for vedligeholdelsesudgifter ved lejeværdibeskatningen, der blev givet for alle ejerboliger undtagen ejerlejligheder. Det forhold, at standardfradraget ikke blev givet for ejerlejligheder, er historisk betinget og stammer fra indførelsen af reglerne om adgang til udstykning af lejeboliger i selvstændige ejerlejligheder. I den forbindelse blev ejerlejligheder ikke omfattet af standardfradraget, hvilket blev fastholdt ved overgangen til ejendomsværdiskatten.

Efter den ene overgangsordning får den skattepligtige efter ejendomsværdiskattelovens § 6 en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat på et beløb, der svarer til 1,8 promille af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b.

UDKAST

Efter den anden overgangsordning får den skattepligtige, der ejer visse ejendomme, efter ejendomsværdiskattelovens § 7 endvidere en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b. Nedslaget kan dog maksimalt udgøre 1.200. kr. pr. selvstændig boligenhed. Bestemmelsen omfatter enfamilieshuse, tofamilieshuse, sommerhuse, stuehuse tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, blandet benyttede ejendomme, ejendomme over 5.000 m² beliggende i landzone, ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, samt visse ejendomme beliggende i udlandet.

Ejere af ejerlejligheder eller af fredede ejendomme, der kan få fradrag efter ligningslovens § 15 K, er ikke omfattet af nedslaget efter ejendomsværdiskattelovens § 7. Efter ligningslovens § 15 K kan ejere af fredede ejendomme ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrage driftsudgifter efter nærmere regler.

Med ejendomsværdiskattelovens § 7 opnår ejere af de pågældende ejendomme således et yderligere nedslag ud over det nedslag, der er givet efter § 6.

Det er en betingelse for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, at den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998. Efter bestemmelserne er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Nedslagene efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 bortfalder ved ejerskifte, medmindre der er tale om ejerskifte mellem ægtefæller. Det gælder både ved ejerskifte, mens ægtefællerne er gift, og ved skilsmisse. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke stod som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, får den pågældende alligevel nedsat ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7.

En længstlevende ægtefælle, der bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den afdøde ægtefælle, kan overtage nedslagene, også selv om den længstlevende ægtefælle ikke selv var ejer den 1. juli 1998. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke stod som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, får vedkommende nedsat ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7. Der kan også ske overtagelse af

UDKAST

nedslagene ved ægtefællens død, selv om ægtefællerne var separerede inden dødsfaldet. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder retten til at overtage nedslaget ikke.

I andre ejerskiftesituationer bortfalder nedslaget, medmindre der er tale om ejerskifte mellem medejere. Efter gældende praksis bortfalder nedslaget ikke ved ejerskifte mellem medejere, som begge har erhvervet en del af ejendommen senest den 1. juli 1998.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8 gælder et særligt nedslag for folkepensionister. Har en ejer eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen efter lov om social pension, gives et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 3,7 promille af beregningsgrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. pr. bolig for helårshuse og 2.000 kr. pr. bolig for fritidsboliger. Maksimumsgrænsen på 6.000 kr. gælder også sommerhuse, der med tilladelse anvendes som helårsbolig.

For personer, som ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som i medfør af en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag, at Skatteforvaltningen får meddelt oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold, som er nødvendige for beregningen af nedslaget. I kildeskattelovens § 1 er det fastsat, hvem der er fuldt skattepligtige til Danmark, herunder hvem der pligtig til at svare indkomstskat til staten. Dette er bl.a. personer, der har bopæl i Danmark. Det er endvidere en betingelse, at Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Hvis den ægtefælle, der er folkepensionist og ejer af ejendommen, dør, videreføres nedslaget til dennes ægtefælle, selv om den længstlevende ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne for at være pensionist. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Overtagelsen af nedslaget er betinget af, at den længstlevende ægtefælle bevarer rådigheden over den ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder retten til at videreføre nedslaget. Retten til videreførelse af nedslag ophører med virkning fra og med det første indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

UDKAST

Nedslaget for folkepensionister er afhængigt af indkomsten efter reglerne i ejendomsværdiskattelovens § 10, hvorefter nedslaget efter § 8 reduceres med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau).

Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne om nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24. Selv om reglerne har karakter af overgangsregler, vil de fortsat være relevante i en årrække.

Skattepligtige, der fortsat ejer ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998, og som får nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, foreslås således at bevare nedslaget på uændrede betingelser. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 har opnået inden indkomståret 2024 efter gældende regler, og nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle inden indkomståret 2024 efter gældende regler, foreslås således videreført med lovforslaget. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 inden indkomståret 2024, vil dermed også skulle anses som bortfaldet efter lovforslaget.

Fra og med indkomståret 2024 vil nedslaget således fortsat blive ydet til de ejere, der erhvervede en ejendom senest den 1. juli 1998, og som fortsat har ret til nedslaget. På samme måde som efter gældende ret vil nedslagene bortfalde ved ejerskifte, medmindre der er tale om ejerskifte mellem ægtefæller eller medejere. Ægtefæller og medejere vil således på samme måde som tidligere kunne overtage nedslagene. Det vil fortsat ikke være en betingelse, at ægtefællen ejede en del af ejendommen senest den 1. juli 1998, i modsætning til medejere, hvor det vil være en betingelse, at medejeren ejede en del af denne senest den 1. juli 1998.

Som følge af den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til [5,0] promille, foreslås satserne for nedslag

UDKAST

at blive nedsat proportionelt hermed. Det vil indebære, at det gældende nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 6 på 1,8 promille vil blive nedsat til [1,0] promille. Det vil videre indebære, at det gældende nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 7 på 3,7 promille vil blive nedsat til [2,0] promille. Den gældende maksimale nedslagsbeløb på 1.200 kr. foreslås at blive videreført uændret. Den reducerede nedslagspromille indebærer dog, at det maksimale nedslag først opnås ved en højere ejendomsværdi end efter de gældende regler, hvilket harmonerer med, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingsloven vil blive højere end de hidtidige vurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Reglerne om nedslag for folkepensionister efter ejendomsværdiskattelovens § 8 foreslås videreført i lovforslagets § 25 med den ændring, at nedslaget ikke længere vil være afhængigt af beskatningsgrundlaget, men i stedet vil udgøre et fast fradrag på henholdsvis 6.000 kr. pr. boligenhed for helårsboliger og på 2.000 kr. pr. enhed for fritidsboliger. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

Ændringen skal ses i lyset af, at det ikke systemmæssigt er muligt, at nedslaget efter indkomstreduktionen kan indgå i beregningen af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6. Derfor foreslås afhængigheden af beskatningsgrundlaget ophævet således, at ingen folkepensionister vil opleve en reduktion i deres nedslag, uden at de kompenseres i rabatordningen. Om rabatordningen henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derved vil ingen folkepensionister opleve stigninger i ejendomsskatterne i 2024 ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Folkepensionister, der efter gældende regler er omfattet af nedslaget, men som ikke efter de gældende regler modtager det maksimale fradrag på 6.000 kr. for helårsboliger og på 2.000 kr. for fritidsboliger vil derimod opleve en lempelse i deres ejendomsskattebetaling.

Ved bortfald af nedslag i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, foreslås retten til at succedere i nedslag at skulle bortfalde fra og med det indkomstår, hvor den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, og ikke – som i gældende ret – med virkning fra og med det indkomstår, der følger efter det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

Reglerne om indkomstaftapning efter ejendomsværdiskattelovens § 10 foreslås videreført uændret i lovforslagets § 26.

3.2. Grundskyld

3.2.1. Grundskatteloft og beskatningsgrundlag for grundskyld

3.2.1.1. Gældende ret

Efter lov om kommunal ejendomsskat udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld den grundværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven. Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Efter § 1 i lov om kommunal ejendomsskat pålignes grundskyld af 80 pct. af grundværdien. Dette gælder, medmindre der er tale om produktionsjord efter ejendomsvurderingsloven § 28, hvorefter der pålignes grundskyld af hele grundværdien. Bestemmelsen i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat udmønter forsigtighedsprincippet, som blev indført i 2018, jf. lov nr. 278 af 17. april 2018, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden fastsættes som grundværdien fratrukket 20 pct. i tilfælde, hvor grundskylden beregnes på grundlag af en vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven. Forsigtighedsprincippet følger af boligskatteforliget, hvorefter det beløb, som boligejerne og andre ejendommejerere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundværdien. Formålet med, at grundlaget for grundskyldener 80 pct. af grundværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom.

Grundværdien for produktionsjord indgår således med 100 pct. i beskatningsgrundlaget for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden af produktionsjord er de vurderinger, der sker efter den særlige vurderingsnorm, der foretages efter ejendomsvurderingslovens § 28.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28 sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebærer, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

UDKAST

Der har siden 2003 været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft, som er reguleret i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskatteloftet blev indført ved lov nr. 1047 af 17. december 2002. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier med anvendelse af forsigtighedsprincippet:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Efter ovennævnte nr. 1 gives fradrag i to tilfælde. Beregningsgrundlaget for grundskylden nedsættes for det første, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Grundforbedringsfradraget blev givet i 30 år, dog i 60 år for skove, eller indtil betingelserne for fradraget ikke længere var opfyldt. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag.

Fradraget reducerer ikke i sig selv grundværdien, men det indgår som et element i beregningen af grundskylden. Grundforbedringsfradraget udgør det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradraget er ansat senere end den 1. januar 2013. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykket i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealets størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

UDKAST

Beregningsgrundlaget nedsættes for det andet, hvis en ejendom er fritaget for grundskyld med den del af ejendommen, der er fritaget.

Med grundskatteloftet kan beregningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent.

Reguleringsprocenten fastsættes af finansministeren med tilslutning af Folketingets Finansudvalg. Reguleringsprocenten kan imidlertid ikke overstige 7 pct., hvorfor der er et loft over de årlige stigninger i betalingerne af grundskylden, hvis grundskyldspromillerne ikke ændrer sig. Der bliver både fastsat en reguleringsprocent for ejerboliger og en reguleringsprocent for andre ejendomme. For 2022-2024 gælder særlige regler for reguleringsprocenten, jf. nedenfor.

Det er således ikke grundskylden målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses. Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller hvis en eksisterende ejendom ændrer størrelse eller anvendelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på grundskatteloftsniveau. I modsætning til loftet over ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteloftet et bestemt år, der danner udgangspunktet. Når Skatteforvaltningen fastsætter en grundværdi på grundskatteloftsniveau, skal der først findes et basisår. Basisåret er det seneste år, hvor den skattepligtige grundværdi falder sammen med den grundværdi, som Skatteforvaltningen har ansat. Dette er ofte – men langt fra altid – 2001. Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes herefter til det beløb, som den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

Ved lov nr. 227 af 8. marts 2017 blev beregningsgrundlaget for grundskylden for både ejerboliger og andre ejendomme dog fastfrosset for 2017 i forhold til 2016, idet reguleringsprocenten for 2017 var fastsat til 0,0 pct. Loven er en udmøntning af en del af finanslovsaftalen for 2017 indgået mellem den daværende regering (Venstre), Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti. Hvorvidt den enkelte ejers grundskyld steg

eller faldt i 2017, afhang således kun af, om grundskyldspromillen blev ændret.

Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2018 var fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017. Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2019 var fastsat til 5,5 pct., jf. aktstykke nr. 148 (2017-18) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 21. juni 2018. For grundværdien for kalenderåret 2020 var reguleringsprocenten fastsat til 5,8 pct., jf. aktstykke nr. 162 (2018-2019) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 24. september 2019. For grundværdien for kalenderåret 2021 var reguleringsprocenten fastsat til 6,4 pct., jf. aktstykke nr. 299 (2019-2020) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 17. september 2020.

Folketingets finansudvalg har tiltrådt aktstykke nr. 320 (2020-2021) fra Finansministeriet, hvorved der ved beregning af loftet for grundskyld for kalenderåret 2022 skal anvendes en skønnet stigning i det kommunale udskrivningsgrundlag for 2020-2021 på 1,4 pct. For kalenderåret 2022 var reguleringsprocenten for ejerboliger 2,8 pct., jf. kompensationsaftalen. I kalenderåret 2022 var der herefter en differentieret reguleringsprocent, hvorefter reguleringsprocenten for ejerboliger var 2,8 pct., mens den for andre ejendomme var 4,4 pct. Reguleringsprocenten er fra og med kalenderåret 2023 være 2,8 pct. for alle ejendomme, jf. § 1, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

3.2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorefter der fra og med 2024 ikke længere vil gælde et grundskatteloft.

For at sikre, at boligejere, der har overtaget en ejerbolig senest den 31. december 2023, ikke oplever stigninger i deres grundskyld som følge af, at grundskatteloftet foreslås afskaffet med virkning fra og med 2024, foreslås det, at der indføres en rabatordning. Der henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre, at fremtidige stigninger i grundskylden ikke påvirker boligejerne negativt, foreslås indført en permanent indefrysningsordning for stigninger i de samlede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre, at andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ikke stiger markant i deres grundskyldsbetaling som følge af, at grundskatteloftet foreslås afskaffet, foreslås

UDKAST

indført en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Der henvises til pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige.

Det foreslås i lovforslagets § 17 at videreføre forsigtighedsprincippet, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden for et kalenderår skal udgøre 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående kalenderår, med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og fritagelser for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående indkomstår eller i det forudgående kalenderår, der vil skulle danne beskatningsgrundlag for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter denne bestemmelse vurderes ejendommene på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Ejerboliger vurderes som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Da de fleste ejerboliger omfattes af ejendomsvurderingslovens § 5 vurderes hvert andet år i lige år, skal grundværdien pr. 1. januar 2024 anvendes som beskatningsgrundlag for indkomståret 2025. Grundværdien for indkomståret 2024 skal ligeledes anvendes for 2026, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2025. Erhvervsjendomme vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 5 hvert andet år i ulige år. For kalenderåret 2024 skal grundværdien pr. 1. januar 2023 således anvendes. Grundværdien for kalenderåret 2023 skal ligeledes anvendes for kalenderåret 2025, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2024.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

UDKAST

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom er blevet ændret siden den seneste almindelige vurdering. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i indkomståret/kalenderåret, forstås såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Formålet med, at beskatningsgrundlaget for grundskylden efter forslaget kun vil være 80 pct. af grundværdien, er, at der skal tages højde for den naturlige usikkerhed, der knytter sig til en ejendomsvurdering, som fastsætter af værdien af både ejendomme og grunde. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne.

Med videreførelse af forsigtighedsprincippet sikres det, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, kommer ejerne af fast ejendom til gode. Forsigtighedsprincippet har virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, afløser de vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, som grundlag for beskatningen.

Med den foreslåede bestemmelse vil der skulle gives fradrag i samme tilfælde som i gældende ret. Det betyder, at henvisningen til

ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 indebærer, at beskatningsgrundlaget for grundskylden vil skulle nedsættes, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derudover indebærer henvisningen til lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, at beskatningsgrundlaget vil skulle nedsættes med den del, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser. I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, stk. 2, fastsættes, at hvis kun en del af en ejendom, der er fritaget fra grundskyld, opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, vil det alene være den del af grundværdien, der vedrører denne del, der vil være fritaget for grundskyld. I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 7, stk. 2, fastsættes, at hvis kun en del af en ejendom, som kommunalbestyrelsen helt eller delvist har fritaget for grundskyld, opfylder betingelserne for fritagelse, vil alene den del af grundværdien, der opfylder betingelserne, kunne fritages for grundskyld.

Det foreslås videre i lovforslagets § 17 at videreføre gældende ret om, at produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens § 28 pålægges grundskyld af hele den skattepligtige grundværdi.

3.2.2. Sats for grundskyld

3.2.2.1. Gældende ret

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat fastsætter kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldspromillen. Grundskyldspromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34. I henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v., skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den pågældende dato.

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det videre, at af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, anses for landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven, opkræves grundskyld med en promille, der er 14,8 promillepoint lavere end den fastsatte grundskyldspromille. Det indebærer, at den laveste sats, som grundskylden kan opkræves med, er 1,2 promille. Det fremgår videre, at i kommuner, hvor grundskyldspromillen er fastsat til mere end 22 promille, opkræves grundskylden af landbrugsejendomme og skovejendomme med 7,2 promille.

UDKAST

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte grundskyldspromillen højere end promillen for kalenderåret 2020 for skatteårene 2021-2028. Dette gælder alle ejendomme, dvs. ejerboliger, andre ejendomme samt produktionsjord. Der er derfor for hver enkelt kommune et individuelt loft over, hvad den højeste grundskyldspromille kan udgøre afhængigt af grundskyldspromillen for 2020 i den enkelte kommune.

Har kommunalbestyrelsen eksempelvis fastsat den almindelige grundskyldspromille til 26 for 2020, vil kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 alene kunne fastsætte promillen til mindst 16 og højst 26. Kommunalbestyrelsen kan således sætte promillen ned, men kan ikke sætte den op i forhold til promillen for 2020. Loftet skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i skatteårene 2021-2028.

3.2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 28, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Det foreslås videre, at satsen højst kan udgøre 30 promille. Denne maksimumsgrænse for satsen for grundskyld vil gælde for alle ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme.

Det foreslås videre i lovforslagets § 28, at satsen for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendomme, mindst skal udgøre 1,2 promille og højst 7,2 promille. Dette er en videreførelse af det nuværende spænd for fastsættelse af grundskyldspromillen for landbrugs- og skovejendomme efter gældende ret.

Den foreslåede maksimumsgrænse på 30 promille vil imidlertid gælde for stuehuset tilknyttet landbrugs- og skovejendomme, idet den grundværdi, der fastsættes for stuehuset med tilhørende grund og have, ikke indgår i den samlede grundværdi for landbrugs- og skovejendomme.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den gældende minimumsgrænse for grundskyld på 16 promille skal ophæves, og den foreslås derfor ikke videreført med lovforslaget. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at den øvre grænse for grundskyldspromillen skal sættes ned fra 34 til 30 promille. Spændet for grundskyldspromillen foreslås således ændret fra spændet mellem mindst 16 og højst 34 promille til højst 30 promille.

UDKAST

I lovforslagets § 28 foreslås det imidlertid, at kommunalbestyrelsen for indkomstårene/kalenderårene 2024-2028 ikke skal kunne fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen for grundskyld angivet for den pågældende kommune i lovforslagets bilag 1.

Forslaget indebærer således, at der vil blive fastsat et loft for promillen for hver enkelt kommune. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i perioden 2021-2028. Den fastsatte grundskyldspromille for hver enkelt kommune for indkomstårene/kalenderårene 2021-2028 skal udgøre et loft for den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte. Loftet over stigninger i grundskylden skal sikre tryghed om boligbeskatningen. Det fremgår videre af kompensationsaftalen, at grundskyldspromillerne for indkomståret/kalenderåret 2024 fastsættes ved lov, så proventet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

I 5-årsperioden 2024-2028 vil kommunalbestyrelsen således ikke kunne sætte satsen for grundskylden op, men kun ned, i forhold til den sats, der er fastsat for den pågældende kommune i lovforslagets bilag 1. Kommunalbestyrelsen vil således kunne fastsætte en lavere sats, herunder 0 pct., for et eller flere år i 5-årsperioden, men den vil ikke kunne fastsætte en højere sats end angivet i lovforslagets bilag 1. Det fremgår af boligskatteforliget, at kommuner, hvor loftet for grundskyldspromillen på 30 umiddelbart reducerer proventet af grundskylden i 2024, vil blive fuldt ud kompenseret af staten for mindreproventet. Det fremgår videre, at kompensationen til kommunerne videreføres til og med budgetåret 2028 og reguleres med reguleringsprocenten efter personskattelovens § 20.

Fra og med indkomståret/kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til det loft, der foreslås at gælde for indkomstårene/kalenderårene 2024-2028, dog højst til 30 promille.

3.3. Dækningsafgift

3.3.1. Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervs-ejendomme

3.3.1.1. Gældende ret

I § 23 i lov om kommunal ejendomsskat reguleres dækningsafgift af offentlige ejendomme. Det er i bestemmelsen fastsat, at der af ejendomme, der er

UDKAST

dækningsafgiftspligtige, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst med 15 promille. Satsen er således normeret i forhold til kommunens grundskyldspromille, men med et loft. Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Videre er fastsat, at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte grundskyldspromillen for dækningsafgift højere end promillerne for kalenderåret 2020 eller indføre dækningsafgift. For hvert af skatteårene 2022 og 2023 opkræves et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2021. Det fremgår herefter af forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som fremsat, side 7, at der i foråret 2023 vil blive fremsat et lovforslag, hvormed det vil blive foreslået at fastsætte nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme.

I § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat reguleres dækningsafgift af erhvervsjendomme. Efter bestemmelsen svares dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, af 80 pct. af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10.

For skatteåret 2022 udgør den kommunespecifikke promille den promille, der er fastsat i lovens bilag 1. Har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, udgør promillen for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 2. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen højere end promillen for skatteåret 2022 fastsat i lovens bilag 1. Loftet skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller for erhvervsjendomme ikke kan sættes op i årene 2021-2028.

Derudover er det fastsat, at for ejendomme, der delvis anvendes til kontor, forretning, hotel, værksted eller lignende øjemed, betales dækningsafgift kun, når den del af grundværdien, der anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen. Dækningsafgift af erhvervsjendomme betales med samme promille af 80 pct. af den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

UDKAST

I § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat reguleres en stigningsbegrænsning og en bundgrænse for dækningsafgiften af erhvervsejendomme. Reglerne blev indsat ved lov nr. 2614 af 28. december 2021. Det fremgår af bestemmelsen, at frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og beløbet kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.

Med bestemmelsen bliver ejere af en erhvervsejendom, der står til at stige mere end 30 pct. i forhold til den dækningsafgift, der blev opkrævet for skatteåret 2021, 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 skatteåret 2021 tillagt 30 pct., vil differencen blive opkrævet, når den nye vurdering foreligger, og den endelige dækningsafgift kan beregnes. Er den endelige dækningsafgift derimod lavere end dækningsafgiften for skatteåret 2021, vil differencen blive udbetalt. Det er kun ejendomme, der vil få foretaget en foreløbig dækningsafgiftsberegning på baggrund af en videreført vurdering, der er omfattet af bestemmelsen.

Det fremgår videre af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, reguleres grænserne som nævnt forholdsmæssigt. Fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere år en anden promille end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Det betyder, at fastsættes promillen for 2026 eksempelvis til 6, og var promillen 8 for 2025, vil stigningsbegrænsningen og bundgrænsen for den foreløbige opkrævning herefter skulle nedsættes forholdsmæssigt, dvs. med en fjerdedel.

Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens grundværdi frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Derudover fremgår det af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag,

omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Bestemmelsen sikrer, at ejere af nyopståede erhvervsejendomme løbende vil blive opkrævet foreløbig dækningsafgift og således ikke vil blive mødt af store efteropkrævninger, alene fordi der i en årrække ikke er blevet opkrævet dækningsafgift. Skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige grundværdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af det resterende beløb. Hvis det modsat skulle vise sig, at den foreløbige grundværdi har været ansat for højt, vil det overskydende beløb blive tilbagebetalt. Eftersom det foreløbige beregningsgrundlag frit kan ændres af ejendomssejeren, kan det fastsættes, så det afspejler, at ejendommen er delvist fritaget for grundskyld, og at der dermed ikke skal svares dækningsafgift af denne del.

3.3.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne om satser for dækningsafgift efter §§ 23 og 23 A i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført med visse ændringer i lovforslagets § 29.

For dækningsafgift af offentlige ejendomme foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien, dog højst med den promille, der er fastsat i lovforslagets bilag 2 eller en lavere sats.

Forslaget indebærer, at det vil være op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af offentlige ejendomme, dog højst med den promille, der er fastsat i lovforslagets bilag 2. Satsen i bilag 2 vil dermed udgøre et permanent loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte.

Det fremadrettede loft over satsen for dækningsafgift af offentlige ejendomme skal ses i sammenhæng med den hidtidige grænse for dækningsafgiftssatsen. Forslaget er ikke reguleret i boligskatteforliget, men det vil være uhensigtsmæssigt, hvis kommunerne gives adgang til ubegrænset at beskatte hinanden, regionerne eller staten via dækningsafgift. Endvidere gælder, at med de nye, under ét lavere satser for grundskyld, kan den hidtidige grænse for satsen for dækningsafgift for offentlige ejendomme, hvor denne

UDKAST

fastsættes som halvdelen af den almindelige grundskyldspromille, ikke videreføres uden at skabe betydelig omfordeling internt mellem kommunerne.

For dækningsafgift af erhvervsejendomme foreslås det at videreføre gældende ret om, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien, dog højst med 10 promille. Det foreslås videre, at for kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien højere end satsen i lovforslagets bilag 3.

Forslaget indebærer for det første, at det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af erhvervsejendomme, dog højst med en promille på 10.

Forslaget indebærer imidlertid også, at satserne, der for hver enkelt kommune er fastsat i lovforslagets bilag 3, udgør et midlertidigt loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte for kalenderårene 2024-2028. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan sætte satsen op i denne periode. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme ikke kan sættes op i kalenderårene 2021-2028. Loftet for promillesatsen for hver enkelt kommune, der fremgår af lovforslagets bilag 3, er en videreførelse af de gældende lofter i bilag 1 og 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af erhvervsejendomme, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Derudover foreslås det at videreføre de gældende regler i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat om stigningsbegrænsningen for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift for erhvervsejendomme, dog med den ændring, at det for ejere af ejendomme, der var dækningsafgiftspligtige i 2023, vil være valgfrit, om vedkommende vil beskattes på baggrund af den foreløbige vurdering, som foreslås indført med de nye bestemmelser i ejendomsvurderingslovens §§ 89 b og c, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, eller om der indtil udsendelse af den første almindelige vurdering skal ske opkrævning med udgangspunkt i det beløb, som blev opkrævet i 2023, dvs. dermed med udgangspunkt i de gældende regler. For ejere af ejendomme, som bliver dækningsafgiftspligtige den 1. januar 2024 eller senere, vil opkrævningen af dækningsafgift i alle tilfælde ske på baggrund af den foreløbige vurdering, som foreslås indført

med de nye bestemmelser i ejendomsvurderingslovens §§ 89 b og c, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. For så vidt angår en nærmere beskrivelse af de foreløbige vurderinger, henvises til pkt. 3.12.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

3.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

3.4.1. Gældende ret

Efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat hæfter samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret. Det følger også af § 29, at den kommunale ejendomsskat svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.

Bestemmelsen hjemler pante- og fortrinsret for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, som kommunerne i dag anvender ved inddrivelse af ubetalt grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomsstyper.

Det forhold, at grundskylden og dækningsafgiften hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, følger også af § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen). Efter § 2 i amtstueforordningen gælder fortrinsretten i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at den ubetalt grundskyld og dækningsafgift skal være inddrevet inden udløbet af fristen på 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Pante- og fortrinsretten er en fortrinsstillet lovbestemt panteret hæftende på fast ejendom. Panteretten medfører, at et krav på betaling af grundskyld og dækningsafgift har virkning over for en tredjepart, selv om kravet ikke er tinglyst. Fortrinsretten medfører, at grundskylden og dækningsafgiften har plads i dækningsrækkefølgen før andre pantekrav, der ligeledes hæfter på ejendommen.

Pante- og fortrinsretten bevirker derfor, at grundskyld og dækningsafgift, der ikke betales, som udgangspunkt altid kan inddrives, hvis ejeren af ejendommen ikke kan betale sin grundskyld og dækningsafgift og kreditoren anvender pante- og fortrinsretten inden dens udløb efter 2 år og 3 måneder.

UDKAST

Ved ejerskifte af en ejendom, hvorpå der hæfter en fordring med pante- og fortrinsret, opstår der et solidarisk skyldforhold mellem køber og sælger, men deres hæftelse for kravet er forskellig.

Sælgeren (den skattepligtige) hæfter altid personligt og ubegrænset for kravet, hvorfor kommunen vil kunne begære udlæg i sælgers samlede formue. Køberen hæfter ligeledes for betaling af kravet, men kun med den købte ejendom. Kommunen kan derfor ikke foretage inddrivelseskridt mod andre dele af køberens samlede formue.

Grundskyld og dækningsafgift, der sendes til inddrivelse, vurderer kommunen selv, om kommunen vil foretage inddrivelseskridt mod sælgers formue eller købers ejendom.

Indtræder der en efterregulering af et eller flere tidligere kalenderår, som medfører en restskat for en tidligere ejerperiode, vil der være en forskel på, om efterreguleringen sker på baggrund af en ændret ejendomsvurdering, f.eks. som følge af en klage, eller om efterreguleringen skyldes en erstatning af et foreløbigt beskatningsgrundlag, som f.eks. en videreført 2011-vurdering.

I første tilfælde sker efterreguleringen til ejerne af ejendommen for den periode, som efterreguleringen vedrører, hvilket kan være flere ejere tilbage i tid. I det sidste nævnte tilfælde sker efterreguleringen til den, der på tidspunktet for efterreguleringen ejer ejendommen, dvs. den til nuværende ejer af ejendommen, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, som omhandler efterregulering som følge af en foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, udgør en undtagelse til dette udgangspunkt. En efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift sker efter denne bestemmelse sammen med den førstkommende rateopkrævning eller en ekstraordinær rateopkrævning, hvorved skattepligten påhviler ejeren af ejendommen på udsendelsestidspunktet for opkrævningen – uanset at der er indtrådt et eller flere ejerskifter mellem udsendelsestidspunktet og perioden, der efterreguleres.

Den nuværende ejer har dermed ikke mulighed for at forsøge at indhente den opkrævede grundskyld og dækningsafgift hos den tidligere ejer med hjemmel i lov, § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Ligeledes gælder det, at den nuværende ejer modtager for meget betalt grundskyld og dækningsafgift, uanset at betalingen er foretaget af en eller flere tidligere ejere af ejendommen.

3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget forenkles opkrævningen af grundskyld af ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ved at ensrette den med opkrævningen af ejendomsværdiskat, hvorfor grundskylden for fysiske personer, der ejer en ejerbolig, vil skulle opkræves via personskattesystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen.

Ved opkrævningen via personskattesystemerne vil grundskylden ophøre som en selvstændig fordringstype. Det foreslås derfor, at grundskyld af ejerboliger, som alene er ejet af fysiske personer, opkræves som A- eller B-skattearter via boligejerens forskudsskat og endeligt via sluskskatten, ligesom det er tilfældet med ejendomsværdiskatten.

Ændringen af opkrævning af grundskyld af ejerboliger, som alene er ejet af fysiske personer, hvorfor der ikke længere vil være tale om en selvstændig fordringstype, betyder, at grundskyld fra og med 2024 ikke kan hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. I stedet vil boligejeren hæfte personligt for betalingen af grundskyld efter kildeskattelovens afsnit VII og ubetalt grundskyld vil blive inddrevet efter reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger ligeledes af boligskatteforliget, at staten vil skulle overtage opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer. Det foreslås i lovforslagets §§ 4 og 11, at grundskyld og dækningsafgift for ejendomme omfattet af bestemmelserne fortsat vil hæfte på ejendommen i dens helhed med pante- og fortrinsret, ligesom det foreslås, at det fortsat vil være ejeren af ejendommen, der vil være skattepligtig for betalingen af grundskyld og dækningsafgift. Det betyder, at alle andre ejendomme end dem, der er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som alene er ejet af fysiske personer, fortsat vil være omfattet af pante- og fortrinsretten.

Det forhold, at grundskyld og dækningsafgift for disse ejendomme fortsat vil hæfte på ejendommen i dens helhed, vil indebære, at grundskyld og dækningsafgift er sikret ved pant i hele ejendommen og ikke kun i den enkelte ejers andel, dvs. retten til ejerens andel i ejendommens provenu ved salg af ejendommen.

UDKAST

Pligten til at betale grundskyld og dækningsafgift vil påhvile ejeren af ejendommen, som ifølge et autoritativt register ejer ejendommen. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan f.eks. være cvr-registret og Ejerfortegnelsen. Det vil være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor grundskylden forfalder til betaling, der vil være afgørende for, hvem der vil skulle betale grundskylden og dækningsafgiften.

En potentiel køber af en ejendom vil fortsat kunne blive bekendt med grundskyld og dækningsafgift, som hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den foreslåede pante- og fortrinsret. Der henvises til pkt. 3.13 i lovforslagets almindelige bemærkninger om tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret.

Indtræder der en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for et tidligere kalenderår i tilfælde, hvor der er indtrådt et eller flere ejerskifter, vil tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift skulle ske til den, som var ejer af ejendommen på det tidspunkt, efterreguleringen vedrører. Ligeledes vil en opkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift blive rettet mod den, som var ejer af ejendommen på det tidspunkt, efterreguleringen vedrører.

Det nyopståede krav, der opstår som følge af efterreguleringen, vil dog – ligesom for ordinært opkrævet grundskyld og dækningsafgift for de omfattede ejendomme – hæfte med en pante- og fortrinsret på ejendommen. Er der indtrådt et ejerskifte vil den nuværende ejer dermed også hæfte for betalingen, men hæftelsen vil være begrænset til ejendommen. Er den tidligere ejere af ejendommen dermed ikke betalingsdygtig, vil Skatteforvaltningen kunne rette kravet mod ejendommen.

Fordi grundskyld af ejerboliger, der alene ejes af fysiske personer, ikke vil være omfattet af pante- og fortrinsretten, ligesom disse ikke betaler dækningsafgift, så vil risikoen for, at en efterregulering af en tidligere ejerperiode rammer den nuværende ejerperiode, primært være til stede for juridiske personer, erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme.

Pante- og fortrinsretten foreslås dermed for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, videreført med lovforslaget, hvorfor staten vil kunne anvende den som et inddrivelsesværkstøj i form af udpantning med henblik på en tvangsauktion.

Ændringen består i, at den nuværende undtagelse til skattepligten for betaling af grundskyld og dækningsafgift i efterreguleringstilfælde i § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, ikke foreslås videreført i dette lovforslag. I efterreguleringstilfælde vil skattepligten for betaling af en efteropkrævning påhvile ejeren af ejendommen, som ejede ejendommen i den periode, efteropkrævningen vedrører.

Opstår der dermed en efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift, vil opkrævningen først skulle rettes mod den tidligere ejer, inden kravet vil kunne rettes mod den nuværende ejer af ejendommen, som kun vil hæfte for grundskyld og dækningsafgift med sin ejendom.

Efter det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at Skatteforvaltningen tillige overtager inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. I den forbindelse vil § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finde anvendelse ved inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift. Efter § 11 er al gæld til det offentlige omfattet af en udpantningsret, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udpantning i ejendommen. Pante- og fortrinsretten vil dermed blot medføre dækning af grundskylden og dækningsafgiften før alle tinglyste fordringer, der hæfter på ejendommen. Pengesummen, der i sidste instans opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt grundskyld og dækningsafgift før fordringer uden en fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af grundskyld og dækningsafgift i inddrivelsen af ubetalt grundskyld og dækningsafgift. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten, udover den ovenfor beskrevne ændring af hæftelsen ved et ejerskifte.

3.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

3.5.1. Gældende ret

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 2, at personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskat. Kildeskatteloven regulerer, hvilke personer der er undtaget fra pligten til at svare indkomstskat. Med henvisningen til kildeskattelovens § 3 er følgende personer undtaget fra ejendomsværdiskat:

- Kongen og dennes ægtefælle.

UDKAST

- Medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der i henhold til grundlovens § 11 er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller.
- Fremmede staters herværende diplomatiske repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongruppers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser, jf. lov nr. 252 af 18. juni 1968 om diplomatiske forbindelser samt Udenrigsministeriets bekendtgørelser nr. 355 af 18. oktober 1968 og nr. 107 af 11. november 1968 (Lovtidende C).
- Fremmede staters herværende konsulære repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongruppers familiemedlemmer samt repræsentationernes tjenestepersonale beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser, jf. lov nr. 67 af 8. marts 1972 om konsulære forbindelser.

Efter gældende ret og praksis er ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke fritaget for at betale ejendomsværdiskat af fast ejendom i Danmark. Er den ansatte fuldt skattepligtig til Danmark, omfatter ejendomsværdiskatten også fast ejendom i udlandet. Baggrunden er, at ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke er omfattet af kildeskattelovens § 3. Det samme gælder for de øverste administrative ledere og deres stedfortrædere ansat i internationale organisationer, som Danmark har indgået værtsaftaler med.

Det fremgår videre af § 7 i lov om kommunal ejendomsskat, at fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme er fritaget for grundskyld på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejendomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse. I det omfang Danmark ved mellemfolkelige overenskomster har forpligtet sig dertil, fritages endvidere ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for disses diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt dettes familiemedlemmer.

Med bestemmelsen er fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme fritaget for grundskyld, hvis ambassaden selv ejer den pågældende ejendom. Ejers en ejendom af eksempelvis et selskab, er det uden betydning for grundskylden, at ejendommen udlejes til en ambassade eller en international organisation. Derudover er det en betingelse for fritagelse for grundskyld, at der foreligger gensidighed. Det indebærer, at den danske stat skal

fritages for skatter af grundværdien eller skatter, der kan sidestilles hermed, af fast ejendom i den pågældende stat.

Foruden fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme er ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt familiemedlemmer, fritaget for grundskyld, hvis Danmark har forpligtet sig hertil.

3.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås at indskrænke kredsen for, hvilke personer og hvilke ejendomme der er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld. Indskrænkningen skal ses i lyset af, at de gældende fritagelser i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat for fremmede staters diplomater m.v. rækker videre end Danmarks internationale forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og til Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende i Danmark, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres en diplomatisk repræsentant som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. Diplomatiske personale defineres som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

UDKAST

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres »repræsentationens medlemmer« som »repræsentationschefen og repræsentationens personale«. »Repræsentationens personale« defineres som »det diplomatiske personale, det administrative og tekniske personale samt tjenstepersonalet«.

Efter Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen. Såfremt udsenderstaten er ejer af ejendommen, pålægges ejendommen ikke ejendomsværdiskat, fordi det kun er fysiske personer, der kan pålægges ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil der således ikke være nogen ejendomsværdiskat at fritage for.

Efter artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage konsulatsområdet og den udsendte konsulatschefs bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter bortset fra sådanne, som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at fritage det konsulatsområde, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsembedsmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten, for enhver form for stats-, amts- og kommunale afgifter og skatter bortset fra sådanne, som udgør betaling for konkrete tjenesteydelser.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser defineres et konsulatområde som »de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål«. Konsulær repræsentation defineres som »ethvert generalkonsulat, konsulat, vicekonsulat eller konsularagentur«. Konsulatschef defineres som »den person, som har til opgave at virke i en sådan egenskab«.

Efter Wienerkonventionen om konsulære forbindelser er Danmark således forpligtet at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål og den udsendte konsulatschefs bolig, som ejes eller lejes af

UDKAST

udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for grundskyld. Videre er Danmark forpligtet til at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål, og som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten.

På baggrund af Danmarks forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, og artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser foreslås det i lovforslagets § 2, at følgende er fritaget for ejendomsværdiskat:

- Udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale er undtaget fra ejendomsværdiskat, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.

På baggrund af Danmarks forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, og artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser og Danmarks forpligtelser efter artikel 32, stk. 1, og artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser, foreslås det videre i lovforslagets § 5, at følgende er fritaget for grundskyld:

- Udsenderstaten og udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefs bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten.

Med forslagene vil andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale ikke skulle fritages for ejendomsværdiskat og grundskyld af fast ejendom, som den pågældende person besidder på den fremmede stats vegne til brug for repræsentationen. Det betyder, at disse repræsentationers

familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det vil også sige, at internationale organisationer og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer heller ikke vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, som det også er tilfældet efter gældende ret for grundskyld.

Med forslagene vil fremmede staters nævnte konsulatsejendomme blive fritaget for grundskyld. Det betyder, at ejendomme, der ejes af internationale organisationer eller af repræsentationers og organisationers personale samt dettes familiemedlemmer, ikke længere vil være omfattet af fritagelsen for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret.

De personer og ejendomme, som i dag er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med indkomståret 2024, vil således skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende fysiske eller juridiske person til og med indkomståret 2023 har været fritaget efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og i lov om kommunal ejendomsskat. Det betyder, at eksempelvis et familiemedlem til en fremmed stats repræsentationschef, som har været fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld efter gældende regler siden eksempelvis indkomståret 2016, vil skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024.

3.6. Rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

3.6.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om en rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer.

3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indføres en rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer. Det fremgår af boligskatteforliget, at der skal indføres en permanent skatterabat, der skal sikre, at ingen boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter (med nye skattesatser på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) for indkomståret 2024, end hvis der var ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft til og med indkomståret 2024. Ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at skatterabatten skal omfatte ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

UDKAST

Det foreslås derfor i lovforslagets kapitel 6, at der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld til fysiske personer, der ejer ejerboliger, og som ved overgangen fra reglerne i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat til reglerne i dette lovforslag pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld. Fysiske personer, der ejer ejerboliger, og som ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag ville skulle betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld, vil således blive tildelt en samlet rabat.

For at en boligejer kan blive omfattet af den foreslåede rabatordning, vil det være en forudsætning, at boligejeren ejer en ejerbolig ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Med forslaget er det også en forudsætning, at samtlige ejere af en ejerbolig er fysiske personer. Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, og juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil ikke være omfattet af rabatordningen.

Det vil indebære, at juridiske personer, der ejer andre ejendomme, f.eks. erhvervsejendomme, ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Det vil videre indebære, at selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejerboliger, heller ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Det vil derudover indebære, at fysiske personer, der ejer andre ejendomme, ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en erhvervsejendom.

Juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme, fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger, og fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejerboliger, vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Dette vil ligeledes gælde for medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat efter kildeskattelovens § 3, stk. 1. For nærmere om den foreslåede stigningsbegrænsningsordning henvises til pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede afgrænsning af ejendomme vil indebære, at alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til 2024, vil være en ejendoms-type, der enten vil kunne være omfattet af den foreslåede rabatordning efter

UDKAST

lovforslagets kapitel 6 eller den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

Ud over de ovenfor fremhævede forudsætninger for at være omfattet af den foreslåede rabatordning vil der gælde følgende betingelser:

- 1) For så vidt angår rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen være en type, som er nævnt i lovforslagets § 3, og for så vidt angår rabat i grundskyld, skal ejendommen være en type, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller være en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejerbolig.
- 2) Ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejendommen skal som udgangspunkt være omfattet af ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, og som kan anvendes til beboelse af ejeren. Disse benævnes i det følgende ejerboliger.

Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis rabat i ejendomsværdiskat og rabat i grundskyld, skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, hvis ejer fra og med indkomståret 2024 vil få opkrævet grundskyld via Skatteforvaltningens personskattesystemer og dermed vil være omfattet af rabat i grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

UDKAST

Der ydes ikke rabat i grundskyld for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomsstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det vil indebære, at fysiske personer, der ejer ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 for ejendomsværdiskat og af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7 for grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10:

- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.
- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Med forslaget vil rabat i grundskyld heller ikke omfatte ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være en grundskyld at yde rabat i. Udenlandske ejendomme vil således heller ikke være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

UDKAST

Betingelsen om, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023, vil indebære en skæringsdato for, hvornår ejendommen senest vil skulle være overtaget for at være omfattet af rabatordningen. Det afgørende for, at en ejerbolig anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende er senest den 31. december 2023. Fysiske personer, der overtager en ejerbolig den 1. januar 2024 eller senere, vil ikke opfylde betingelsen og vil dermed ikke være omfattet af rabatordningen.

Overtagelsesdatoen er en objektiv skæringsdato, som altid vil være tilgængelig og fremgå af købsaftaler og tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens § 6. Derudover er køber skattepligtig i henhold til ejerboligen fra den dato, køberen overtager ejerboligen i henhold til disse dokumenter. Endvidere vil alle fysiske personer, der har betalt ejendomsværdiskat af en given ejerbolig i 2023, blive sikret mod stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Det forhold, at ejendommen skal være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, vil indebære, at boligejeren vil skulle pålægges at betale ejendomsværdiskat af ejerboligen for indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Dog vil boligejeren blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, selv om boligejeren ikke betaler ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 som følge af, at ejendommen er udlejet eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Det forhold, at ejendommen skal være omfattet af grundskyld for indkomståret 2024, vil indebære, at boligejeren vil skulle pålægges at betale grundskyld af ejerboligen for indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i grundskyld.

For ejerboliger, der nybygges eller ombygges, foreslås ud over de ovenfor foreslåede beskrevne betingelser en yderligere betingelse om, at den ny- eller ombyggede ejerbolig vil skulle være færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024. Forslaget vil indebære et objektivt tidspunkt for, hvornår en ny- eller ombygget ejerbolig skal være færdig- henholdsvis ombygget for at blive omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og dermed også af rabat i ejendomsværdiskat.

Byggeri, der færdigmeldes den 2. januar 2024 eller senere, vil således ikke være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og vil dermed heller ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Selv om en boligejer

UDKAST

ikke vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, vil boligejeren stadig kunne omfattes af rabat i grundskyld, jf. nedenfor om opgørelse af skatterabatten. Der vil skulle betales grundskyld af ejendommen, selv om ejerboligen på grunden ikke er færdigbygget, og boligejeren vil således i sådanne tilfælde ved overgangen til indkomståret 2024 få rabat i grundskyld, selv om ejerboligen ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024.

Det afgørende skæringspunkt er tidspunktet for ejerens færdigmelding af byggeriet til kommunalbestyrelsen og ikke kommunalbestyrelsens behandling af færdigmeldingen. Reglerne om byggeri og færdigmelding heraf hører under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.

Forslaget skal ses i lyset af, at ejerboliger, der færdigbygges midt i et år, først får en offentlig ejendomsvurdering ved en almindelig vurdering eller ved en omvurdering førstkommande 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Ejerboligen eksisterer således først i beskatningsmæssig forstand fra og med førstkommande 1. januar, og den nye vurdering foreslås at udgøre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med det år, hvor vurderingen foretages, jf. lovforslagets § 13, stk. 3. For at en nybygget ejerbolig vil være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen således vurderes pr. 1. januar 2024, og skæringstidspunktet om færdigmelding den 1. januar 2024 følger derfor vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

Eksempelvis vil en nybygget ejerbolig, der bliver færdigmeldt i september 2023, få den første offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2024, hvorefter ejeren vil skulle betale skat af ejendommen fra og med indkomståret 2024.

For ejerboliger, der ombygges, og hvor der efter bygge Lovgivningen er krav om byggetilladelse til ombygningen, vil forslaget indebære, at en ejer vil skulle færdigmelde en ombygning af ejerboligen senest den 1. januar 2024, for at ejerboligen, som den fremstår efter ombygningen, vil blive omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og dermed også af rabat i ejendomsværdiskat.

En boligejer, der færdigmelder en ombygning den 2. januar 2024 eller senere, vil således kun blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for ejerboligen, som den fremstod før ombygningen. Det betyder, at det med forslaget vil afhænge af tidspunktet for færdigmeldingen af ombygningen, om rabat i ejendomsværdiskat vil skulle baseres på ejerboligen, som den fremstod før

UDKAST

ombygningen, eller på ejerboligen, som den fremstår efter ombygningen. Det skyldes, at ombygningen alene vil indgå i den ejendomsvurdering, der ligger til grund for beregningen af rabatten, såfremt ombygningen er færdigmeldt senest den 1. januar 2024. Hvis ombygningen ikke færdigmeldes senest denne dato, vil ombygningen således ikke være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og kan dermed heller ikke omfattes af rabat i ejendomsværdiskat. Det er således kun den del af ejerboligen, der er omfattet af ejendomsværdiskat for 2024, der kan omfattes af rabat i ejendomsværdiskat.

I tilfælde, hvor en ombygning er igangsat i 2023 og først færdigmeldes f.eks. den 1. februar 2024, vil det således kun være ejerboligen, som den fremstod før ombygningen, som omfattes af rabat i ejendomsværdiskat. Det samme vil gælde ombygninger i tilfælde, hvor en ejerbolig har lidt væsentlig skade som følge af en brand i 2023, og genopførelsen af ejerboligen først færdigmeldes f.eks. den 1. marts 2024.

Tilfælde, hvor boligejeren eksempelvis selv har foranlediget nedrivning af en eksisterende ejerbolig med henblik på at bygge en ny ejerbolig, vil med forslaget anses som nybyggeri, uanset om den nye ejerbolig bygges på en eksisterende sokkel fra den tidligere ejerbolig eller ej. Den nye ejerbolig vil skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024, for at boligejeren vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil boligejeren således ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for den tidligere eksisterende ejerbolig. En boligejer vil heller ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis byggeriet af boligejerens ejerbolig ikke når at blive færdigmeldt senest den 1. januar 2024 som følge af eksempelvis forsinkelser i byggeprocessen.

Det foreslås, at Skatteforvaltningen efter en konkret vurdering vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat i skattespekulationstilfælde, hvor der ved grov uagtsomhed eller ved forsæt er sket færdigmelding af byggeri, der ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024, med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Dette kan eksempelvis vedrøre tilfælde, hvor der sker færdigmelding af et byggeri den 1. januar 2024, hvortil der er givet byggetilladelse, men hvor byggeriet ikke er påbegyndt eller afsluttet, og ejerboligen åbenlyst er ubeboelig.

Om en boligejer, der ejer en ejerbolig senest den 31. december 2023, vil skulle betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til indkomståret 2024, beregnes med udgangspunkt i de gældende regler i

UDKAST

ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestoppet, og lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatteloftet.

Ved samlet rabat forstås rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Dog vil der kunne være tilfælde, hvor rabatten udgøres af enten ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. nedenfor. Det foreslås, at til brug for opgørelsen af den samlede rabat anvendes såkaldte forskelsbeløb – ét for ejendomsværdiskat og ét for grundskyld.

Til brug for opgørelsen af den samlede rabat vil der for det første skulle opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis satserne og reglerne om ejendomsværdiskattestop og stigningsbegrænsning i ejendomsværdiskatteloven var videreført.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat ske ved, at ejendomsværdiskatten beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den beregnede ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven. I forskelsbeløbet vil der være taget højde for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, som foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24 med ændrede satser. I forskelsbeløbet indgår videre værdien af stigningsbegrænsningen i ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10.

I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet blive justeret for reduktioner på baggrund af udlejning, ubeboelighed m.v. samt ejerandel og tilhørende ejerperiode.

Opgørelsen af ejendomsværdiskat efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, som udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. lovforslagets § 13. Som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskatteloven vil ejendomsværdiskattestoppet skulle anvendes, herunder den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.

UDKAST

- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Ejendomsværdiskattestoppet gælder også ejendomme, som er nye, eller som er ændret efter 2001 ved eksempelvis nybygning eller ombygning. For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem på den ene side nye eller ændrede ejendomme og på den anden side eksisterende, uændrede ejendomme, er der i ejendomsvurderingsloven fastsat regler om, at vurderingsmyndigheden tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau for nye og ændrede ejendomme – de såkaldte skattestopsberegninger. Disse skattestopsberegninger foretages ved, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau, og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001/2002-niveau, henholdsvis tilbage til basisåret, ved hjælp af et ejendomsprisindeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Der foretages således en særlig vurdering af ombygningen svarende til, hvad ejendommen inklusive ombygningen ville have været vurderet til i 2001/2002. Tilsvarende gælder for nye ejendomme, der er opført efter den 1. januar 2001.

For nærmere om ejendomsværdiskattestoppet henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For det andet vil der skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskylden. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den grundskyld, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis reglerne om grundskatteløftet i lov om kommunal ejendomsskat var videreført, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet for grundskyld ske ved, at grundskylden beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den opgjorte grundskyld efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet skulle justeres forholdsmæssigt for reduktioner på baggrund af ejerandel, tilhørende ejerperiode m.v.

UDKAST

Ved den opgjorte grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat forstås grundskylden før fradrag for eventuelle beløb indefrosset i medfør af henholdsvis pensionistlåneordningen i kapitel 1 og den midlertidige indefrysningensordning i kapitel 2 i grundskyldslåneloven. Disse regler foreslås delvist videreført i lovforslagets kapitel 8, herunder med den ændring, at den midlertidige indefrysningensordning foreslås erstattet med en permanent indefrysningensordning.

Opgørelsen af grundskyld efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for grundskylden, som udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår, jf. lovforslagets § 17, med den grundskyldspromille, der er fastsat for indkomståret 2024. Som beskatningsgrundlag for grundskylden efter lov om kommunal ejendomsskat vil grundskatteloftet finde anvendelse, hvorefter grundskylden vil blive opgjort ud fra et beskatningsgrundlag, som udgør 80 pct. af den laveste grundværdi af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer og med reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Efter lov om kommunal ejendomsskat er beskatningsgrundlaget for grundskyld således den laveste værdi af enten grundværdien for skatteåret eller grundværdien for det forudgående skatteår forhøjet med en reguleringsprocent. Ved beregning af forskelsbeløbet for grundskyld vil der derfor skulle anvendes en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi, der vil være den laveste for indkomståret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for indkomståret 2024 udgøre 2,8 pct.

For nærmere om grundskatteloftet og beskatningsgrundlag for grundskyld henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år. Grundlaget for beregning af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat og af forskelsbeløbet for grundskyld vil efter det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i første omgang være en

UDKAST

foreløbig 2022-vurdering, som gælder for indkomståret 2024. For ejerboliger, der vurderes i ulige år, herunder ejerboliger, der anvendes til erhvervs-mæssige formål, vil en foreløbig 2023-vurdering i første omgang gælde for indkomståret 2024 og danne grundlag for beregning af forskelsbeløbene. Forskelsbeløbene vil blive efterreguleret, når de foreløbige vurderinger erstattes af endelige vurderinger, jf. pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024, og med de skattesatser, der foreslås i lovforslagets § 22, vil medføre en højere ejendomsværdiskat end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis reglerne med lovforslaget vil indebære en højere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten. Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil derimod være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort på grundlag af den vurdering, der er grundlaget for ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024, og med de skattesatser, der foreslås i lovforslagets § 22, vil medføre en lavere ejendomsværdiskat end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis reglerne med lovforslaget vil indebære en lavere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der ikke være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten.

Et positivt forskelsbeløb for grundskyld vil være udtryk for, at grundskylden opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for beregningen af grundskylden for indkomståret 2024, vil medføre en højere grundskyld end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for 2023 og reglerne om grundskatteloft. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en højere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der være grundlag for rabat i grundskylden. Et negativt forskelsbeløb for grundskyld vil derimod være et udtryk for, at grundskylden opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for grundskylden for indkomståret 2024, vil medføre en lavere grundskyld end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for

UDKAST

indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for 2023 og reglerne om grundskatteloftet. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en lavere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der ikke være grundlag for rabat i grundskylden.

Den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil udgøre summen af en rabat i ejendomsværdiskat og en rabat i grundskyld, som beregnes på baggrund af de opgjorte forskelsbeløb for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Ved fastsættelsen af rabatterne for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld vil forskelsbeløbene for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld skulle ses i forhold til hinanden.

Rabatten i ejendomsværdiskat vil blive fastsat som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, hvis dette er negativt.

Rabatten i ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og et negativt forskelsbeløb for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

Rabatten i grundskyld vil blive fastsat som for forskelsbeløbet for grundskylden, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, hvis dette er negativt. Ligesom det gælder for rabatten i ejendomsværdiskat, kan rabatten i grundskylden dog heller ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 1.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 2.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er negativt, vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 0 kr. Da den samlede rabat vil udgøre summen af rabatten for

UDKAST

henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 2.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld også er positivt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 4.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten i grundskyld, jf. forslaget i stk. 3. Da den samlede rabat vil udgøre summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 8.000 kr.

Er summen af rabatterne positiv, vil det betyde, at boligejeren vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser på nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis reglerne om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft var videreført til og med indkomståret 2024, hvorefter boligejeren vil blive tildelt en samlet rabat i den ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld, som boligejeren pålægges at betale af ejerboligen. Er summen af rabatterne derimod 0 kr., vil det betyde, at boligejeren ikke vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser af nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis reglerne om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for grundskyld videreføres til og med indkomståret 2024, hvorefter ejeren ikke vil blive tildelt en rabat.

Den samlede rabat ydes for hver enkelt ejerbolig. Har en skattepligtig flere ejerboliger, for hvilke der ydes rabat, vil der for hver enkelt ejendom således blive ydet én samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. Den skattepligtige får dog ét samlet rabatbeløb indregnet i sin årsopgørelse for alle ejerboliger, hvor rabatbeløbet for hver enkelt ejendom også vil fremgå.

Der vil dog være enkelte tilfælde, hvor rabatten ikke vil kunne opgøres for ejendommen, hvorfor det foreslås, at hvis der ikke kan opgøres en samlet rabat, opgøres rabatten særskilt for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Forslaget tager højde for, at der vil kunne være situationer, hvor der ikke vil kunne beregnes rabat på tværs af ejerfordelinger af ejendommen. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet for visse tofamiliehuse. I disse tilfælde vil der skulle beregnes grundskyld for den samlede ejendom og herefter et forskelsbeløb for grundskyld for den samlede ejendom. Dette forskelsbeløb vil herefter blive fordelt efter ejerandel, og dette vil ikke blive udlignet med et eventuel negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

UDKAST

Det bemærkes, at der ved opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil ske en tværgående beregning af de to skattearter, således at et negativt forskelsbeløb fratrækkes i et positivt forskelsbeløb. Det vil således kun være positive forskelsbeløb, og ikke negative forskelsbeløb, der vil få betydning ved opgørelsen af den samlede rabat ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

Det er af systemmæssige årsager nødvendigt at indføre denne overgangsregel vedrørende implementering af opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det skyldes, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvor negative forskelsbeløb fratrækkes i positive forskelsbeløb, først udvikles på årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025. Forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025 udkommer i november i henholdsvis 2023 og 2024, hvorfor funktionaliteten ikke vil kunne indgå heri. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den samlede rabat vil således ud over på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 skulle beregnes tværgående. Ved opgørelsen af den endelige skat for indkomståret 2024 ved årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025, og for efterfølgende indkomstår vil den samlede rabat således indgå korrekt i boligejerens forskuds- og årsopgørelse.

Som følge af, at negative forskelsbeløb ikke vil kunne fratrækkes positive forskelsbeløb, vil boligejere kunne opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil kunne afvige fra den samlede rabat, der opgøres på årsopgørelsen for de samme indkomstår.

Hvis begge forskelsbeløb er positive, vil den samlede rabat udgøre henholdsvis det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og det positive forskelsbeløb for grundskyld. I sådanne tilfælde vil boligejeren ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Hvis begge forskelsbeløb er 0 kr. eller negative, vil den samlede rabat fastsættes til 0 kr. I sådanne tilfælde vil boligejeren heller ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil

UDKAST

afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Hvis det ene forskelsbeløb er positivt, men det andet forskelsbeløb er negativt, vil den samlede rabat udgøre forskelsbeløbet, som er positivt. I sådanne tilfælde vil boligejeren opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil være større end den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Ved en sådan afvigelse vil boligejeren opleve restskatter ved opgørelsen af den endelige skat ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Eksempelvis hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 1.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 3.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 3.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 endeligt udgøre 2.000 kr. I dette eksempel vil boligejeren således få en restskat på 1.000 kr. pr. indkomstår.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 6.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 2.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 2.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 endeligt udgøre 0 kr., fordi det positive forskelsbeløb i dette tilfælde er mindre end det negative forskelsbeløb. I dette eksempel vil boligejeren få en restskat på 2.000 kr. pr. indkomstår.

Boligejeren vil efter kildeskattelovens regler kunne vælge at overføre restskatter på op til 18.300 kr. (2010-niveau) til betaling via efterfølgende indkomstårs forskudsskat.

Det fremgår af boligskatteforliget, at det opgjorte rabatbeløb vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år indtil rabattens bortfald, som er beskrevet nærmere nedenfor. Videre fremgår det, at rabatten ikke vil falde, selv om den samlede boligskat måtte falde efter indkomståret 2024. Den nominelle fastholdelse af den samlede rabat vil indebære, at rabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og vil være uafhængig af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige ejendomsvurderinger.

Det fremgår imidlertid af boligskatteforliget, at der vil skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for opgørelse af den samlede rabat ændrer sig. Dette kan for det første skyldes midlertidige hændelser som eksempelvis udleje. Her vil den samlede rabat skulle reduceres, fordi pligten til at betale ejendomsværdiskat vil bortfalde som følge af udlejningen. Når udlejningen ophører, vil ejeren igen skulle betale ejendomsværdiskat, og ejeren vil igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat.

Ud over midlertidige hændelser vil det også kunne skyldes permanente hændelser, eksempelvis som følge af reduceret beskatningsgrundlag, hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres. I eksemplet med reduceret beskatningsgrundlag vil det indebære, at den samlede rabat vil skulle omregnes, så rabatten vil afspejle redueringen. Beskatningsgrundlaget kan eksempelvis reduceres, hvis ejendomsvurderingen falder, som bl.a. kan skyldes lavkonjunktur i samfundet, forurening af grunden, brand eller nedrivning af bebyggelse på ejendommen.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det, at den samlede rabat vil blive reduceret i tilfælde af midlertidige hændelser som udlejning og ubeboelighed.

Ud over midlertidige hændelser vil den samlede rabat også kunne reduceres som følge af permanente hændelser som delvist ejerskifte og ved fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1.

Ændringer af en ejendom i indkomståret 2024 eller senere indkomstår, som efter ejendomsvurderingslovens § 6 vil føre til omvurdering, vil derimod ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor ændringer af en ejendom vil medføre et reduceret beskatningsgrundlag, og hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Det skyldes, at Skatteforvaltningens it-systemer ikke vil kunne håndtere en sådan genberegning. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at rabatten skal reduceres i situationer, hvor den samlede boligskat inklusive skatterabat ellers vil blive negativ. Det foreslås således, at den samlede rabat også vil kunne nedsættes midlertidigt, hvis de samlede boligskatter inklusive den samlede rabat vil blive negativ.

UDKAST

I tilfælde, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at forskelsbeløbet vil blive reduceret i det eller de indkomstår, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat. Hvis ejendomsværdiskatten et efterfølgende indkomstår stiger igen, hvorefter ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, vil rabat i ejendomsværdiskat igen udgøre rabatten i ejendomsværdiskat. Det betyder, at nedsættelsen vil være midlertidig for det eller de efterfølgende indkomstår, hvor ejendomsværdiskatten er mindre end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat.

Hvis f.eks. en boligejer betaler 8.000 kr. i ejendomsværdiskat efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og vil skulle betale 15.000 kr. i ejendomsværdiskat efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i ejendomsværdiskat i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for grundskyld, som ved opgørelsen af rabatten i ejendomsværdiskat vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Hvis boligmarkedet herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter ejendomsværdiskatten for et indkomstår falder til 6.500 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med 500 kr., og ejendomsværdiskatten inkl. rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Rabatten i ejendomsværdiskat vil således ikke kunne overstige den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at ejendomsværdiskatten vil blive negativ.

Det samme vil gøre sig gældende i tilfælde, hvor den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld, der er opgjort for indkomståret 2024. Rabatten for grundskyld vil således heller ikke kunne overstige den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at grundskylden vil blive negativ. Der henvises til eksemplet for ejendomsværdiskat ovenfor.

UDKAST

Det sikres således, at den samlede boligskat ikke vil kunne blive negativ, og at der dermed ikke vil ske udbetaling af rabatbeløb i form af overskydende skat i en situation, hvor rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat eller grundskyld vil være større end den beregnede ejendomsværdiskat eller grundskyld for et indkomstår.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den nominelle videreførelse af rabatten skal ske, indtil boligen sælges (ejerskifte), hvorefter rabatten bortfalder. Ved ejerskifte af en ejerbolig vil pligten for sælger til at betale både ejendomsværdiskat og grundskyld bortfalde og overgå til en ny ejer. Det foreslås således, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil bortfalde som følge af ejerskiftet, fordi sælgeren af ejendommen, der erhvervede denne senest den 31. december 2023, ikke længere vil være skattepligtig af ejendommen.

Den nye boligejer, som har overtaget ejerboligen, vil således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, men skal betale ejendomsværdiskat og grundskyld i forhold til de nye satser, der foreslås med dette lovforslag, og det foreslåede beskatningsgrundlag bestående af de nye vurderinger fratrukket 20 pct. (forsigtighedsprincippet). Fra tidspunktet for ejerskiftet og de efterfølgende år vil rabatten dermed være bortfaldet, og den vil således ikke gælde for de efterfølgende ejere af ejerboligen.

Sker der eksempelvis ejerskifte af en ejerbolig den 1. januar 2027, vil sælgeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret 2027, og rabatten vil derfor bortfalde, så der ikke skal ydes rabat for indkomståret 2027. Sker der ejerskifte af en ejerbolig senere i indkomståret, eksempelvis den 1. maj 2027, vil sælgeren skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for 2027 vedrørende den periode, sælgeren har ejet ejerboligen, dvs. fra og med den 1. januar til og med den 30. april, og sælgeren vil derfor også være berettiget til rabat for denne periode. Herefter vil sælgeren ikke længere skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboligen eller blive ydet rabat herfor.

I det år en ejerbolig skifter ejer, vil den samlede rabat således blive nedsat forholdsmæssigt for samme periode, som ejendomsværdiskatten nedsættes.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at hvis ejendommen overdrages til en ægtefælle ved ejerens død eller i levende live, skal rabatten videreføres. Det foreslås derfor, at rabatten ikke vil bortfalde ved helt eller delvist

UDKAST

ejerskifte mellem ægtefæller. Det vil også gælde, selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke selv stod som ejer den 31. december 2023.

Ægtefællens overdragelse af ejendommen vil eksempelvis omfatte situationer, hvor ejeren overdrager en ejendom til ægtefællen i forbindelse med, at ejeren flytter på plejehjem, overdragelse af ejendommen ved salg, overdragelse af ejendommen som gave, overdragelse af ejendommen ved skilsmisse. Dette vil også omfatte tilfælde, hvor overdragelse af ejendommen som følge af et skifte i forbindelse med ejerens død. Sidder en ægtefælle i uskiftet bo, vil ægtefællen overtage den afdøde ægtefælles rabat for dennes ejerandel.

I tilfælde, hvor den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med ejerens død eller skilsmisse, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Forslaget vil ikke vedrøre tilfælde, hvor der sker overdragelse af en ejerbolig mellem ugifte samlevende. Det betyder, at en ejers ugifte samlevende ikke vil kunne overtage rabatten, hvis ejerboligen efterfølgende overdrages til denne.

I tilfælde, hvor en ejerbolig overdrages til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, foreslås det, at ægtefællen vil overtage rabatten for den pågældende ejerbolig på tidspunktet for skilsmissen. Forslaget vil indebære, at den ægtefælle, der overtager ejerboligen i forbindelse med skilsmisse, vil overtage rabatten på tidspunktet for skilsmissen, selv om der endnu ikke er sket deling af boet. Hvis en skilsmisse gennemføres før en bodeling, vil ægtefællen, der overtager ejerboligen, således overtage ægtefællens rabat allerede på tidspunktet for skilsmissen og ikke først fra tidspunktet for bodelingen.

Ud over ved ejerskifte foreslås det, at rabatten vil bortfalde, når en ejerbolig i indkomståret 2024 eller et efterfølgende år ændrer anvendelse til f.eks. en erhvervsjendom. Rabatten vil bortfalde fra det tidspunkt, den ændrede anvendelse får skattemæssig betydning for ejendommen, dvs. ved førstkomende vurderingstermin for ejendommen pr. 1. januar.

I tilfælde, hvor der i ejerkredsen af en ejerbolig med flere ejere sker helt eller delvist ejerskifte til en eller flere juridiske personer, vil rabat i grundskyld bortfalde for alle ejerne i ejerkredsen. Herefter vil ejendommen i

forhold til grundskylden være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7, jf. pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

3.7. Stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme

3.7.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme i form af løbende indfasning af grundskyldsstigninger.

Der har siden kalenderåret 2003 været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft, som er reguleret i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskatteloftet gælder for alle ejendomme. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer med reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Grundskatteloftet udgør dermed en stigningsbegrænsning i grundskylden i form af, at beskatningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst kan udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Grundskatteloftet er nærmere beskrevet i pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

3.7.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorfor der fra og med kalenderåret 2024 ikke længere vil gælde et grundskatteloft, jf. også pkt. 3.2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre, at grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ikke stiger markant som følge af, at grundskatteloftet afskaffes, foreslås det i overensstemmelse med boligskatteforliget, at der indføres en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld.

Det fremgår af boligskatteforliget, at grundskyld af andre ejendomme, herunder erhvervsjendomme, vil blive omfattet af en moderniseret

stigningsbegrænsningsordning fra og med kalenderåret 2024, herefter omtalt som stigningsbegrænsningsordningen, der sikrer, at der i 2024 ikke skal betales mere i grundskyld (med nye grundskyldspromiller på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) end efter gældende regler (med hidtidige grundskyldspromiller på stigningsbegrænsede, nye vurderinger med forsigtighedsprincippet). Det fremgår af boligskatteforliget, at ordningen kun skal vedrøre grundskyld og ikke dækningsafgift. Stigningsbegrænsningsordningen vil indebære, at der skabes en ny, implicit rabat for erhvervsejendomme m.v., hvis grundskylden stiger hurtigt efter kalenderåret 2024.

Af boligskatteforliget fremgår det videre, at stigningsbegrænsningen skal sikre tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvælttes i huslejen) fra et år til det næste. Denne tryghed skabes for boligejere via indefrysningsordningen, jf. pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at erhvervsejendomme m.v. ikke kan omfattes af en sådan indefrysningsordning, fordi erhvervsejendomme m.v. sjældent handles uden for portefølje, hvorved indefrysningen (skatteudskydelsen) ville blive langvarig. Dermed ville den indefrosne skat sjældent komme til betaling.

Videre fremgår af boligskatteforliget, at stigningsbegrænsningsordningen vil indebære, at grundskylden for den enkelte ejendom hvert år højst kan stige med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for at sikre mod store grundskyldsstigninger fra et år til det næste. Ved den fuldt indfasede grundskyld forstås grundskyldsbetalingen baseret på den for det indeværende år gældende vurdering fratrukket 20 pct. (forsigtighedsprincippet) og sats uden stigningsbegrænsningen. Stigningsprocenten blev som led i drøftelser i forligskredsen bag boligskatteforliget forud for vedtagelsen af lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, sænket fra 5 pct. til 4,75 pct. For almene boliger gælder dog en anden stigningsprocent, jf. nedenfor.

Af boligskatteforliget fremgår det videre, at stigningsbegrænsningsordningen udfases over tid, fordi den enkelte erhvervsejendom sjældent handles uden for portefølje i modsætning til ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer. Eksempelvis kan salg af erhvervsejendomme gennemføres ved, at det er selskabet, som ejer ejendommen, der sælges, frem for ejendommen i sig selv, og i så fald bliver der ikke registreret et salg af ejendommen. Endvidere er erhvervsejendomme ofte udlejningsejendomme og sælges derfor sjældnere, og visse erhvervsejendomme bliver i praksis aldrig solgt. Det sidste gælder eksempelvis for andelsboliger, hvor de enkelte andelsbeviser relativt ofte sælges, men den samlede ejendom, hvorfra ejendomsskatten

UDKAST

opkræves, vil kun meget sjældent blive solgt. Hvis ordningen ikke udfases, vil skattnedslaget, der følger af stigningsbegrænsningsordningen, således kunne bestå i mange år.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det således i lovforslagets kapitel 7, at der ydes rabat i grundskyld i form af begrænsning af stigninger i grundskylden til følgende ejere af ejendomme:

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslaget § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. lovforslagets § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

Ejendomme nævnt i lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1, altså ejerboliger eller grunde hvorpå der skal opføres ejerboliger, som alene er ejet af fysiske personer, vil ikke være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7, men vil i stedet kunne blive omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6, jf. pkt. 3.6.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning er således juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme, samt fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger. Derudover vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer. Videre vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske og juridiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10. Endelig vil stigningsbegrænsningsordningen omfatte medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat efter kildeskattelovens § 3, stk. 1.

Ved andre ejendomme forstås en ejendom, som ikke kan kategoriseres som en ejerbolig. Efter ejendomsvurderingslovens § 3 kan en ejendom, der ikke er kategoriseret som en ejerbolig, kategoriseres som en erhvervsejendom, en landbrugs- eller skovejendom, grunde der ligger i et kolonihaveområde eller anden ejendom. Det betyder, at alle disse ejendomstyper vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Anden ejendom kan eksempelvis være andelsboligforeninger eller almene boliger, som dermed også vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

UDKAST

Forslaget vil således omfatte selskaber og andre juridiske personer, som ejer sådanne ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Forslaget vil således endvidere omfatte selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejerboliger, samt fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejerboliger. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Forslaget vil derudover omfatte fysiske personer, der ejer andre ejendomme. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsejendom. Forslaget vil endelig omfatte produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3.

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger. Hvis vurderingerne på et tidspunkt fra og med kalenderåret 2025 stiger mærkbart fra det ene år til det næste, vil stigningsbegrænsningsordningen således have den virkning, at den nye, forhøjede grundskyld vil blive indfaset over tid, og at en stor stigning i grundskylden gradvist vil få fuld effekt. Da stigninger i grundskyld vil blive indfaset over tid, vil det medføre, at rabatten i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden omvendt vil blive udfaset over tid.

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil konkret indebære, at for kalenderåret 2024 vil grundskyld udgøre det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for året eller grundskyld opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. For kalenderåret 2024 vil grundskylden således ikke kunne overstige den grundskyld, der skulle være betalt efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Det vil medføre, at der for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ikke vil skulle betales en højere grundskyld for kalenderåret 2024 efter de foreslåede regler, end der ville skulle, hvis gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat var videreført til og med kalenderåret 2024.

Den grundskyld, som med forslaget vil skulle pålægges for kalenderåret 2024, vil være det laveste af de to opgjorte beløb. Er beløbet efter lovforslagets kapitel 1-5 større end beløbet efter lov om kommunal ejendomsskat, vil det være et udtryk for, at anvendelse af reglerne i dette lovforslag vil medføre en højere beskatning end ved anvendelse af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

UDKAST

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil videre indebære, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld årligt det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for året eller grundskyld for det nærmest forudgående år med tillæg af højst 4,75 pct. af grundskylden efter lovforslagets kapitel 1-5.

Grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 vil udgøre den fuldt indfasede grundskyld, herunder grundskyldsbetalingen baseret på den for det indeværende år gældende vurdering og sats uden stigningsbegrænsningen.

Det betyder, at Skatteforvaltningen for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår vil skulle opføre to beløb for grundskyld for andre ejendomme, dels grundskyld for det aktuelle år efter lovforslaget, dels sidste års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld. Den grundskyld, som disse ejendomme vil blive pålagt for året, vil efter forslaget være det laveste af de to opgjorte beløb.

For kalenderåret 2025 vil det nærmest forudgående år være kalenderåret 2024, og grundskylden for dette år vil være grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Stigningsbegrænsningsreglen vil kun skulle anvendes, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Er grundskylden for kalenderåret 2024 opgjort efter de foreslåede regler i lovforslagets kapitel 1-5 lavere end grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning ikke finde anvendelse, fordi grundskylden for kalenderåret 2024 vil være den fuldt indfasede grundskyld, medmindre der i efterfølgende kalenderår indtræder en grundskyldsstigning på grund af eksempelvis stigninger i vurderingen.

Er forskellen mellem grundskyldsbeløbene lille, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en hurtigere indfasning af den fulde grundskyldbetaling. Er forskellen omvendt stor, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en langsommere indfasning af den fulde grundskyldbetaling.

Når grundskylden når op på den fuldt indfasede grundskyld, stiger grundskylden herefter kun i takt med stigende grundværdier og stigende grundskyldspromiller. Hvis grundskylden for et kalenderår vil udgøre mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld, altså den fuldt indfasede grundskyld, vil stigningsbegrænsningen indtræde på ny.

UDKAST

Stigningsbegrænsningen vil således blive genaktiveret, hver gang grundskylden udgør mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld. Hvis grundskylden af en ejendom er stigningsbegrænset fra kalenderåret 2024, og den pågældende grundskyldsstigning af ejendommen er fuldt ud indfaset i eksempelvis kalenderåret 2030, vil grundskylden af ejendommen herefter i udgangspunktet ikke længere være stigningsbegrænset. Hvis grundskylden for den samme ejendom imidlertid igen, eksempelvis i kalenderåret 2035, udgør mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld på grund af en stor stigning i vurderingen, vil stigningsbegrænsningen blive genaktiveret i forhold til den stigning, der er i kalenderåret 2035.

Der foreslås en særskilt stigningsprocent for almene boliger, hvorefter grundskylden for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v., vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmeste forudgående år med tillæg af [3,50] pct. af grundskylden til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil det være afgørende, om en ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., hvor det defineres, hvad der forstås ved almen boligvirksomhed.

Forslaget følger af boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at den årlige grundskyld for almene boliger maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) mellem kalenderåret 2024 til kalenderåret 2040 som en direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Den foreslåede stigningsprocent vil således afspejle, at den årlige grundskyld for almene boliger ikke vil stige mere end 600 mio. kr. (2017-niveau) til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil stigningsprocenten for almene boliger efter kalenderåret 2040 udgøre 4,75 pct. ligesom for alle andre erhvervsjendomme og andre ejendomme, der er omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil det ikke være en forudsætning for at være omfattet, at den pågældende ejendom er overtaget på et bestemt tidspunkt i modsætning til rabatordningen for ejerboliger efter lovforslagets kapitel 6.

3.8. Indefrysningsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

3.8.1. Gældende ret

Med boligskatteforliget er det besluttet at indføre en midlertidig indefrysningsordning, som har til hensigt at indefryse stigninger i grundskyld for fysiske personer, der ejer en ejerbolig, indtil udgangen af 2023. Ordningen omfatter kun stigninger i grundskyld og administreres af kommunerne, fordi kommunerne beregner og opkræver grundskyld i dag og i forvejen har en låneadministration.

Den midlertidige indefrysningsordning for stigninger i grundskylden for fysiske personer, der ejer ejerboliger, blev med lov nr. 278 af 17. april 2018 indført i kapitel 2 i grundskyldslåneloven. Den midlertidige indefrysningsordning omfattede indledningsvist skatteårene 2018-2020 og er en automatisk låneordning for alle boligejere, hvorfor ejeren ikke skal indgive anmodning om indefrysning til kommunen. Ved udskydelsen af boligskatteforliget med kompensationsaftalen fra 2020 blev den midlertidige indefrysningsordning forlænget til også at omfatte skatteårene 2021-2023. Henset til udskydelsen af implementeringen af boligskatteforliget blev det besluttet i kompensationsaftalen, at den midlertidige indefrysningsordning skulle ændres til en fravalgsordning fra og med den 1. januar 2021, således at boligejere, der ikke ønsker lån til stigninger i grundskylden, kan fravælge ordningen.

Et fravalg af den midlertidige indefrysningsordning medfører både et fravalg af fremtidige lån til stigninger til og med skatteåret 2023, eller indtil ordningen tilvælges igen, ligesom allerede optagne lån via den midlertidige indefrysningsordning forfalder til betaling samtidigt med fravalget. Fravalget har virkning fra førstkommende opkrævning af grundskyld, ligesom et eventuelt gentilvalg af den midlertidige indefrysningsordning har.

Den midlertidige indefrysningsordning har en bagatelgrænse på 200 kr., hvilket medfører, at det kun er stigninger i grundskyld på 201 kr. eller derudover, som bliver indefrosset i den midlertidige indefrysningsordning.

Lånebeløbet i den midlertidige indefrysningsordning bliver beregnet ved, at den opgjorte grundskyld for det indeværende kalenderår bliver fratrukket den opgjorte grundskyld for skatteåret 2017. En eventuel difference udgør det beløb, der bliver indefrosset i ordningen. Den opgjorte grundskyld vil i alle tilfælde blive opgjort i helårsniveau, hvilket har til hensigt at sikre, at en ejer, der eksempelvis kun har betalt grundskyld for halvdelen af skatteåret 2017, ikke får et kunstigt højt lånebeløb.

UDKAST

Er en ejendom først erhvervet i skatteåret 2018 eller senere, vil skatteåret 2017 blive udskiftet med erhvervsåret – dvs. det år ejendommen er købt i. Det samme gør sig gældende for ejendomme, som ikke tidligere har været kategoriseret som værende en ejerbolig, men ved en omvurdering i skatteåret 2018 eller senere er blevet kategoriseret som en.

Den midlertidige indefrysningsordning omfatter kun stigningen i grundskyld for den del af ejendommen, der kan anvendes til beboelse. Det medfører, at ejere af ejendomme, der anvendes til både beboelse og andre formål, kun vil kunne optage et lån for den forholdsmæssige stigning, der kan henføres til beboelsedelen.

Lån via den midlertidige indefrysningsordning ydes til hver enkelt ejer, hvorfor eksempelvis et ægtepar, der ejer et parcelhus i sameje, har hver deres individuelle lån for deres ejerandel. Ejerandele fastsættes på baggrund af tinglyste ejerandele. Er der ikke tinglyst en ejerfordeling, bliver ejerfordelingen forholdsmæssigt fastsat efter areal i lige store dele. Det vil eksempelvis betyde, at et ægtepar, der ikke har tinglyst individuelle ejerandele, hver især får lån, der svarer til 50 pct. af den samlede grundskyld. Dette gælder, uanset om ejerne indbyrdes har aftalt en anden ejerfordeling end den tinglyste, f.eks. i et tofamiliehus, hvor ejeren af stueetagen ejer 70 pct. af grunden. I dette tilfælde vil både ejeren af stueetagen og ejeren af 1. sal få et lån, der svarer til 50 pct. af den samlede grundskyld, fordi den aftalte ejerfordeling ikke er tinglyst på ejendommen.

Lånet er rentefrit og indestår, indtil ejendommen ejerskiftes, hvorefter lånet forfalder til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af et endeligt skøde. Den sidste rettidige betaling er 20 dage efter forfaldsdatoen. Lånet forfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. Overtager ægtefællen ejendommen helt eller delvist, indtræder ægtefællen automatisk i den del af indefrysningslånet, der kan henføres til den del af ejendommen, ægtefællen overtager, og indefrosne beløb vedrørende denne del af ejendommen forbliver indestående.

En ejerbolig, der ændrer anvendelse, således at den ikke længere er at anse for en ejerbolig og dermed ikke opfylder betingelserne for at være omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, er ligeledes en forfaldsbetingelse.

Lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning skal tilbagebetales af ejeren, som hæfter personligt og ubegrænset med sin samlede formue for tilbagebetalingskravet af forfaldne lånebeløb. Lånet hæfter på ejendommen

UDKAST

og har gyldighed mod enhver uden tinglysning. Kravet er således sikret med en lovbestemt panteret, der dog har prioritet på sidstepladsen, jf. Folketings-tidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 34. Det er modsat retstilstanden for grundskyld og dækningsafgift, der sikres med lovbestemt panteret med prioritet forud for alle tinglyste hæftelser, men også uden krav om tinglysning, jf. tinglysningslovens § 4. Tilbagebetalingskravet for lånet, som den lovbestemte panteret sikrer, bliver derfor kun dækket i et eventuelt overskydende provenu, når alle tinglyste krav er dækket.

Den lovbestemte panteret er dermed et brud med den tingsretlige retsgrund-sætning »først i tid, bedst i ret«, fordi krav, der tinglyses på ejendommen, vil opnå en bedre retstilling via en bedre placering i dækningsrækkefølgen end lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning.

Den lovbestemte panteret udgør en subsidiær hæftelse for en ny ejer, hvorfor kommunen i første ombæring vil skulle forsøge at opkræve hos den ejer, som har optaget lån efter den midlertidige indefrysningsordning. Er det ikke muligt for kommunen at opnå betaling af et forfaldent lån hos låntager, sender kommunen kravet til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden, fordi alene restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne foretage udlæg i ejendommen med henblik på afholdelse af en tvangsauktion og forsøge at opnå betaling for lånet via den lovbestemte panteret. Restanceinddrivelses-myndigheden kan alene foretage udlægget, hvis også den nye ejer er kommet under inddrivelse, jf. § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, der bestemmer, at hvis fordringshaveren ønsker, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for.

Forfaldne lånebeløb, som ikke betales, forrentes fra den sidste rettidige be-talingsdag med en morarente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

I tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer, indefryses stigninger i grundskyl-den for den nye ejer fra og med året efter ejerskiftet, idet den nye ejers

indefrysning skal opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for erhvervsåret.

3.8.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget er det besluttet at oprette en permanent indefrysningsordning, som vil have til hensigt at indefryse de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024. Ordningen vil dermed være en videreførelse af den midlertidige indefrysningsordning, dog med udvidelsen til også at omfatte stigninger i ejendomsværdiskat, ligesom der vil indtræde vilkårsændringer i lånevilkårene. I lovforslagets kapitel 8 foreslås det således at indføre en permanent indefrysningsordning.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den permanente indefrysningsordning skal være en fravalgsordning, hvilket indebærer at alle fysiske personer, der ejer en ejerbolig, automatisk vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning.

En fravalgsordning vurderes dog at medføre en unødigt stor mængde administration og sagsbehandling, fordi ejere, der ikke måtte ønske at være omfattet af den permanente indefrysningsordning, vil henvende sig vedrørende vejledning og håndtering af tilbagebetaling af lån m.v. Herudover vil lån ydet efter den permanente indefrysningsordning være rentebærende, hvorfor det anses for betænkeligt, at alle fysiske personer, der ejer en ejerbolig, som udgangspunkt skal være omfattet af den permanente indefrysningsordning.

Det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt for både boligejerne og Skatteforvaltningen, at den permanente indefrysningsordning skal være en tilvalgsordning. Det betyder, at fysiske personer, der ejer en ejerbolig, og som ikke er omfattet af den midlertidige indefrysningsordning den 1. september 2023, ikke automatisk vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning fra lovens ikrafttrædelse den 1. januar 2024 som først tiltænkt i boligskatteforliget. Det foreslås derfor, at boligejere, der ønsker at blive omfattet af den permanente indefrysningsordning, dermed aktivt vil skulle tilvælge den permanente indefrysningsordning på deres forskudsopgørelse, hvorfor indefrysningsslånet for et indeværende indkomstår vil kunne tilvælges til og med den 31. december.

Ejere omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, som ikke har fravalgt ordningen pr. 1. september 2023, vil dog automatisk blive anset for at have tilvalgt den permanente indefrysningsordning. Datoen foreslås fastsat til den 1. september 2023, fordi Skatteforvaltningen indhenter data til brug

UDKAST

for opgørelsen af forskudsopgørelsen for indkomståret 2024 på dette tidspunkt.

Det vurderes, at ejere omfattet af den midlertidige indefrysningssordning, som ikke har benyttet sig af muligheden for fravalg og indfrielse af lånet, i overvejende grad ønsker at fortsætte låntagningen i den permanente indefrysningssordning. Det foreslås derfor, at disse, som forudsat i boligskatteforliget, automatisk omfattes af den permanente indefrysningssordning.

En ejer, der ikke ønsker at være omfattet af den permanente indefrysningssordning, og som ikke har fravalgt den midlertidige indefrysningssordning den 1. september 2023, vil kunne fravælge indefrysningsslånet i perioden fra offentliggørelsen af forskudsopgørelsen for 2024 og indtil dens lukning, dvs. fra medio november 2023, hvor der åbnes for ejernes adgang til at foretage rettelser i forskudsopgørelsen for indkomståret 2024, til og med den 31. december 2024.

Det foreslås, at indefrysningsslån stiftes den 1. januar i indkomståret, efter det indkomstår lånet er tilvalgt for. De første indefrysningsslån tilvalgt for indkomståret 2024 vil dermed blive stiftet den 1. januar 2025. Det vil have den virkning, at lånebeløbet, som det er opgjort pr. 1. januar i året efter indkomståret, vil være det endelige lånebeløb for det indeværende indkomstår, uanset at der indtræder ændringer til årsopgørelsen, som har indflydelse på den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld, f.eks. som følge af en genoptagelse af en ejendomsvurdering eller ændringer til ejendomsværdiskatten der først indtastes på årsopgørelsen.

I henhold til boligskatteforliget udgør indefrysningsslånet den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvorfor der vil skulle ske en modregning af en eventuel negativ skatteart i en positiv skatteart. Dette har vist sig uhensigtsmæssigt at it-understøtte.

Dette skyldes, at det er forskellige it-systemer, der beregner henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Tværgående beregninger mellem disse it-systemer komplicerer beregningssekvenserne, hvorved den samlede it-løsning fordyres og udviklingsopgavens omfang forøges og risikoudsættes. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås derfor, at der ikke vil skulle ske en udligning af modsatrettede bevægelser i den permanente indefrysningssordning. I stedet vil det samlede

UDKAST

indefrysningsslån udgøre den samlede stigning uden en modregning af en eventuel negativ skatteart.

Falder grundskylden eksempelvis med 1.000 kr., mens ejendomsværdiskatten stiger med 2.000 kr., vil det samlede indefrysningsslån udgøre 2.000 kr. Stiger grundskylden eksempelvis med 1.000 kr. og ejendomsværdiskatten stiger med 2.000 kr., vil det samlede indefrysningsslån udgøre 3.000 kr.

Eventuelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vil dermed skulle opgøres separat, hvorfor det eneste tværgående element er, at der stiftes et samlet lån for begge skattearter – forudsat der er indtrådt en stigning i begge.

I boligskatteforliget er der fastsat en bagatelgrænse for indefrysningsslån på 500 kr. pr. år. (2017-niveau). Det foreslås, at denne bagatelgrænse opdeles pr. skatteart, hvorfor der vil være en separat bagatelgrænse på 250 kr. (2017-niveau) for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld.

Metoden til opgørelsen af stigningen foreslås videreført fra den midlertidige indefrysningsordning, således at det foreslås at fastsætte et sammenligningsår. Den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret vil blive fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for det indeværende indkomstår. Det vil betyde, at stigningen altid vil udgøre differencen i forhold til sammenligningsåret.

Sammenligningsåret foreslås som udgangspunkt fastsat til 2024 for ejendomsværdiskat og 2017 for grundskyld. Er ejendom købt på i et senere år end disse to, vil dette år udgøre sammenligningsåret. Er ejendomme f.eks. købt i 2022, vil sammenligningsåret for ejendomsværdiskat fortsat være 2024, men sammenligningsåret for grundskyld vil være 2022. Købes ejendommen f.eks. i 2026, vil sammenligningsåret for begge skattearter være 2026.

En ejer, hvis sammenligningsår for ejendomsværdiskatten eksempelvis er 2024, med en opgjort ejendomsværdiskat for indkomståret, der udgør 1.000 kr., og som oplever en stigning på 500 kr. i ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025, således at den samlede ejendomsværdiskat udgør 1.500 kr., vil kunne indefryse 500 kr. Falder ejendomsværdiskatten med 700 kr. til 800 kr. i indkomståret 2026, vil den opgjorte ejendomsværdiskat være 200 kr. under ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret 2024, hvorfor ejeren ikke vil kunne indefryse ejendomsværdiskat i 2026. Stiger ejendomsværdiskatten herefter med 100 kr. i indkomståret 2027, vil ejeren fortsat ikke kunne

UDKAST

indefryse noget ejendomsværdiskat, fordi den opgjorte ejendomsværdiskat fortsat er lavere end den opgjorte ejendomsværdiskat på 1.000 kr. i sammenligningsåret 2024. Det skyldes, at det kun er stigninger ud over ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret, som samtidigt overstiger den foreslåede bagatelgrænse, der kan indefrys.

Indefrysningslånet foreslås ydet årligt, hvorfor hvert indkomstår i ejerens ejerperiode vil skulle anses for separate lån med hver sin separate hovedstol, som forrentes separat. Der vil ikke blive beregnet renters rente, og påløbne renter vil først forfalde til betaling samtidigt med hovedstolens forfald.

Renten af lånet foreslås fastsat til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 pr. 1. oktober i det forudgående år. Den opgjorte rente deles med 12, fordi renten vil blive tilskrevet månedligt den første dag i måneden. Ved tilskrivning af renten til ejerens rentesaldo foreslås der ydet et rentenedslag på 25 pct., fordi der ikke foreslås et rentefradrag for kreditrenterne. Ved rentenedslaget fremfor rentefradrag sikres det, at alle låntagere får den samme økonomiske værdi ud af deres rentebetalinger. Forslaget er særligt af hensyn til dødsboer, som typisk ikke har en indkomst, som renteudgifter vil kunne fratrækkes i. Ved at yde et rentenedslag i stedet for et rentefradrag vil dødsboer m.fl. få samme økonomiske værdi ud af deres rentebetaling, som alle de ejere, der har en indkomst, der vil kunne ydes fradrag i.

Et rentenedslag frem for et rentefradrag begrundes også med, at renterne ikke forfalder til betaling løbende. Et rentenedslag vil dermed medføre, at der ikke gives et løbende fradrag for en rente, som ejerne ikke løbende betaler.

Det følger af boligskatteforliget, at lån ydet efter den permanente indefrysningsordning vil skulle sikres ved tinglyst pant i ejendommen. Det har dog ikke vist sig muligt at automatisere eller it-understøtte tinglysning af pantebreve i en grad, hvor tinglysning som sikkerhedsstillelse for den permanente indefrysningsordning vil være administrerbart for Skatteforvaltningen. Dette skyldes, at det store forventede antal lån og graden af manuel sagsbehandling forbundet med tinglysning af pantebreve. Det foreslås derfor at indføre en lovbestemt panteret, hvor ejeren hæfter principalt for tilbagebetalingen af kravet med hele sin formue og lånet hæfter subsidiært på den ejendom, der tilvælges et lån for. Dette svarer til gældende ret for lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning.

UDKAST

Den lovbestemte panteret, som er pålagt lån ydet efter den kommunale midlertidige indefrysningsordning, foreslås dermed videreført, hvilket vil medføre, at panteretten vil have gyldighed imod enhver uden tinglysning. Panteretten vil desuden til enhver tid ligge sidst i dækningsrækkefølgen på ejendommen bag ved tinglyste krav.

En ejer, der tilvælger lån til betaling af stigningen i ejendomsværdiskat for en ejendom beliggende i udlandet, vil som sikkerhed for lånet ligeledes skulle stille en sikkerhed i ejendommen, der er retsbeskyttet over for senere rettighedserhververe og kreditorer. Sikkerheden vil i sin værdi skulle svare til den sikkerhed, som den foreslåede lovbestemte panteret udgør for Skatteforvaltningen. Dette skyldes, at en lovbestemt panteret ikke vil finde anvendelse på ejendomme, som er omfattet af den permanente indefrysningsordning, som ikke er beliggende i Danmark. Ejeren vil derfor skulle stille anden betryggende sikkerhed for optagelse af lånet. Det kan f.eks. være pant i ejendommen efter de nationale regler i det land, som den pågældende ejendom er beliggende i.

Ejeren vil dog også kunne stille en anden sikkerhed end pant i den faste ejendomme efter det lokale lands retsregler, f.eks. i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed, som et alternativ til pant i den faste ejendom.

Lån ydet efter den permanente indefrysningsordning vil forfalde til betaling ved ejerskifte og ved ændret anvendelse af ejerboligen, så den ikke længere er at anse for en ejerbolig

Selve forfaldsdatoen er den første i måneden efter, at forfaldsbetingelsen er indtrådt. Ejerskiftes der eksempelvis den 15. i måneden, vil forfaldsdatoen være den 1. i den efterfølgende måned.

Ejerskiftes en ejendom til en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle, vil lånet dog kunne forblive indestående, hvis ægtefællen ønsker at overtage lånet. Vælger ægtefællen at overtage lånet, vil ægtefællen overtage den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, og det sammenligningsår, som ejeren har. Har ejeren eksempelvis 2024 som sammenligningsår for både ejendomsværdiskat og grundskyld, og vælger ejeren at ejerskifte til sin ægtefælle i 2034, vil ægtefællen i henhold til den permanente indefrysningsordning være stillet, som om ægtefællen har ejet ejendommen siden 2024. Ægtefællen vil dermed kunne optage lån via den permanente

indefrysningsordning, som udgør differencen mellem indkomståret 2024 og det indeværende og efterfølgende indkomstår.

Overdrager ejeren sit lån til sin ægtefælle, vil der indtræde et debitorskifte, som Skatteforvaltningen ikke kan gøre indsigelser imod. Den personlige og ubegrænsede hæftelse, som ejeren påtog sig ved lånets stiftelse, ophæves dermed og pålægges ægtefællen i stedet.

Lån, der forfalder til betaling, vil skulle betales den 20. i den måned, hvor lånet forfalder til betaling. Med forslaget ensrettes den sidste rettidige betalingsdag med den i kildeskatteloven fastsatte sidste rettidige betalingsdag for B-skatter og restskatter. Falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges frisen til den nærmeste følgende bankdag.

Overskrides den sidste rettidige betalingsdag, foreslås ejeren at blive pålagt en månedlig morarente for manglende betaling efter opkrævningslovens § 7, stk. 1. Renten vil blive pålagt pr. påbegyndte måned. Det betyder, at en ejer, der eksempelvis overskrider den sidste rettidige betalingsdag med én dag, vil skulle betale en morarente for hele den påbegyndte måned.

Det foreslås, at en ejer, der har optaget lån efter den permanente indefrysningsordning, til enhver tid vil kunne foretage en hel eller delvis indfrielse af ydede lån. Ejeren vil selv kunne vælge beløbet, som ejeren ønsker at betale, hvorfor en ejer eksempelvis kan vælge at indbetale én krone. Ved frivillig indfrielse vil hovedstolen blive dækket før påløbne kreditrenter.

Der vil på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning være information tilgængeligt for ejeren om dennes samlede lån, påløbne renter og eventuel indfrielse, således at ejeren altid vil have et overblik over sit samlede låneudstående med Skatteforvaltningen.

En potentiel køber af en ejendom vil kunne blive bekendt med indefrysningsslånet, som hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den foreslåede lovbestemte panteret. Der henvises til pkt. 3.13 i lovforslagets almindelige bemærkninger om tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret.

3.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

3.9.1. Gældende ret

Kommunerne yder i dag lån til betaling af grundskyld til pensionister efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Lånet ydes til personer, der er omfattet af

UDKAST

§ 1 a i lov om social pension, får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde fravige ovenstående betingelser.

Lån kan kun ydes til én ejendom, hvorfor en pensionist, der eksempelvis både ejer en lejlighed og et sommerhus, vil skulle vælge, hvilken ejendom vedkommende ønsker pensionslån til. Det er et krav, at den ejendom, pensionisten vælger lån til, fortrinsvis anvendes af pensionisten eller dennes husstand til beboelse, herunder også fritidsbeboelse.

Bestemmelserne i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, og stk. 8, i grundskyldslåneloven omhandler vilkår, som skal være opfyldt, for at en pensionist kan blive tildelt pensionistlån. Bestemmelserne anvender begrebet husstand, som i praksis giver anledning til forskellige fortolkninger af kommunerne. Dette har eksempelvis medført en variation i pensionisters ret til fortsat at optage pensionistlån i tilfælde, hvor pensionisten flytter på plejehjem og pensionistens ægtefælle fortsat bebor deres fælles ejede ejerbolig. Dette medfører, at pensionister i nogle kommunerne bliver afskåret fra at optage yderligere pensionistlån for deres ejerandel, hvor de i andre kommuner fortsat bliver ydet pensionistlån for deres ejerandel, efter at pensionisten er flyttet på plejehjem. Dette skyldes, at hverken bestemmelsernes ordlyd eller forarbejder indeholder en klar definition af husstandsbegrebet.

Lånet ydes til betaling af den samlede grundskyld, dog ikke den stigning i grundskyld, der er indtrådt i perioden 2018-2023, som der i stedet ydes lån til via den midlertidige indefrysningssordning.

Det er et krav for tildeling af pensionistlån, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, som kommunen kan få sikkerhed i. Det valgte pantebrevs pålydende skal være inden for den seneste ansatte ejendomsværdi. Med den seneste ansatte ejendomsværdi forstås den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi for den pågældende ejendom.

Kommunen er forpligtet til at foretage en rykningspåtegning på deres skadesløsbrev eller til at tillade ejeren at påføre det på ejerpantebreve, der anvendes som sikringsakt for pensionistlånet, hvis pensionisten har anden lånoptagelse, eksempelvis i forbindelse med boligforbedringer. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet rykker herefter tilbage for senere tinglyste lån. Det er dog et krav, at pensionistlån fortsat vil skulle have sikkerhed inden for den senest ansatte ejendomsværdi.

Kommunen vil ligeledes være forpligtet til at lade deres skadesløsbrev eller ejerpantebrev rykke tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis pensionisten ønsker at omlægge højtforrentede lån til et lavere forrentet lån.

Pensionistlånet forrentes efter grundskyldslånelovens § 3 med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang. Påløbne renter, der ikke længere kan tinglyses inden for seneste ansatte ejendomsværdi, forfalder til betaling sammen med førstkommende opkrævning af grundskyld.

Pensionistlån, inklusive påløbne renter, forfalder til betaling ved ejerskifte eller ejerens død. Sker der et ejerskifte mellem en pensionist og dennes ægtefælle, har ægtefællen krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Ved opkrævning af renterne ydes der et rentenedslag i de renter, der er påløbet fra og med den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgør i 2011 33 pct. Nedslaget reduceres herefter årligt med et procentpoint, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct. Rentenedslagets gives, fordi der fra 2011 ikke længere er fradragsret for kreditrenter påløbet pensionistlån efter ligningslovens regler.

3.9.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at den nuværende pensionistlåneordning, som administreres af kommunerne, vil skulle overgå til administration ved Skatteforvaltningen fra og med 2021. I forbindelse med boligskatteforligets udskydelse i kompensationsaftalen til 2024 blev Skatteforvaltningens overtagelse af administrationen af pensionistlåneordningen ligeledes udskudt til 2024.

Det følger af boligskatteforliget, at pensionistlåneordningen vil skulle videreføres uændret. Skatteforvaltningen vil dog være nødsaget til at foretage visse ændringer, som fortrinsvis skyldes Skatteforvaltningens overtagelse af administrationen af pensionistlåneordningen, herunder et ønske om øget it-understøttelse og automatisering.

UDKAST

Det foreslås, at en pensionist, som ejer ejerboligen i sameje med en juridisk person, fra og med 2024 ikke længere vil have mulighed for at optage pensionistlån. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær, og hvor hovedaktionæren er folkepensionist, jf. alderskriteriet i § 1 a i lov om social pension.

Hertil kommer en indskrænkning af de ejerboligtyper, som der vil kunne optages pensionistlån for. Det foreslås, at det alene er ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der fra og med 2024 vil kunne ydes pensionistlån for. Ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil med forslaget ikke længere være berettiget til at optage lån i pensionistlåneordningen. Det vil f.eks. være ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål og udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvoraf en af boligenhederne er beboet af ejeren. Forslaget skal ses i lyset af Skatteforvaltningens systemmæssige rammer, jf. pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som fra og med 2024 vil få opkrævet grundskyld via Skatteforvaltningens personskattesystemer og dermed vil være omfattet af pensionistlåneordningen. Det vil f.eks. være ejerlejligheder, parcelhuse, tofamiliehuse, stuehuse m.v. Der ydes ikke pensionistlån for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det indebærer, at pensionister, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

Det foreslås endvidere, at kravet om, at pensionisten fortrinsvis skal anvende sin ejerbolig til beboelse for pensionisten selv eller dennes husstand, ikke videreføres. Dette vil eksempelvis medføre, at en pensionist, der flytter på plejehjem eller på anden vis fraflytter ejendommen, i alle tilfælde fortsat vil kunne låne til betaling af grundskyld, forudsat de øvrige lånevilkår er opfyldt. Ligeledes vil udlejning eller ubeboelighed heller ikke påvirke pensionisternes mulighed for at låne til betaling af grundskyld. Med forslaget vil husstandsbegrebet dermed udgå af pensionistlåneordningen.

Endelig foreslås det, at dødsfald fra og med 2024 ikke længere vil skulle være en forfaldsgrund. I stedet vil der indtræde et debitorskifte til dødsboet,

som herefter hæfter for tilbagebetalingskravet. Det vil sikre en eventuel længstlevende ægtefælle længere tid til at beslutte, om vedkommende ønsker at overtage afdødes lån, eksempelvis i forbindelse med hensidde i uskiftet bo.

Herudover foreslås der en række mindre ændringer til ordningen, som ikke forventes at have nogen nævneværdig påvirkning af pensionisternes retsstilling eller økonomi. Eksempelvis foreslås det, at rentenedslaget på 25 procent ydes løbende ved kreditrentens tilskrivning til lånesaldoen i stedet for ved rentens forfald.

Der vil på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning være information tilgængeligt for ejeren om dennes samlede lån, påløbne renter og eventuel indfrielse, således at ejeren altid vil have et overblik over sit samlede låneudestående med Skatteforvaltningen.

En tredjemand vil fortsat kunne blive bekendt med eventuelle pensionistlån hæftende på ejendommen i tinglysningssystemet.

3.10. Midlertidig tillægslåneordning

3.10.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om midlertidige tillægslån.

3.10.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at der skal indføres en generel indefrysningensordning for stigninger i de samlede ejendomsskatter, hvilket foreslås udmøntet i den foreslåede permanente indefrysningensordning, jf. pkt. 3.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den systemmæssige implementering af boligskatteforliget forestås i flere etaper før, under og efter 2024, hvorfor nogle systemfunktionaliteter først sættes i kraft efter 2024. Se nærmere om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet i pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ved overgangen til den permanente indefrysningensordning og nye boligskatteregler i 2024 vil boligejere, der stiger i ejendomsværdiskat, falder i grundskyld og har været omfattet af den kommunale midlertidige indefrysningensordning, opleve et fald i deres samlede indefrysningensbeløb set i forhold til den kommunale midlertidige indefrysningensordning. Det vil medføre en stigning i de samlede opkrævede ejendomsskatter. Det skyldes rækkefølgen for

implementeringen af boligskatteforliget, som har været nødvendig af hensyn til en rettidig implementering af boligskatteforliget fra og med 2024. Stigningen vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning fra og med indkomståret 2026, hvorfor den foreslåede tillægslåneordning vil blive nedlagt på samme tidspunkt.

Der henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af den kommunale midlertidige indefrysningsordning til stigninger i grundskyld.

Det foreslås derfor, at Skatteforvaltningen vil skulle yde et tillægslån til den permanente indefrysningsordning for indkomstårene 2024 og 2025, som vil sikre, at ingen boligejere vil blive berørt af det ovenfor beskrevne fald i indefrysningsbeløb. Tillægslåneordningen er således en midlertidig låneordning for disse indkomstår.

Lån ydet efter den foreslåede tillægslåneordning vil blive omfattet af samme vilkår, som lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsordning vil blive omfattet af.

Den foreslåede tillægslåneordning vil have en positiv økonomisk konsekvens for boligejerne, fordi forrentningen af stigningen omfattet af den foreslåede tillægslåneordning vil indtræde 1 år senere, end hvis stigningen var omfattet af den foreslåede permanente indefrysningsordning.

De berørte boligejere vil automatisk blive omfattet af den foreslåede tillægslåneordning, hvis lån efter den foreslåede permanente indefrysningsordning er tilvalgt, hvorfor boligejeren har tilkendegivet over for Skatteforvaltningen, at boligejeren ønsker stigninger i de samlede ejendomsskatter indefroset.

3.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

3.11.1. Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift

3.11.1.1. Gældende ret

Grundskyld og dækningsafgift opkræves i dag via en ejendomsskattebillet af den kommune, hvor ejendommen er beliggende i. Ejendomsskattebilletten er en årlig oversigt, som indeholder en opgørelse af de boligskatter og -afgifter, herunder grundskyld og dækningsafgift, der skal betales til kommunen i det kommende år. Ejendomsskattebilletten indeholder ligeledes

UDKAST

oplysninger om grundværdien, som danner grundlag for beregningen af grundskyld og dækningsafgift. Det følger af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen fastsætter, om der opkræves i to eller flere lige store rater, samt hvornår der senest skal ske betaling.

Antallet af rater for grundskyld varierer mellem to og fire rater, hvor 96 af landets kommuner opkræver via to årlige rater, mens Ishøj Kommune og Tårnby Kommune opkræver grundskyld via fire årlige rater. Dækningsafgift opkræves ligeledes via to eller fire årlige rater. I 2023 har 37 ud af 98 kommuner valgt at pålægge dækningsafgift på ejendomme beliggende i kommunen. Beslutningen om opkrævning af dækningsafgift i en kommune træffes af kommunalbestyrelsen.

Til brug for opkrævningen fastsætter kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldspromillen efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskyldspromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34. I henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den pågældende dato.

Det er den til enhver tid gældende tinglyste ejer af ejendommen, der er forpligtet til at betale grundskyld og dækningsafgift. Er der ikke en tinglyst ejer, påhviler forpligtigelse den ejer, der fremgår af ejerfortegnelsen. Er der to eller flere ejere af en ejendom, udsendes ejendomsskattebilletten til opkrævning hos hovedejeren.

Ejendomsskattebilletten sendes til hovedejeren af ejendommen eller til ejendommens administrator, mens de andre ejere af ejendommen får en kopi af ejendomsskattebilletten.

Opkrævningen af de enkelte rater sendes alene til hovedejeren eller til ejendommens administrator, hvilket skal sikre, at to eller flere ejere af en ejendom ikke begge betaler den samme forfaldne rate til kommunen. Kommunen har ikke lovhjemmel til at forholde sig til, hvordan grundskyld og dækningsafgift skal fordeles mellem to eller flere ejere, hvorfor dette er et spørgsmål ejerne imellem.

Fastsættelse af hovedejere kan variere fra kommune til kommune. Det kan eksempelvis ske ud fra den ejer, som har været ejer i længst tid, hvem der

har den største ejerandel eller tilfældigt valgt. Hvis en ejer er uenig i kommunens valg af hovedejer, kan ejeren kontakte den pågældende kommune og anmode om en ændring af hovedejeren til en anden ejer af ejendommen.

Sker betaling ikke senest på forfaldsdagen, forrentes det opgjorte beløb med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 1, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betalingen sker.

3.11.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget er det besluttet, at opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024 skal overføres fra kommunerne til staten. Det foreslås derfor i lovforslagets § 33, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle forestå opkrævningen.

Opkrævningen af grundskyld foreslås opdelt således, at Skatteforvaltningens eksisterende opkrævningssystemer til opkrævning af statslige skatter vil kunne anvendes til opkrævning af grundskyld og dækningsafgift. Opkrævningen af grundskyld vil dermed blive opdelt i et opkrævningssystem for boligejere og et andet opkrævningssystem for alle øvrige ejere.

Ved boligejer forstås en fysisk person, der ejer en ejerbolig. Ved alle andre ejere forstås alle sammensætninger af ejer- og ejendomstyper, dvs. hvor der ikke er tale om en fysisk person, der ejer en ejerbolig. Det vil eksempelvis være alle fysiske eller juridiske personer, der ejer erhvervsejendomme, og juridiske personer, der ejer ejerboliger.

I overensstemmelse med boligskatteforliget vil grundskyld og dækningsafgift fortsat være kommunale ejendomsskatter, og Skatteforvaltningen foreslås alene at forestå ansættelsen og opkrævningen på vegne af kommunerne fra og med 2024. Det bemærkes, at dele af boligskatteforliget, herunder en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatter, foreslås implementeret via det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at boligejere fra og med 2024 vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. Har boligejeren en arbejdsgiver, der udbetaler løn eller enhver anden form for vederlag i penge, vil grundskylden efter forslaget blive fradraget i A-indkomsten af arbejdsgiveren. Det beløb, en arbejdsgiver og andre indeholdelsespligtige efter kildeskattelovens regler vil

UDKAST

skulle indeholde ved udbetaling af løn, pensionsudbetalinger m.v., vil dermed blive forøget, hvorfor fysiske boligejere vil opleve en nedgang i deres lønudbetaling. Dette vil blive kompenseret af den foreslåede afskaffelse af den kommunale opkrævning af grundskyld via ejendomsskattebilletten i to eller fire årlige rater. Det tilsigtes dermed med forslaget, at boligejerne vil opleve en mere jævn opkrævning af grundskyld fordelt ud over indkomståret, i stedet for to eller fire årlige opkrævninger. Set over et helt indkomstår vil statens overtagelse af opkrævningsopgaven af grundskyld fra kommunerne ikke påvirke boligejerens nettoindkomst.

Herudover vil betalingen af grundskyld ligeledes blive nemmere for de boligejere, der har A-indkomst, fordi boligejernes arbejdsgiver eller anden indeholdelsespligtig vil skulle betale grundskylden på vegne af boligejeren ud af lønindkomsten. Boligejerne vil dermed ikke skulle tilmelde sig betalingen af grundskyld til eksempelvis Betalingsservice eller selv foretage løbende betalinger til Skatteforvaltningen.

Opkrævningen af grundskyld via forskudsopgørelsen (personskattesystemerne) vil i indkomstårene 2024-2028 kunne medføre en overskydende skat på årsopgørelsen for boligejere, som bor i en kommune, der i perioden ned-sætter grundskyldpromillen.

Den overskydende skat kan opstå, fordi kommunerne i henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. senest den 15. oktober året før indkomståret skal fastsætte promillen for grundskyld. Skatteforvaltningen indhenter data til oprettelser af forskudsopgørelsen i september i året før det indkomstår, som forskudsopgørelsen vil skulle udgøre det foreløbige beskatningsgrundlag for. Dvs. ca. halvanden måned inden promillen fastsættes for grundskyld.

En kommune, der indmelder en ny grundskyldpromille efter indhentningen af data til dannelsen af forskudsopgørelsen, vil derfor have den virkning for boligejerne, at de vil blive opkrævet en for høj foreløbig grundskyld i indkomståret, som vil blive korrigeret på årsopgørelsen i form af en overskydende skat.

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldpromillen højere end promillen for kalenderåret 2020. Der vil i denne periode derfor alene kunne opstå overskydende skat på årsopgørelsen – ikke restskatter.

UDKAST

Problemstillingen skyldes den beskrevne afvigelse mellem tidspunktet for de kommunale budgetforhandlinger og Skatteforvaltningens data indhentning til forskudsopgørelsen. For en beskrivelse af Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En fysisk person, der udelukkende har B-indkomst, så ejeren selv vil skulle indbetale forfaldne skatter, vil efter forslaget fra og med 2024 skulle betale grundskyld på samme måde, som boligejeren betaler indkomstskat, ejendomsværdiskat og andre personskatter via sin B-indkomst. Det skyldes, at grundskyld fra og med 2024 opkræves hos boligejere via personskattesystemerne.

Grundskyld for boligejere vil som skatteart ligne ejendomsværdiskatten fra og med 2024, fordi de to skattearter vil blive opkrævet på samme måde, for så vidt angår ejerboliger. Grundskylden vil dog fortsat ikke have en betingelse om rådighed over ejerboligen, som tilfældet er for ejendomsværdiskatten. For sent betalt grundskyld foreslås forrentet på samme måde som skyldig ejendomsværdiskat. Ligeledes foreslås det, at skatteværdien af et uudnyttet personfradrag eller negativ skattepligtig indkomst (underskud) heller ikke skal kunne modregnes i grundskylden, ligesom tilfældet er for ejendomsværdiskatten i dag. Opkrævningen af grundskyld vil dermed ske på samme måde som ejendomsværdiskatten i dag. Der er med lovforslaget ikke tiltænkt ændringer i opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede justeringer af reglerne for opkrævning af grundskyld vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Boligejeren vil få et samlet overblik over sine ejendomsskatter på sin forskuds- og årsopgørelse, ligesom eventuelle indefrosne ejendomsskatter i den permanente indefrysningsordning eller pensionistlånordningen til betaling af grundskyld ligeledes vil fremgå. Boligejerne vil dermed fra 2024 have det samlede overblik over ejendomsskatterne og eventuelle lån ydet af Skatteforvaltningen på den til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning benyttet af Skatteforvaltningen.

Opkrævning af grundskyld hos boligejere fra og med 2024 vil med forslaget blive ejeropdelt af Skatteforvaltningen, hvorfor kommunernes praksis med udsendelse af ejendomsskattebilletten til en hovedejer ikke vil blive videreført fra og med 2024. Boligejerne vil dermed blive opkrævet grundskyld på baggrund af deres ejerandel af ejerboligen.

UDKAST

Ejerandelen vil efter forslaget blive fastsat på baggrund af data fra autoritativt register. Det betyder f.eks., at et ægtepar, der ejer deres parcelhus i sam-eje, hver vil blive opkrævet 50 pct. af den på ejerboligen pålignede grundskyld. Fysiske ejere af eksempelvis et kollektiv i en villa, der har otte tinglyste ejere med varierede ejerandele, vil blive opkrævet af den specifikke tinglyste ejerandel, som tilhører den enkelte ejer. En hovedejer vil fra 2024 dermed ikke skulle betale den samlede grundskyld pålignet ejerboligen på vegne af alle ejerne, og vil dermed heller ikke skulle opkræve medejernes forholdsmæssige andel af grundskylden.

Det vil fra og med 2024 heller ikke være nødvendigt at udarbejde en refusionsopgørelse for grundskylden, fordi personskattesystemerne vil kunne ejerfordele på daglig basis, ligesom tilfældet er for ejendomsværdiskatten i dag. Indtræder der eksempelvis et ejerskifte den 15. juli, vil sælgeren efter det foreslåede kun skulle betale grundskyld til og med den 14. juli, og køberen vil herefter skulle betale grundskyld fra og med den 15. juli.

Alle andre ejere, dvs. ejere, der ikke opkræves via personskattesystemerne, vil efter forslaget blive opkrævet grundskyld og eventuel dækningsafgift i to lige store årlige rater. Den kommunale rateopkrævning af ejendomsskatter foreslås dermed videreført for øvrige ejere, ligesom opkrævningshyppigheden i form af halvårslige rater, der anvendes af 96 ud af landets 98 kommuner, foreslås videreført fra og med 2024. Grundskyld og dækningsafgift for andre ejere foreslås fortsat opkrævet hos hovedejeren.

Skatteforvaltningen vil som hovedregel fra og med 2024 videreføre den af kommunen fastsatte hovedejer af ejendommen. I tilfælde med et blandet ejerforhold bestående af mindst én fysisk og én juridisk ejer vil opkrævningen dog ske hos den ejer, der har et cvr-nummer, dvs. den juridiske ejer. Opstår der en ejendom, eller indtræder der nye ejere efter 1. januar 2024, vil Skatteforvaltningen skulle fastsætte hovedejeren for ejendommen ud fra det laveste cvr-nummer, som Skatteforvaltningen herefter vil sende opkrævning af grundskyld og dækningsafgift til. Er der f.eks. alene ét cvr-nummer, som er anført som ejer af en ejendom sammen med et eller flere cpr-numre, vil opkrævningen blive sendt til ejeren med cvr-nummeret.

Opkrævningen for andre ejere vil efter forslaget ske via skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningens overtagelse af opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift vil have den virkning, at kontonummeret, som grundskyld og dækningsafgiften indbetales til, ændres. Alle virksomheder, der betaler

skat i Danmark, har allerede en skattekonto. Grundskyld og dækningsafgiften vil dermed blive et krav, der ligger på skattekontoen, ligesom eksempelvis moms eller selskabsskat. Virksomhedernes eksisterende processer for betalinger af forfaldne skattekrav til Skatteforvaltningen vil dermed kunne genbruges til betaling af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024. Ejere, som ikke har en skattekonto ved overgangen til 2024, vil automatisk få oprettet en skattekonto, hvorpå der vil kunne indbetales grundskyld og dækningsafgift.

Skattekontoen er omfattet af et saldoprincip, hvor de forfaldne skattekrav på skattekontoen tilsammen vil udgøre en saldo. Ved delvis betaling af forfaldne skattekrav vil kravene blive dækket kronologisk med det ældste krav først. Der vil fra og med 2024 dermed ikke længere være mulighed for at øremærke en betaling til grundskyld eller dækningsafgift fremfor eksempelvis forfalden moms.

Grundskyld og dækningsafgift vil fortsat være omfattet af pante- og fortrinsret, hvorfor grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen, fortsat vil være fortrinsstillet før andre krav, der hviler på ejendommen. Der henvises til pkt. 3.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

[3.11.2. Statens overtagelse af lån

3.11.2.1. Gældende ret

Den midlertidige indefrysningensordning administreres af kommunerne og var obligatorisk for alle boligejere i perioden fra og med den 1. juli 2018 til 1. maj 2021, hvorefter det blev muligt for boligejeren at fravælge den midlertidige indefrysningensordning. Fra og med den 1. januar 2024 foreslås ordningen erstattet af den permanente indefrysningensordning, jf. pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den kommunale midlertidige indefrysningensordning er i dag omfattet af en række lånevilkår, som er fastsat i grundskyldslånelovens kapitel 2. For en udtømmende beskrivelse af de lovhjemlede lånevilkår for den midlertidige indefrysningensordning i grundskyldslåneloven henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 63, som omhandler statens overtagelse af lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, herunder vilkårsændringerne, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 22 f.

Lånevilkårene består eksempelvis i, at det midlertidige indefrysningenslån forfalder til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde, at

UDKAST

den sidste rettidige betaling for forfaldne lån er 20 dage efter forfaldsdatoen, og at lån hæfter på ejendommen i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Efter grundskyldslåneloven yder kommunerne ud over den midlertidige indefrysningsskema også tre forskellige typer af lån til pensionister m.v. til betaling af grundskyld, diverse ejendomsbidrag, eksempelvis rottegebyr, skorstensfejer m.v., og til betaling af udgifter forbundet med tilslutning til kollektive anlæg, hvor der er tilslutningspligt.

Alle tre kommunale pensionistlån sikres ved pant i den faste ejendom, som lånet optages for, via tinglysning af underpant i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, som skal have panteret inden for den seneste ansatte ejendomsværdi. Ydes to eller flere af lånene, sikres de som udgangspunkt som underpant i det samme skadesløsbrev eller ejerpantebrev, hvorfor det valgte skadesløsbrev eller ejerpantebrev vil have en samlet hovedstol, inklusive påløbne renter, tinglyst som underpant. Er det valgte pantebrevs ramme opbrugt, tinglyses der af kommunen et nyt, forudsat det nye pantebrev kan få panteret inden for den seneste ansatte ejendomsværdi.

Pensionistlån er i dag omfattet af en række lovhjemlede lånevilkår, som er fastsat i grundskyldslånelovens kapitel 1. For en udtømmende beskrivelse af de lovhjemlede vilkår for lån ydet til pensionister m.v. til betaling af grundskyld m.v. henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 64.

Lånevilkårene består eksempelvis i, at pensionistlån forfalder til betaling ved ejerskifte, at lånebeløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år, og at lån ydes af den kommune, som ejendommen ligger i.

Af særlig betydning er grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, og stk. 8. Begge bestemmelser omhandler vilkår, som skal være opfyldt, for at en pensionist kan blive tildelt pensionistlån. Bestemmelserne anvender begrebet husstand, som i praksis giver anledning til forskellige fortolkninger af kommunerne. Dette har eksempelvis medført en variation i pensionisters ret til at optage pensionistlån i tilfælde, hvor pensionisten flytter på plejehjem og pensionistens ægtefælle fortsat bebor deres fælles ejede ejerbolig. Dette medfører, at pensionister i nogle kommuner bliver afskåret fra at optage yderligere pensionistlån for deres ejerandel, hvor de i andre kommuner fortsat bliver ydet pensionistlån for deres ejerandel, efter at pensionisten er

flyttet på plejehjem. Dette skyldes, at hverken bestemmelsernes ordlyd eller forarbejder indeholder en klar definition af husstandsbegrebet.

3.11.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at staten fra og med 2024 skal yde lån til stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld via den permanente indefrysningensordning. Den permanente indefrysningensordning er en afløser for den midlertidige indefrysningensordning, som omhandler lån til stigninger i grundskyld for indkomstårene 2018-2023, og som er administreret af kommunerne.

Ved overgangen fra den midlertidige indefrysningensordning til den permanente indefrysningensordning foreslås det, at staten vil skulle overtage allerede ydede lån fra perioden 2018-2023, jf. boligskatteforliget. Overtagelsen foreslås at ske ved, at staten indfrier de kommunalt ydede lån og opretter nye lån under den permanente indefrysningensordning.

Det foreslås, at der efter låneomlægningen vil skulle indtræde en række vilkårsændringer for lån optaget via den midlertidige indefrysningensordning. Vilårsændringerne har til formål at implementere boligskatteforliget, tilpasse lånevilkårene til Skatteforvaltningens eksisterende processer og lovgivning og at forbedre boligejerens retsstilling og fleksibilitet.

I henhold til boligskatteforliget vil lånene blive forrentet fra og med 2024, hvorfor lån optaget efter den midlertidige indefrysningensordning vil blive forrentet. Renten fastsættes som den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder opgjort pr. 1. oktober i det forudgående år. Renten er fastsat, så den opvejer for statens kreditrisiko ved udlån via den permanente indefrysningensordning.

Der foreslås endvidere, at sidste rettidige betalingsfrist for forfaldne lån ændres fra 20 dage efter forfaldsdatoen til den 20. i måneden efter, forfaldsårsagen indtræder. Dette vil betyde, at indtræder der eksempelvis et ejerskifte den 15. i måneden, vil lånet forfalde til betaling den 1. i den efterfølgende måned med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden. Denne ændring betyder, at sidste rettidige betalingsdag ikke er den 21. i forfaldsmåneden, men i stedet den 20. i den efterfølgende måned. Forslaget sikrer eksempelvis ensretning med den sidste rettidige betalingsdag for B-skat fastsat i kildeskattelovens § 58.

UDKAST

Af ændrede vilkår, som forbedrer boligejernes retsstilling og fleksibilitet i forhold til de lånevilkår fastsat i grundskyldslåneloven, kan særligt et element fremhæves.

Det foreslås, at det fra og med 2024 skal være nemmere for boligejere at til- og fravælge lån efter den permanente indefrysningsordning, ved at optagne indefrysningsslån for tidligere indkomstår ikke skal forfalde til betaling, hvis boligejeren fravælger den permanente indefrysningsordning for et givent indkomstår.

For en udtømmende beskrivelse af de samlede vilkårsændringer, som statens overtagelse af kommunalt ydede indefrysningsslån vil medføre, henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 63.

Det foreslås med boligskatteforliget, at den nuværende kommunalt administrerede pensionistlåneordning for stigninger i grundskyld overgår til administration ved Skatteforvaltningen. Det medfører, at staten overtager de samlede kommunale udlån fra perioden før 2024, som ikke er forfaldet til betaling den 31. december 2023 eller tidligere. Ud over pensionistlån til betaling af grundskyld vil staten ligeledes overtage allerede ydede pensionistlån til ejendomsbidrag efter grundskyldslåneloven og pensionistlån til udgifter til tilslutning af ejendomme til kollektive anlæg, hvor der er tilslutningspligt, efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Dette uanset, at kommunen fortsat vil skulle yde disse to typer pensionistlån fra og med 2024.

Forslaget begrundes i kommunernes tinglysningspraksis, hvor alle tre typer af pensionistlån tinglyses samlet som én hovedstol i det samme skadesløsbrev eller ejerpantebrev, inklusive påløbne renter.

Det er af Skatteforvaltningen og Kommunernes Landsforening blevet vurderet for administrativt byrdefuldt, hvis kommunerne vil skulle opdele de tinglyste hovedstole for alle pensionister, som har optaget pensionistlån, således at Skatteforvaltningen kun vil skulle overtage den del af hovedstolen, der kan henføres til pensionistlån til betaling af grundskyld.

Forslaget skal særligt ses i lyset af, at der er ca. 80.000 pensionister der har optaget pensionistlån efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Dertil kommer, at grundskyldslåneloven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende anden halvdel af skatteåret 1982 og følgende skatteår, hvorfor der er pensionister, der har optaget alle tre typer af lån efter grundskyldslånelovens kapitel 1 i en længere årrække. Det foreslås derfor,

at staten vil skulle overtage de samlede kommunale udlån til pensionister ydet efter grundskyldslåneloven kapitel 1.

Lån ydet til to eller flere pensionister efter grundskyldslånelovens kapitel 1 vil blive opdelt forholdsmæssigt efter ejerandele og ejerperioder.

Overtagelsen af de kommunale pensionistlån foreslås at ske i form af, at Skatteforvaltningen vil skulle indfri de kommunale pensionistlån og herefter opretter nye statslige pensionistlån i Skatteforvaltningen. Det foreslås endvidere, at Skatteforvaltningen ved subrogation indtræder i den kommunale sikkerhedsstillelse, hvorved Skatteforvaltningen indtræder i kommunernes retsstilling.

Det følger af boligskatteforliget, at ved statens overtagelse af kommunale pensionistlån i 2024 vil lånevilkårene for pensionistlåne blive videreført uændret. Det skønnes dog nødvendigt at foretage enkelte justeringer af gældende ret af hensyn til Skatteforvaltningens eksisterende processer og lovgivning. Der henvises til pkt. 3.9.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af ændringer til pensionistlån.]

3.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

3.12.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om foreløbige vurderinger, som skal udgøre midlertidige beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, indtil de endelige vurderinger foreligger, herunder om efterregulering på baggrund af de endelige vurderinger.

3.12.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det bl.a. at give Skatteforvaltningen mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025. De foreløbige vurderinger har til formål at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at ejendomsjerne skal betale betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen.

Årsagen til, at der foretages foreløbige vurderinger, er, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger ikke vil blive udsendt tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelserne for

2024 og 2025 for boligejernes vedkommende og til opkrævning via skattekontoen i 2024 og 2025 for de øvrige ejeres vedkommende. Dermed er der fortsat behov for at beregne ejendomsskatter på et midlertidigt grundlag i indkomstårene 2024 og 2025.

Det indebærer, at ejendomsskatterne, der indledningsvist vil blive beregnet på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil blive efterreguleret, når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller omvurderinger, der skal udgøre det endelige beskatningsgrundlag i stedet for de foreløbige vurderinger, foreligger.

Det foreslås derfor, at der for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet, skal foretages efterregulering af ejendomsskatter – og tilsvarende af de ordninger i nærværende lovforslag, som er blevet beregnet på baggrund af ejendomsskatterne – når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Forslaget vil betyde, at følgende beløb vil skulle genberegnes og efterreguleres, når den endelige vurdering foreligger:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Genberegningen og efterreguleringen foreslås ligeledes at skulle foretages, hvis en foreløbig vurdering måtte blive ændret efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 3, der foreslås indsat med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Når den almindelige 2022-/2023-vurdering eller omvurdering foreligger og dermed udgør det endelige beskatningsgrundlag, vil der igen skulle ske efterregulering på baggrund heraf.

3.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret

3.13.1. Gældende ret

Der gælder ikke i dag en lovbestemt pligt for Skatteforvaltningen til at sikre, at oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v. Der er dog etableret en ordning, hvor Erhvervsstyrelsen modtager oplysninger fra kommunerne om sådanne

hæftelser, hvorefter Erhvervsstyrelsen samler disse oplysninger med andre oplysninger om ejendommen i en såkaldt ejendomsdatarapport, der af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr.

3.13.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med nærværende lovforslag foreslås det bl.a., at Skatteforvaltningen fra og med den 1. januar 2024 vil skulle overtage kommunernes opgave med at opkræve grundskyld og dækningsafgift, der – ligesom i dag – vil skulle hæfte på den ejendom, som de vedrører, med en pante- og fortrinsret, jf. pkt. 3.4.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Herudover foreslås det i nærværende lovforslag som noget nyt, at Skatteforvaltningen vil skulle yde lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. pkt. 3.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Lånet foreslås – ligesom grundskylden og dækningsafgiften – at blive omfattet af en lovbestemt panteret, så de hæfter på den ejendom, som de vedrører.

Når der således foreslås at skulle være flere fordringer, der skal hæfte på ejendommen med en lovbestemt panteret, vil der fremadrettet være et tilsvarende større behov for, at oplysningerne herom er tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

Det foreslås derfor, at oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en ejendom, og oplysninger om størrelsen af de samlede lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, som hæfter på en ejendom, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

I praksis vil det på sigt ske ved en videreførelse af den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr. I modsætning til i dag vil det dog være Skatteforvaltningen – og ikke kommunen – der vil skulle videregive oplysninger herom til Erhvervsstyrelsen, så de kan indgå i ejendomsdatarapporten. Samtidig vil ordningen blive udvidet til også at omfatte oplysninger om lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ubetalt grundskyld og dækningsafgift, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, vil it-mæssigt dog ikke kunne tilgængeliggøres på ejendomsdatarapporten fra og med 2024, fordi funktionaliteten ikke vil være

klar på dette tidspunkt. Oplysninger om ubetalt grundskyld og dækningsafgift vil derfor i en overgangsperiode alene være tilgængelig via en skriftlig eller telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen vil senest udsende vejledningsmateriale herom i efteråret 2023.

For lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, vil Skatteforvaltningens systemer varigt ikke kunne udstille lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld i januar måned i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for. Er der f.eks. optaget lån for indkomståret 2025, vil lånebeløbet først blive udstillet på ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026.

I januar måned vil oplysninger om lån for det forudgående indkomstår derfor skulle rekvireres hos Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen vil senest udsende vejledningsmateriale herom i efteråret 2023.

Det vil alene være det forrige års indefrysningsslån, som ikke vil være tilgængeligt på ejendomsdatarapporten i januar måned. F.eks. vil oplysninger om indefrysningsslån ydet for perioden 2024 til og med 2030 være tilgængelig på ejendomsdatarapporten i januar 2032. Det vil således alene være et eventuelt indefrysningsslån optaget for indkomståret 2031, som ikke vil være udstillet på ejendomsdatarapporten i januar 2032.

3.14. Regler, der ikke videreføres

En række bestemmelser i den gældende ejendomsværdiskattelov, den gældende lov om kommunal ejendomsskat og den gældende grundskyldslånelov videreføres ikke i dette lovforslag. Om bestemmelser, der videreføres i en ændret form, henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger og bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

3.14.1. Ejendomsværdiskatteloven

Følgende regler i ejendomsværdiskatteloven foreslås ikke videreført:

Efter § 1, stk. 2, indgår ejendomsværdiskatten ikke i den skattepligtige indkomst. Reglen foreslås at udgå, fordi der vurderes ikke at være behov for reglen som følge af, at det følger af systematikken i personbeskatningen, at skatter vedrørende fast ejendom ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Der er derfor ikke behov for en særskilt regel herom. Der tåntæns således ingen ændringer i forhold til den gældende retstilstand.

UDKAST

Efter § 4 a, stk. 1, anvendes den laveste af følgende værdier som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Nr. 2 og 3 foreslås ikke videreført, fordi bestemmelserne vedrører ejendomsværdiskattestoppet om beregning af ejendomsværdiskatten på baggrund af 2001 og 2002-ejendomsværdier, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 87 a i nr. 1, foreslås heller ikke videreført, fordi bestemmelsen alene vedrører skatteåret 2023.

Efter § 4 a, stk. 3, anvendes for ejendomme, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., ansættelser, som Skatteforvaltningen har foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 38 eller § 33, stk. 12-15, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Ansættelserne skal anvendes fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, og skal anvendes i stedet for ansættelserne, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3 (ejendomsværdiskattestoppet). Beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, udgør 80 pct. af ejendomsværdien. Da bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet – som foreslås ophævet med dette lovforslag – for ny-, om- eller tilbyggede ejendomme, hvor der er foretaget ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 38 om tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau, foreslås reglen ikke videreført. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter 4 a, stk. 7, 4. pkt., gælder, at til brug for beskatningen for indkomståret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87

a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020. § 4 a, stk. 7, 4. pkt. foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret 2023.

Efter § 4 a, stk. 8, anvendes beregningsgrundlaget, der er anvendt i det forudgående skatteår efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, frem til ejerskifte for boliger, som den 1. januar 2019 var beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme, og hvor ejendomsværdien ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30. Bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet for stuehuse tilhørende de nævnte landbrugs- og skovejendomme. Reglen foreslås ikke videreført, fordi ejendomsværdiskattestoppet ophæves pr. 1. januar 2024. Da ejendomsværdiskattestoppet foreslås ophævet med dette lovforslag, foreslås bestemmelsen at udgå. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 4 b, stk. 2, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11 (ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland), hvis der ikke findes en vurdering som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1:

- 1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type

Nr. 2 og 3 foreslås ikke videreført, fordi bestemmelserne vedrører ejendomsværdiskattestoppet om beregning af ejendomsværdiskatten på baggrund af 2001 og 2002-handelsværdier, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 4 b, stk. 7, kan skatteministeren fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2 og 4. Bestemmelsen foreslås at udgå, fordi hjemlen

ikke er udnyttet, og forarbejderne til bestemmelsen beskriver ikke nærmere om afgivelse af hvilke oplysninger, det er tiltænkt, at skatteministeren skal kunne fastsætte regler om.

Efter § 9 er der fastsat grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt kan stige for ejere, der er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier. Reglen indebærer således en stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskatten for disse målgrupper i tilfælde, hvor ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten.

Efter § 9 a er der fastsat grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt må stige for ejere, der ikke er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 9, dvs. ejere, der ikke er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier. Reglen indebærer således ligeledes en stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskatten for disse målgrupper i tilfælde, hvor ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten.

Efter § 9 b bliver det nedslag i ejendomsværdiskatten, der blev givet som følge af ejendomsværdiskattestoppet fra og med indkomståret 2003, låst fast, således at det også gives i de følgende år med uændret størrelse.

Reglerne i §§ 9, 9 a og 9 b foreslås ikke videreført med dette lovforslag som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet heller ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om stigningsbegrænsningen for ejendomsværdiskat og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 16 gælder regler for ejendomsvurderingerne i indkomstårene 2018 og 2019 for ejerboliger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme skulle vurderes i lige år som ejerboliger. Vurderingsterminen i 2018 for ejerboliger var i overgangsperioden mellem det gamle vurderingssystem og det nye ejendomsvurderingssystem den 1. oktober i stedet for den 1. september. Ændringer, der foretages i perioden fra og med den 2. september 2018 til og med den 1. oktober 2018, skulle imidlertid medtages i ejendomsvurderingen for 2018 med den følge, at ejeren vil kunne

blive beskattet af ændringen tidligere, end ejeren havde indrettet sig efter. Dog er der med bestemmelsen hjemlet mulighed for at anmode om ikke at blive beskattet af denne ændring i indkomståret 2019, så de omfattede ejendomsjere stilles, som om vurderingsterminen var den 1. september. Reglerne foreslås ikke videreført, fordi reglerne vedrører overgangsperioden mellem det gamle og det nye ejendomsvurderingssystem, som var aktuelle for indkomstårene 2018 og 2019.

3.14.2. Lov om kommunal ejendomsskat

Følgende regler i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført:

Efter § 1, stk. 2, 4. pkt., forstås den laveste af følgende værdier som den skattepligtige grundværdi:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Reglen udgør et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden således med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af de ovennævnte grundværdier med påligning af forsigtighedsprincippet, hvorefter beskatningsgrundlaget udgør 80 pct. af grundværdien.

Efter § 1, stk. 3-6, reguleres grundskatteloftet nærmere, herunder opgørelse af reguleringsprocenten. Reglerne i § 1, stk. 2, 4. pkt., og stk. 3-6 foreslås ikke videreført, fordi grundskatteloftet foreslås ophævet med lovforslaget. Om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 7, stk. 4 og 5, reguleres fritagelse for grundskyld af udtørrede ferskvandsarealer og inddæmmede og udtørrede af dele af havet, som er givet, før ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat. Efter stk. 4 kan indenrigs- og sundhedsministeren forlænge fritagelse for grundskyld, hvis der inden ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat i medfør af bestemmelsen i § 16, stk. 3, i lov nr. 188 af 20. maj 1933 om kommunale ejendomsskatter er meddelt fritagelse for grundskyld af udtørrede

UDKAST

ferskvandsarealer. Efter stk. 5 gælder, at er der inden ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat ved kongelig bevilling til inddæmning og udtørring af dele af havet indrømmet bevillingshaverne skattefrihed i et begrænset åremål, skal den ved bestemmelsen i § 16, stk. 4, i lov nr. 188 af 20. maj 1933 om kommunale ejendomsskatter hjemlede frihed for grundskyld af det inddæmmede og udtørrede areal også - inden for det pågældende åremål - omfatte grundskyld i henhold til lov om kommunal ejendomsskat. Reglerne anses for at være forældede, hvorfor reglerne foreslås at udgå.

Efter § 8 A, stk. 1, 3. pkt., er det en betingelse for kommunalbestyrelsens meddelelse af fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan, 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. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Reglen foreslås ikke videreført, fordi reglen er et led i grundskatteløftet, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om grundskatteløftet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 23, stk. 1, 5. pkt., kan dækningsafgift af offentlige ejendomme for hvert af skatteårene 2022 og 2023 opkræves med et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2021. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen vedrører fastsættelse af dækningsafgiften for de nævnte ejendomme for skatteårene 2022 og 2023.

Efter § 23, stk. 4, og § 23 A, stk. 5, skal Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser af grundværdien, der er fornødne for beregning af henholdsvis dækningsafgift af offentlige ejendomme og dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed (erhvervs ejendomme m.v.). Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til Skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger. Reglerne foreslås at udgå, fordi de ikke længere relevante som følge af, at staten foreslås at overtage beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024.

UDKAST

Efter § 23 A, stk. 2, 3. og 4. pkt., fastsættes dækningsafgiftspromillen for erhvervsejendomme m.v. for skatteåret 2022, hvorefter promillen for skatteåret 2022 udgør den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 1. Har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, udgør promillen for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 2. Reglerne i 3. og 4. pkt. foreslås at udgå, fordi de vedrører fastsættelse af dækningsafgiften for de nævnte ejendomme for skatteåret 2022.

Efter § 23 B, stk. 2, gælder reglerne i § 23 B, stk. 3, for opkrævning af dækningsafgift for 2007 for sammenlagte kommuner pr. 1. januar 2007, hvor der i hele eller en del af den sammenlagte kommune ikke har været opkrævet dækningsafgift efter § 23 A for 2006. Efter § 23 B, stk. 3, gælder, at hvis der i de sammenlagte kommuner skal opkræves dækningsafgift med forfaldstid før den 1. maj 2007, skal beslutning herom være truffet senest den 31. marts 2006. Hvis beslutning træffes efter dette tidspunkt, kan opkrævning af dækningsafgift i 2007 ske særskilt, dog således at første rate tidligst kan forfalde til betaling den 1. maj 2007. Reglerne i § 23 B, stk. 2 og 3, foreslås at udgå, fordi reglerne om vedrører opkrævning af dækningsafgift for 2007 for sammenlagte kommuner, som er forældede regler.

Efter § 27, stk. 1, 2. og 3. pkt., gælder, at for skatteåret 2022 opkræves den første rate af dækningsafgiften dog tidligst med forfaldstid i marts 2022. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årligt, opkræves beløbet dog ikke. Reglerne i § 27, stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås ikke videreført, fordi de vedrører skatteåret 2022.

Efter § 27, stk. 2, 3. pkt., gælder, at hvis kommunalbestyrelsen har fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, jf. § 23 B, stk. 1, 2. pkt., reguleres grænserne som nævnt i stk. 2, 2. pkt., forholdsmæssigt. Reglen, hvorefter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2022 kan have fastsat en lavere promille end den kommunespecifikke promille, foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører skatteåret 2022.

Efter § 27, stk. 3, 5. pkt., gælder, at 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. § 27 omhandler ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, hvor Skatteforvaltningen ansætter en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for

UDKAST

opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. § 27, stk. 3, 5. pkt., foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører det foreløbige beskatningsgrundlag i 2021, hvor vurderingsterminen var den 1. marts og ikke den 1. januar.

Efter § 27, stk. 3, 6. pkt., gælder, at til brug for beskatningen for skatteåret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020. § 27, stk. 3, 6. pkt., foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører foreløbigt beskatningsgrundlag for skatteåret 2023.

Efter § 27, stk. 6, kan enhver af de i lov om kommunal ejendomsskat nævnte skatter og afgifter med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, inddrives af kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen foreslås at udgå, fordi staten foreslås at overtage inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024. Der henvises til det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Efter § 30 gælder, at ud over, hvad bestemmelserne i lov om kommunal ejendomsskat hjemler, kan grundskyld og dækningsafgift hverken eftergives eller på anden måde lempes. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen vurderes at være overflødig.

Efter § 31 gælder, at for krav på tilbagebetaling af grundskyld, som støttes på § 1, stk. 4, i den hidtil gældende ejendomsskattelev eller på § 1, stk. 6 i den gældende lov om kommunal ejendomsskat, indtræder forældelse uanset § 3, stk. 1, i lov om forældelse af fordringer tidligst den 1. januar 2014. Reglen indebærer, at forældelsesfristen for krav på tilbagebetaling af grundskyld efter de nævnte bestemmelser, som ikke allerede var forældede på tidspunktet for lovens ikrafttræden, forlænges. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen vedrører forældelse i relation til bestemmelser om grundskatteløftet, som ikke foreslås videreført med dette lovforslag, og fordi forældelsesfristen på 3 år, som efter reglen er blevet forlænget tidligst fra den 1. januar 2014, vurderes at være udløbet.

Efter §§ 32 og 32 a reguleres særlige overgangsregler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022. Henset til, at reglerne alene er aktuelle for fastsættelsen af grundskyld for disse år, foreslås reglerne at udgå.

Efter § 37 kan indenrigs- og sundhedsministeren fastsætte nærmere regler vedrørende gennemførelsen af lov om kommunal ejendomsskat. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen anses for være overflødig.

Efter § 37 a ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, til brug for en foreløbig beregning af grundskylden efter § 27, stk. 2, for skatteårene 2022 og 2023 for ejendomme, hvorfra der efter den 1. oktober 2019 er frastykket mere end 40 pct. af ejendommens samlede grundareal, og for ejerlejligheder, hvor fordelingstallet efter den 1. oktober 2019 er reduceret med mere end 40 pct. Det foreløbige beregningsgrundlag er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejereren. Reglen foreslås at udgå, fordi den vedrører skatteårene 2022 og 2023. Reglen bliver afløst af nye regler om foreløbigt beskatningsgrundlag i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

3.14.3. Grundskyldslåneloven

Følgende regler i grundskyldslåneloven foreslås ikke videreført:

Efter kapitel 2 reguleres den midlertidige indefrysningsskema om lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene fra 2018. Reglerne i kapitel 2 foreslås ikke videreført, fordi den midlertidige indefrysningsskema foreslås at overgå til den permanente indefrysningsskema. Om den midlertidige og permanente indefrysningsskema henvises der til pkt. 3.8. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser for det offentlige behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

4.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

De økonomiske konsekvenser er opgjort i forhold til videreførelse af gældende ret. En videreførelse af gældende ret ville bl.a. indebære en videreførelse af ejendomsværdiskattestoppet, hvilket ville medføre en gradvis udhuling af provenuet fra ejendomsværdiskatten. Lovforslaget medfører derfor et varigt umiddelbart merprovenu fra ejendomsværdiskatten på ca. 10,9 mia. kr. En videreførelse af gældende ret ville desuden indebære, at de gældende grundskyldspromiller ville blive anvendt på de nye – og generelt væsentligt højere – grundvurderinger, og grundskatteloftet for grundskylden ville være mellem 3 og 7 pct. efter 2024, hvilket ville medføre en betydelig stigning i grundskyldsprovenuet efter 2024. Lovforslaget medfører derfor et varigt umiddelbart mindreprovenu fra grundskylden på ca. 31,2 mia. kr., hvilket indebærer, at lovforslaget samlet set medfører et varigt umiddelbart mindreprovenu i forhold til et scenarie, hvor gældende ret i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat videreføres.

Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [9,6] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. [20,3] mia. kr. årligt målt i varig virkning. Der er ingen finansårsvirkning, fordi lovforslaget først har effekt pr. 1. januar 2024. Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. [6,6] mia. kr. i 2024 og ca. [14,1] mia. kr. årligt målt i varig virkning, *jf. tabel 1.*

Ændringer med lovforslaget svarer til det aftalte i boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020, og lovforslaget medfører således ikke et yderligere finansieringsbehov ift. det aftalte.

Tabel 1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Varigt
Umiddelbar virkning								
1. Ejendomsværdiskat	[1,4]	[0,9]	[0,8]	[0,7]	[0,7]	[1,0]	[1,0]	[10,9]
2. Grundskyld	[0,0]	[-2,1]	[-4,2]	[-5,6]	[-6,8]	[-8,1]	[-9,0]	[-31,2]
3. Rabatordning	[-3,0]	[-2,8]	[-2,6]	[-2,5]	[-2,3]	[-2,1]	[-2,0]	[-0,3]
4. Stigningsbegrænsningsordning	[-8,0]	[-7,2]	[-5,8]	[-5,1]	[-4,8]	[-4,2]	[-4,0]	[-0,6]
5. Indefrysning af skattestigninger	-	[0,1]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,3]	[0,9]
I alt, umiddelbar virkning	[-9,6]	[-11,0]	[-11,6]	[-12,3]	[-13,0]	[-13,2]	[-13,8]	[-20,3]
Virkning efter tilbageløb								
1. Ejendomsværdiskat	[1,1]	[0,7]	[0,6]	[0,5]	[0,5]	[0,7]	[0,7]	[8,5]
2. Grundskyld	[-0,2]	[-1,7]	[-3,2]	[-4,2]	[-5,1]	[-6]	[-6,7]	[-22,7]
3. Rabatordning	[-2,3]	[-2,2]	[-2,0]	[-1,9]	[-1,8]	[-1,6]	[-1,5]	[-0,2]
4. Stigningsbegrænsningsordning	[-5,3]	[-4,7]	[-3,8]	[-3,4]	[-3,1]	[-2,8]	[-2,7]	[-0,4]
5. Indefrysning af skattestigninger	-	[0,1]	[0,1]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,7]
I alt, virkning efter tilbageløb	[-6,6]	[-7,8]	[-8,2]	[-8,8]	[-9,3]	[-9,5]	[-9,9]	[-14,1]

UDKAST

Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2025 på ca. [2,1] mia. kr. gradvist faldende til et umiddelbart mindreprovenu i 2030 på ca. [9,0] mia. kr., *jf. tabel 2.*

Tabel 2. Økonomiske konsekvenser for kommunerne							
Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Umiddelbar virkning for kommunerne							
1. Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
2. Grundskyld	[0,0]	[-2,1]	[-4,2]	[-5,6]	[-6,8]	[-8,1]	[-9,0]
3. Rabatordning	-	-	-	-	-	-	-
4. Stigningsbegrænsningsordning	-	-	-	-	-	-	-
5. Indefrysning af skattestigninger	-	-	-	-	-	-	-
I alt, umiddelbar virkning for kommunerne	[0,0]	[-2,1]	[-4,2]	[-5,6]	[-6,8]	[-8,1]	[-9,0]

4.1.1. Ejendomsværdiskat

De ændrede beskatningsregler for ejendomsværdiskatten skønnes at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. [1,4] mia. kr. (2023-niveau) i 2024.

Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget, fratrukket 0,5 promillepoint. Med boligskatteforliget fra 2017 blev det aftalt, at ejendomsværdiskattesatsen skulle fastsættes, så provenuet fra ejendomsværdiskatten i 2021 blev det samme som med gældende regler, dog fratrukket 0,2 promillepoint.

Udskydelsen af boligskatteomlægningen fra 2021 til 2024 har betydet, at ejendomsværdiskattestoppet har været videreført i perioden, mens det ville være steget med boligprisudviklingen, hvis omlægningen var gennemført i 2021. En omlægning i 2024, der sikrer samme varige provenu, som omlægningen i 2021 ville have medført, giver således isoleret set anledning til et merprovenu i 2024, svarende til den stigning, der ville have været i provenuet fra 2021 til 2024, hvis ikke ejendomsværdiskattestoppet havde været videreført. I modsat retning trækker de aftalte nedsættelser af ejendomsværdiskattesatsen på 0,2 promillepoint i 2021 med boligskatteforliget fra 2017 og nedsættelsen med 0,5 promillepoint i 2024 aftalt med kompensationsaftalen. Samlet set medfører omlægningen imidlertid et merprovenu i 2024 i forhold til gældende regler (dvs. en videreførelse af ejendomsværdiskattestoppet).

Målt i varig virkning skønnes de ændrede beskatningsregler for ejendomsværdiskatten at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. [10,9] mia. kr. (2023-niveau) årligt. Det skyldes, at en videreførelse af ejendomsværdiskattestoppet gradvist ville udhule provenuet fra ejendomsværdiskattestoppet,

mens omlægningen stort set fastholder provenuet realt, fordi ejendomsvurderingerne forventes omtrent at følge BNP efter 2024.

Efter tilbageløb skønnes merprovenuet at være ca. [1,1] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. [8,5] mia. kr. årligt i varig virkning.

4.1.2. Grundskyld

De ændrede beskatningsregler for grundskylden skønnes ikke at medføre provenumæssige konsekvenser i 2024, fordi grundskyldspromillerne fastsættes således, at grundskyldsprovenuet er uændret i 2024 med de foreslåede regler i nærværende lovforslag. Målt i varig virkning skønnes de nye grundskyldspromiller at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [31,2] mia. kr. (2023-niveau) årligt, hvilket skal ses i sammenhæng med, at grundskylden med gældende regler og promiller ville stige over tid som følge af de højere nye vurderinger. Stigningerne i vurderingerne vil med gældende regler på sigt slå fuldt i gennem på grundskyldsbetalingen, fordi promillelofterne ikke ændres. Stigningerne med gældende regler vil ikke slå fuldt igennem med det samme, men blive gradvist indfaset på grund af grundværdireguleringen på maksimalt 7 pct.

Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. [0,2] mia. kr. (2023-niveau) i 2024, og målt i varig virkning skønnes et mindreprovenu på ca. [22,7] mia. kr. årligt.

4.1.3. Dækningsafgift

De ændrede dækningsafgiftsregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige i forhold til gældende lovgivning, fordi erhvervsdækningsafgifters promillesatser fastsættes, så provenuet er uændret.

4.1.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

De ændrede regler vurderes under et at medføre et mindreprovenu for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Det skyldes, at grundskylden for fysiske personer, der ejer en ejerbolig, fra og med 2024 vil skulle opkræves via personskatssystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen. Dermed vil grundskylden ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret, men vil i stedet skulle inddrives efter reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det er imidlertid ikke muligt at skønne over de provenumæssige konsekvenser. Det skyldes dels, at det ikke er muligt at skønne over, hvor stor en andel af grundskyldsbetalingerne, der forventes at komme til inddrivelse, når disse indgår som en del af personskattesystemet, dels at der ikke foreligger et skøn for de forventede tab på grundskyldsbetalinger til inddrivelse.

Skatteforvaltningen vil i 2024 ydermere overtage opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, hvor pante- og fortrinsretten foreslås videreført, jf. pkt. 3.4.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

4.1.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

De ændrede regler for beskatning af diplomater vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

4.1.6. Rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

Indførelsen af rabatordningen skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [3,0] mia. kr. (2023-niveau) i 2024. Målt i varig virkning skønnes indførelsen af rabatordningen at medføre et umiddelbart mindreprovenu på [0,3] mia. kr. årligt, hvilket dækker over, at skatterabatten vil blive udfaset i takt med, at boligejerne med tiden fraflytter deres boliger.

Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet for indførelsen af rabatordningen at være ca. [2,3] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. [0,2] mia. kr. årligt målt i varig virkning.

4.1.7. Stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme

Indførelsen af stigningsbegrænsningsordningen for andre ejendomme skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [8,0] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og et umiddelbart mindreprovenu på [0,6] mia. kr. årligt målt i varig virkning.

Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet for stigningsbegrænsningsordningen for andre ejendomme at være ca. [5,3] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. [0,4] mia. kr. årligt målt i varig virkning.

4.1.8. Indefrysningsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

De ændrede regler vurderes at medføre et merprovenu for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Merprovenuet tilvejebringes, fordi der med gældende lovgivning ikke pålægges renter af indefrysningen af stigninger i

grundskylden, hvilket der gøres med dette lovforslag. Merprovenuet i forhold til gældende lovgivning består af forrentningen af lånene, som staten ellers ville have afstået, såfremt de rentefrie lån fortsatte. Det antages, at [75] pct. af boligejerne optager indefrysningsslån, og at ca. 3,5 pct. af disse boligejere fraflytter deres bolig om året og dermed tilbagebetaler indefrysningsslånet. På den baggrund skønnes de ændrede regler for indefrysning at medføre et merprovenu efter tilbageløb på ca. [0,1] mia. kr. (2023-niveau) i 2025 og ca. [0,7] mia. kr. årligt målt i varig virkning.

4.1.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

De ændrede regler vedrørende lån til betaling af grundskyld for pensionister vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige, fordi der med både gældende og ændrede regler skal betales renter af lånene. Lånene forrentes ens med gældende og ændrede regler.

4.1.10. Midlertidig tillægslåneordning

[Udestår]

4.1.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

Statens overtagelse af den kommunale opkrævningsopgave og låneordninger vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Provenuvirkningerne ved ændringen af antal rateopkrævninger for grundskyld er afhængige af hyppigheden af afregningen mellem staten og kommunerne. De økonomiske konsekvenser, der følger heraf, indgår derfor samlet i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

4.1.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skyldes, at de foreløbige vurderinger ikke forventes at være systematisk højere eller lavere end de endelige 2022-/2023-vurderinger.

4.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Der pågår afklaringer af implementeringskonsekvenserne for det offentlige. De administrative udgifter afklares forud for fremsættelse af lovforslaget.

UDKAST

Lovforslaget udmønter boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020. Lovforslaget indebærer en række nye opgaver på Skatteministeriets område, samt opgaver der overtages fra kommunerne.

Skatteforvaltningen gennemfører i øjeblikket en række store, komplekse it-udviklingsprojekter, som særligt frem mod udgangen af 2024 lægger beslag på Skatteforvaltningens it-udviklingskapacitet. It-understøttelsen skal derfor prioriteres sammen med andre højt prioriterede it-udviklingsopgaver i Skatteforvaltningen. De eventuelle administrative udgifter til it-understøttelse vil skulle prioriteres inden for Skatteministeriets rammer og it-udviklingskapacitet. Administrative konsekvenser for kommunerne er ligeledes under afklaring.

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

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

5.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

De samlede økonomiske konsekvenser for erhvervslivet kan opgøres som umiddelbare virkninger og som virkninger efter eventuel beboerbetaling, hvor det lægges til grund, at grundskylden betales af eventuelle beboere i ejendommene. Dermed afspejler virkningen efter eventuel beboerbetaling konsekvenserne for erhvervsejendomme uden beboelse. Dette skyldes, at selv om det for f.eks. en ejendom med udlejningsboligheder er selskabet, der ejer ejendommen, som betaler en grundskyldsstigning, vil selskabet ofte have delvis eller fuld mulighed for at hæve huslejen svarende til grundskyldstigningen.

Umiddelbart vil de ændrede skatteregler indebære en skattelempelse for erhvervslivet på mellem ca. [1,6] og [3,1] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og mellem [1,7] og [3,1] mia. kr. i 2030, *jf. tabel 3*.

Tabel 3. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Umiddelbar virkning							
1. Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
2. Grundskyld	[-4,7]	[-4,0]	[-2,6]	[-2,0]	[-1,7]	[-1,0]	[-0,9]
3. Rabatordning	-	-	-	-	-	-	-

UDKAST

4. Stigningsbegrænsningsordning	[7,8]	[7,0]	[5,6]	[5,0]	[4,7]	[4,1]	[3,9]
5. Indefrysning af skattestigninger	-	-	-	-	-	-	-
I alt, umiddelbar virkning	[3,1]	[3,1]	[3,0]	[3,0]	[3,0]	[3,1]	[3,1]
Virkning efter eventuel beboerbetalning							
1. Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
2. Grundskyld	[-0,5]	[-0,2]	[0,2]	[0,3]	[0,4]	[0,6]	[0,7]
3. Rabatordning	-	-	-	-	-	-	-
4. Stigningsbegrænsningsordning	[2,0]	[1,8]	[1,5]	[1,3]	[1,2]	[1,0]	[1,0]
5. Indefrysning af skattestigninger	-	[0,1]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,2]	[0,3]
I alt, virkning efter eventuel beboerbetalning	[1,6]	[1,6]	[1,6]	[1,6]	[1,6]	[1,7]	[1,7]

5.1.1. Ejendomsværdiskat

De ændrede ejendomsværdiskatteregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi ejendomsværdiskatten er en skat, der vedrører ejerboliger ejet af fysiske personer.

5.1.2. Grundskyld

De ændrede grundskyldsbeskatningsregler skønnes at medføre en umiddelbar forøgelse af grundskylden på [4,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2024, faldende til [0,9] mia. kr. (2023-niveau) i 2030, *jf. tabel 3*. Efter at der er taget højde for, at en del af grundskylden kan overvæltes til lejere, skønnes lovforslaget at medføre en forhøjelse af grundskylden på ca. [0,5] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og en lempelse på ca. [0,7] mia. kr. (2023-niveau) i 2030.

5.1.3. Dækningsafgift

De ændrede dækningsafgiftsregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi erhvervsdækningsafgifters promillesatser fastsættes, så provenuet er uændret.

5.1.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

De ændrede regler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5.1.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

De ændrede regler for beskatning af diplomater vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning.

5.1.6. Rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

Indførelsen af rabatordningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi den kun tilfalder ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

5.1.7. Stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme

Indførelsen af stigningsbegrænsningsordningen skønnes at medføre en lempelse af ejendomsskatterne på mellem [2,0] og [7,8] mia. kr. (2023-niveau) for erhvervslivet i 2024, faldende til mellem [1,0] og [3,9] mia. kr. (2023-niveau) i 2030.

5.1.8. Indefrysningsordning for ejerboliger ejet af fysiske personer

Indefrysning af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi indefrysningen kun omfatter ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

5.1.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

Lån til betaling af grundskyld for pensionister vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi indefrysningen kun omfatter ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

5.1.10. Midlertidig tillægslåneordning

[Udestår]

5.1.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

Statens overtagelse af den kommunale opkrævningsopgave og låneordninger vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning.

5.1.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser for erhvervslivet m.v. Det skyldes, at de foreløbige vurderinger ikke forventes at være systematisk højere eller lavere end de endelige 2022-/2023-vurderinger.

5.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5.3. Innovations- og iværksættertjek

Innovations- og iværksættertjekket vurderes ikke at være relevant, fordi forslaget ikke påvirker virksomheders eller iværksætteres muligheder for at teste, udvikle og anvende nye teknologier og innovation.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de administrative konsekvenser for borgerne behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

Lovforslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for borgerne som følge af den foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede justeringer af reglerne for opkrævning af grundskyld, jf. pkt. 3.11.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

De foreslåede ændringer vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Boligejeren vil få et samlet overblik over sine ejendomsskatter på sin forskuds- og årsopgørelse, ligesom eventuelle indefrosne ejendomsskatter i den permanente indefrysningsordning eller pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld ligeledes vil fremgå. Boligejerne vil dermed fra 2024 have det samlede overblik over ejendomsskatterne og eventuelle lån ydet af Skatteforvaltningen på den til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning benyttet af Skatteforvaltningen.

Videre vil forslaget om ophævelse af brugen af husstandsbegrebet i forbindelse med pensionistlåneordningen have positive administrative konsekvenser for de borgere, der er omfattet af ordningen. Det skyldes, at ophævelsen af begrebet vil bidrage til enklere og klarere regler, som vil medføre et ensartet fortolkningsgrundlag til gavn for borgernes retsstilling. Om husstandsbegrebet henvises til pkt. 3.9 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget vurderes ikke at indeholde EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 20. januar 2023 til den 24. februar 2023 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

3F, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Boligselskabernes Landsforening, borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Business Danmark, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendoms-kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR), Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Green Power Denmark, HORESTA, Investering Danmark, Justitia, Kommunernes Landsforening, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landbrugsstyrelsen, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, Realkreditrådet, SEGES, Skatte-ankesforvaltningen, Slots- og Kulturstyrelsen, SMVdanmark, Social- og Boligstyrelsen, 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	Ingen	<p>Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [9,6] mia. kr. (2023-niveau) i 2024. På sigt skønnes beskatningsændringerne at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. [20,3] mia. kr. (2023-niveau) i varig virkning.</p> <p>Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet at være ca. [6,6] mia. kr. (2023-niveau) i 2024, og mindreprovenuet skønnes at være ca. [14,1] mia. kr. (2023-niveau) i varig virkning.</p> <p>Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2025 på ca. [2,1] mia. kr. og et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2030 på ca. [9,0] mia. kr.</p>
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	[Udestår]	[Udestår]
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Umiddelbart vil de ændrede skatteregler indebære en skattelempelse for erhvervslivet på mellem ca. [1,6] og [3,1] mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og mellem [1,7] og [3,1] mia. kr. (2023-niveau) i 2030.	Ingen

UDKAST

Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ja. Lovforslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for borgerne som følge af foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede ændringer af reglerne for opkrævning af grundskyld. De foreslåede ændringer vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Derudover vurderes lovforslaget at have positive administrative konsekvenser for borgere, der er omfattet af pensionistlånordningen som følge af ophævelse af brugen af husstandsbegrebet.	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget vurderes ikke at indeholde EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav	Ja	Nej X

UDKAST

i EU-regulering (sæt X)	
-------------------------	--

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at af boligværdien af egen ejendom, som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven i stedet for at betale skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 2. pkt., er ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt, ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., videre fastsat, at ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, dvs. kolonihavehuse på fremmed grund, er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og ejendomsværdiskatteloven.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 2, indgår ejendomsværdiskatten ikke i den skattepligtige indkomst. Ejendomsværdiskatten er ikke en indkomstskat, men derimod en skat af værdien af fast ejendom. Det indebærer, at der ikke i ejendomsværdiskatten sker modregning af skatteværdien af eventuelt uudnyttet personfradrag og negativ skattepligtig indkomst for en skattepligtig person. Ejendomsværdiskatten er dog en integreret del af indkomstskatten på den måde, at den opkræves via personskattesystemerne. Endvidere er ejendomsværdiskatten en implicit skat på boligafkastet på ejerboliger, som ejeren selv har rådighed over.

Ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 2, foreslås ikke videreført med lovforslaget. Begrundelsen herfor er, at det følger af systematikken i personbeskatningen, at skatter vedrørende fast ejendom ikke medregnes i den skattepligtige indkomst. Bestemmelsen blev indsat i ejendomsværdiskatteloven, der har virkning fra og med indkomståret 2000, hvor den dagældende beskatning af lejeværdi i ligningsloven blev afløst af ejendomsværdiskat i ejendomsværdiskatteloven. Det var en nyskabelse, og det blev dengang fastslået, at den nye ejendomsværdiskat var en beregnet skat og ikke en indkomstkomponeent som den dagældende lejeværdi, der blev medregnet ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst og efterfølgende blev

UDKAST

indkomstbeskattet. Der tiltænkes ingen ændringer i forhold til den gældende retstilstand.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at der betales skat til staten af fast ejendom efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Begrebet »fast ejendom« vil skulle forstås på samme måde som i ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, skal fast ejendom forstås som samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden, ejerlejligheder samt bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret som fast ejendom. Videre fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, at fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.

Lejeværdi af bolig i egen ejendom vil dække over det forhold, at ejeren af en bolig sparer den del af huslejen, der svarer til den kapitalforrentning, der skulle ske, såfremt boligen i stedet for at være ejet blev lejet. Denne besparelse er en reel økonomisk besparelse ved at eje i forhold til at bo til leje.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at der ikke vil skulle beregnes skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler, hvis ejendommen er omfattet af denne lov. I sådanne tilfælde vil der skulle betales skat til staten af ejendomsværdien af den faste ejendom.

Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Grundlaget for ejendomsværdiskat er den ansatte offentlige ejendomsværdi.

Det foreslås i *stk. 1, 2. pkt.*, at skatten benævnes ejendomsværdiskat.

Ved ejendomsværdiskat forstås således en skat af fast ejendom, der betales til staten af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1, 1. pkt.*, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., med sproglige ændringer, herunder at boligværdi ændres til ejendomsværdi, som er en sproglig ensretning med ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, hvorefter der ansættes en

UDKAST

selvstændig ejendomsværdi, som udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

De foreslåede bestemmelser i stk. 1, 1. og 2. pkt., svarer indholdsmæssigt til ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 2*, at skattepligt efter det foreslåede stk. 1 forudsætter, at ejeren, jf. § 2, har rådighed over ejendommen til beboelse.

Forslaget vil indebære, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat af en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, hvis ejeren af ejendommen råder over denne til beboelsesformål. Det er således kun fysiske personer, der vil skulle betale ejendomsværdiskat, jf. også lovforslagets § 2. Henvisningen til lovforslagets § 2 skyldes, at ejeren og personkredsen for ejendomsværdiskat afgrænses nærmere i denne bestemmelse. Med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil ejeren skulle betale ejendomsværdiskat, uanset om ejeren faktisk udnytter sin rådighed over den faste ejendom til beboelse.

Der vil dog være enkelte tilfælde, hvor ejeren ikke skal betale ejendomsværdiskat af en beboelsesejendom, fordi ejeren ikke længere har rådighed herover. Det følger implicit af forslaget, at ejeren ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat af en bolig, der er ubeboelig, eller hvis ejeren endeligt har opgivet sin boligret og ved sine dispositioner har tilkendegivet dette.

Herudover vil ejeren heller ikke skulle betale ejendomsværdiskat, hvis ejendommen udlejes erhvervsmæssigt. Udlejer en ejer af en ejendom den pågældende ejendom erhvervsmæssigt, har ejeren af ejendommen ikke rådighed over ejendommen til beboelse for sig selv.

Lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler fastsættes i visse tilfælde, bl.a. hvis en ejer bor i en af lejlighederne i sin udlejningsejendom, hvor ejendomsværdien ikke er fastsat individuelt for den enkelte lejlighed.

Ejeren af en ejerbolig vil dog skulle betale ejendomsværdiskat, når nært beslægtede som forældre, svigerforældre eller bedsteforældre uden eller mod delvis betaling får boligen stillet til rådighed. Ejeren vil altså blive beskattet på samme måde, som hvis vedkommende selv havde boet der. Reglen om fri bolig for forældre og svigerforældre m.fl. er fastsat i ligningslovens § 12 A og anvendes, når boligen ville være omfattet lovforslagets § 3, hvis ejeren selv havde rådighed over boligen.

UDKAST

Hvis forældrene eller svigerforældrene m.fl. betaler en leje, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, fremgår det af ligningslovens § 12 A, at ejeren skal medregne det overskydende beløb i sin indkomst.

Er boligen stillet til rådighed for f.eks. ejerens voksne børn, vil ejeren blive beskattet af en lejeindtægt, der svarer til markedslejen efter reglerne i statskatteloven, medmindre ejeren også selv bor i ejendommen. I det sidste tilfælde vil ejeren skulle betale ejendomsværdiskat.

For så vidt angår ægtefæller, der bor i fælles bolig, vil ejendomsværdiskatten for en fælles ejet bolig skulle beregnes med halvdelen til hver, når ægtefællerne lever sammen, medmindre andet er opgivet. Ejendomsværdiskatten for en fælles bolig, der er ejet af den ene af ægtefællerne, vil skulle beregnes for den ægtefælle, der ejer ejendommen. Kildeskattelovens regler regulerer spørgsmålet om, til hvis formuesfære en ejendom hører, og det har betydning for ejendomsværdiskatten.

Hvis den ene ægtefælle midlertidigt bor i en fælles ejendom alene, eksempelvis fordi den anden ægtefælle er udstationeret, vil det ikke betyde, at ejeren vil undgå at betale ejendomsværdiskat. Det samme vil gælde, når ægtefællerne har ophævet samlivet, uden at dette er ophørt i skattemæssig henseende, dvs. indtil udgangen af det år, hvor deres samliv er ophævet, medmindre de forinden er blevet separeret eller skilt.

Hvis samlivet mellem ægtefællerne er ophørt i skattemæssig henseende, og den, der har forladt boligen, er ejer af denne, vil vedkommende kunne bruge de foreslåede regler om ejendomsværdiskat i stedet for statskattelovens regler om objektiv lejeværdi i tiden indtil bodelingen mellem ægtefællerne.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en lovfæstelse af gældende praksis, hvorefter ejendomsværdibeskatningen afhænger af, om ejeren har rådigheden over ejendommen. Der tilsigtes således ingen indholdsmæssig ændring af den gældende retstilstand med bestemmelsen.

Det foreslås i *stk. 3*, at ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, ikke skal være omfattet af skattepligten efter det foreslåede *stk. 1*.

Forslaget vil indebære, at såfremt en ejendom er erhvervsmæssigt udlejet og således kan sidestilles med en almindelig udlejningsejendom, vil ejeren af ejendommen ikke være omfattet af pligten til at betale ejendomsværdiskat.

UDKAST

Ejeren vil som i dag i stedet blive beskattet af de faktiske lejeindtægter med fradrag af udgifter, der vedrører ejendommen og grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 2. pkt. Der tilsigtes således ingen indholdsmæssig ændring med bestemmelsen eller at ændre på den eksisterende praksis for, hvornår en ejendom anses som erhvervsmæssigt udlejet.

Det foreslås i *stk. 4*, at ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, skal være undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 9 er visse ejendomme undtaget fra vurdering. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes.

Kolonihavehuse har typisk karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Ved en kolonihave forstås en have som nævnt i § 2 i lov om kolonihaver, jf. de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 87 f. De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejereren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen betaler grundskyld derefter.

Som det fremgår af ovennævnte bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, er baggrunden for ikke at vurdere kolonihavehuse på fremmed grund, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Det vil således kræve betydelige ressourcer at tilvejebringe data til vurdering af kolonihavehuse set i forhold til det provenu, beskatningen ville generere. Konsekvensen af, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes, er, at der ikke er et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Efter statsskattelovens § 4, litra b, skal der imidlertid skønnes en lejeværdi. Beskatning af kolonihavehuse på fremmed grund efter statsskatteloven ville indebære, at lejeværdien ville skulle fastsættes skønsmæssigt. Dette ville dermed forudsætte, at Skatteforvaltningen i stedet ville skulle vurdere og indhente de manglende data, som netop er begrundelsen for, at disse ejendomme heller ikke fremover vil skulle vurderes.

Med forslaget vil kolonihavehuse på fremmed grund således ikke løbende skulle beskattes.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af den del af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., der vedrører, at kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt. Den del af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., der vedrører, at kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra ejendomsværdiskat, foreslås ikke videreført, fordi undtagelsen er overflødig. Når en ejendom er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven, kan der ikke pålægges ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom. Med forslaget er der således ikke nogen indholdsmæssig ændring af retstilstanden vedrørende kolonihavehuse på fremmed grund.

Til § 2

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at det er ejeren, der betaler ejendomsværdiskat til staten.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 3, fastsat, at hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde er blevet beskattet efter ejendomsværdiskatteloven, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren som ejer af ejendommen. Det følger af forarbejderne til ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 3, jf. Folketingstidende 1997-98 (2. samling), A, L 94 som fremsat, side 2291, at hvis der er tale om et uskiftet bo, overgår ejendomsretten – og dermed også pligten til at betale ejendomsværdiskat – til den efterlevende ægtefælle fra og med dødsdagen.

Det er videre i ejendomsværdiskattelovens § 2, 1. pkt., fastsat, at ejendomsværdiskatten påhviler personer, der ejer fast ejendom som nævnt i § 4 beliggende i Danmark. For personer omfattet af kildeskattelovens § 1 omfatter skattepligten efter ejendomsværdiskattelovens § 2, 2. pkt., også ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det er endvidere i § 2, 3. pkt., fastsat, at er en sådan person efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal personen kun betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Det er endeligt i § 2, 4. pkt., fastsat, at personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskat.

UDKAST

Ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., indebærer, at følgende personer i kraft af henvisningen til kildeskattelovens § 3, stk. 2, er fritaget for ejendomsværdiskat: »Fremmede staters herværende diplomatiske repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongruppers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser, jf. lov nr. 252 af 18. juni 1968 om diplomatiske forbindelser samt Udenrigsministeriets bekendtgørelser nr. 355 af 18. oktober 1968 og nr. 107 af 11. november 1968«.

I kraft af henvisningen til kildeskattelovens § 3, stk. 3, er følgende personer endvidere fritaget for ejendomsværdiskat: »Fremmede staters herværende konsulære repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongruppers familiemedlemmer samt repræsentationernes tjenestepersonale beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser, jf. lov nr. 67 af 8. marts 1972 om konsulære forbindelser«.

Efter gældende ret og praksis er ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke fritaget for at betale ejendomsværdiskat af fast ejendom i Danmark. Er den ansatte fuldt skattepligtig til Danmark, omfatter ejendomsværdiskatten også fast ejendom i udlandet. Baggrunden er, at ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke er omfattet af kildeskattelovens § 3 om personer, der er undtaget fra skattepligt. Det samme gælder for de øverste administrative ledere og deres stedfortrædere ansat i internationale organisationer, som Danmark har indgået værtsaftaler med.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskatten påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, beliggende i Danmark.

Forslaget indeholder de subjektive skattepligtsregler for ejendomsværdiskatten og angiver rækkevidden af skattepligten. Skattepligten gælder fysiske personer, der er ejere af ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, beliggende i Danmark.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten ikke kunne påhvile juridiske personer, herunder selskaber, foreninger, offentlige myndigheder, fremmede stater m.v. eller dødsboer.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1, 1. pkt.*, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 2, 1. pkt.

UDKAST

Det foreslås i 2. *pkt.*, at ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register.

Forslaget vil indebære, at pligten til at betale ejendomsværdiskat vil påhvile ejeren. Ved ejeren forstås den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For transparente selskaber, såsom I/S'er eller P/S'er, som er noteret som ejer af en ejendom, vil det være de fysiske ejere af det transparente selskab, der vil blive pålagt ejendomsværdiskat. Der tåntænkes således ingen ændringer af den gældende retstilstand herom.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 2. *pkt.*, er i det væsentlige ny, men at det påhviler ejeren at betale ejendomsværdiskat, svarer indholdsmæssigt til ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. *pkt.*

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskatten endvidere påhviler fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget vil indebære, at fuldt skattepligtige til Danmark vil skulle betale ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende hvor som helst i verden, såfremt betingelserne for at betale ejendomsværdiskat er opfyldt.

Efter kildeskattelovens § 1 foreligger der fuld skattepligt til Danmark for følgende:

- 1) Personer, der har bopæl her i landet,
- 2) Personer, der uden at have bopæl her i landet opholder sig her i et tidsrum af mindst 6 måneder, heri medregnet kortvarige ophold i udlandet på grund af ferie eller lignende,
- 3) Danske statsborgere, der uden at være omfattet af bestemmelserne under nr. 1 og 2 gør tjeneste eller varigt opholder sig om bord på

UDKAST

- skibe med hjemsted her, medmindre de godtgør, at de har bopæl i udlandet, eller at de aldrig har haft bopæl her i landet. Udenlandsk statsborger, der inden sin tjeneste eller sit ophold om bord senest har været skattepligtig her i landet i medfør af bestemmelserne i nærværende paragraf, sidestilles i denne forbindelse med dansk statsborger,
- 4) Personer, som af den danske stat, regioner, kommuner eller andre offentlige institutioner m.v. er udsendt til tjeneste uden for riget, og som ikke er omfattet af bestemmelserne foran under nr. 1 og 2, samt de med disse personer samlevende ægtefæller og de hos dem hjemmeværende børn, der ikke er fyldt 18 år ved indkomstårets begyndelse, når de pågældende ægtefæller og børn ikke er undergivet indkomstbeskatning til fremmed stat efter reglerne for derboende personer.

Forslaget vil endvidere indebære, at hvis en fysisk person alene er begrænset skattepligtig til Danmark, vil der kun skulle betales ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Fysiske personer, der ikke er fuldt skattepligtige efter kildeskattelovens § 1, er begrænset skattepligtige af en række indkomstarter efter kildeskattelovens § 2, stk. 1.

Det foreslås videre i 2. pkt., at er personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, vil skattepligten kun omfatte fast ejendom beliggende i Danmark.

Forslaget vil indebære, at det for personer med dobbeltdomicil vil være afgørende for, om der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor den pågældende anses for at være skattemæssigt hjemmehørende. Er personen skattemæssigt hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, vil der dermed ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendomme i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 2, 2. og 3. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i stk. 3, 1. pkt., at hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo, bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, skal ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat stilles som om, at den pågældende ejer ejendommen.

UDKAST

Det følger af den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., at har den længstlevende ægtefælle under skiftet af et dødsbo beboet en ejendom eller benyttet en fritidsbolig, der har tilhørt afdøde, og hvor ejendomsværdiskatten er nedsat, eksempelvis efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 23, vil ejendomsværdiskatten for den længstlevende ægtefælle efter dødsfaldet fortsat blive nedsat, selv om denne ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne. Det vil også gælde for det første indkomstår, hvor afdøde ville opfylde aldersbetingelserne og derfor er forskudsregistreret med nedslaget, og hvor dødsfaldet er sket, før afdøde havde fødselsdag.

Medmindre der er tale om en længstlevende ægtefælle, for hvem der gælder særlige successionsregler, vil modtageren ikke indtræde i de forskellige nedslag efter lovforslagets §§ 23-26.

Det følger videre af den foreslåede bestemmelse, at en person, der arver en ejendom fra et dødsbo og selv bebor ejendommen eller benytter fritidsboligen under skiftet, vil skulle betale ejendomsværdiskat i hele den periode, personen bebor eller benytter ejendommen, som om denne var ejer af ejendommen. Det vil dog kun gælde, hvis afdøde blev beskattet med ejendomsværdiskat. Med forslaget vil det være afgørende, at afdøde blev beskattet, og ikke om afdøde faktisk har betalt det skyldige beløb eller ej.

Når udlodningsmodtager har betalt leje af ejendommen eller fritidsboligen til dødsboet, vil udlodningsmodtager kunne trække et beløb fra i den skattepligtige indkomst. Beløbet udgør den del af den faktiske betalte leje, der ikke overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, jf. dødsboskattelovens § 40, stk. 4, 1. pkt. Når den faktisk betalte leje overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, vil udlodningsmodtager ikke kunne trække det overskydende beløb fra.

Der vil ikke skulle laves en afsluttende ansættelse af ejendomsværdiskatten for dødsåret. Afdødes foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat, som forfaldt før dødsfaldet, anses for endelige. Hvis afdøde har afhændet sin bolig inden dødsfaldet, er den foreløbige ejendomsværdiskat, der er betalt indtil afhændelsesdatoen, endelig. I perioden fra afhændelsesdatoen til dødsfaldet har afdøde ikke ejet ejendommen og vil derfor ikke skulle betale ejendomsværdiskat. Bestemmelsen om endelighed vil også omfatte det indkomstår, der ligger forud for året for dødsfaldet, når boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg.

UDKAST

Det foreslås i 2. *pkt.*, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Forslaget vil indebære, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, vil overtage ejendomsretten og dermed også pligten til at betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det følger af lovforslagets § 32, stk. 1, at hvis en fysisk person afgår ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. lovforslagets § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. Med den foreslåede bestemmelse i § 2, stk. 3, 2. *pkt.* vil en afdødes ægtefælles betaling af ejendomsværdiskat således ikke anses for endelig i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle vælger at sidde i uskiftet bo.

Det foreslåede stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 3, med sproglige ændringer og med den præcisering, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen. Med præciseringen vil dette fremgå direkte af bestemmelsen og ikke blot af forarbejderne til bestemmelsen. Den foreslåede bestemmelse indebærer således ikke en ændring af gældende ret herom.

Det foreslås i *stk. 4, nr. 1*, at personer omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1, skal være fritaget for ejendomsværdiskat.

Kildeskattelovens § 3, stk. 1, indeholder fritagelse for pligten til at betale indkomstskat for:

- 1) Kongen og dennes ægtefælle.
- 2) Medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller.

Regenten og medlemmer af kongehuset modtager apanage i henhold til grundlovens §§ 10 og 11.

Forslaget vil indebære, at den personkreds, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, ikke skal betale indkomstskat, heller ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., idet fritagelsen for ejendomsværdiskat med forslaget begrænses til personer omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1, frem for kildeskattelovens § 3, stk. 1-3. Med ændringen vil det alene være kongen og dennes ægtefælle samt medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller, der vil være fritaget for ejendomsværdiskat. Fritagelse for ejendomsværdiskat for personkredsen omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 2 og 3, foreslås ændret og reguleret i den foreslåede bestemmelse i nr. 2.

Det foreslås i *stk. 4, nr. 2*, at udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale skal være fritaget for ejendomsværdiskat, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.

Med forslaget indskrænkes undtagelsen af fremmede staters repræsentanter fra ejendomsværdiskat i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt. Indskrænkningen skal ses i lyset af Danmarks internationale forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, og artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra a-f, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af:

- a) Indirekte skatter, som normalt indregnes i prisen på varer eller tjenesteydelser.
- b) Afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.
- c) Dødsbo- og arveafgifter opkrævet af modtagerstaten.

UDKAST

- d) Afgifter og skatter af privat indkomst hidrørende fra modtagerstaten samt formueskat af investeringer i erhvervsvirksomheder i modtagerstaten.
- e) Afgifter opkrævet for bestemte tjenesteydelser.
- f) Tinglysnings- og retsafgifter, prioriterings- samt stempelafgifter vedrørende fast ejendom.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres en diplomatisk repræsentant som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. Diplomatiske personale defineres som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres »repræsentationens medlemmer« som »repræsentationschefen og repræsentationens personale«. »Repræsentationens personale« defineres som »det diplomatiske personale, det administrative og tekniske personale samt tjenestepersonalet«.

Efter Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen. Såfremt udsenderstaten er ejer af ejendommen, pålægges ejendommen ikke ejendomsværdiskat, fordi det kun er fysiske personer, der pålægges ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil der således ikke være nogen ejendomsværdiskat at fritage personen for.

Med forslaget i stk. 4, nr. 2, foreslås en ændring af rækkevidden af den gældende fritagelse for ejendomsværdiskat i ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., med henblik på at bringe fritagelsen i overensstemmelse med Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser, henset til at den gældende fritagelse rækker videre end Danmarks forpligtelser.

UDKAST

Med forslaget vil andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale ikke være fritaget for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom, som den pågældende person besidder ejendomme på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Det betyder, at disse repræsentationers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat, som det er tilfældet efter gældende ret. Det indebærer, at sådanne personer vil skulle betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark og, såfremt personen er fuldt skattepligtig til Danmark, også af fast ejendom beliggende i udlandet. De personer, der med forslaget vil skulle betale ejendomsværdiskat af fast ejendom, vil være forpligtet til at give oplysninger herom til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, ligesom enhver anden, der er skattepligtig her til landet, årligt vil skulle give oplysninger til Skatteforvaltningen om sin indkomst, hvad enten den er positiv eller negativ, efter skattekontrollovens § 2.

Med forslaget vil der ske fritagelse for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom beliggende i Danmark, som den pågældende person besidder på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen. I tilfælde, hvor ejendommen er anskaffet på vegne af udsenderstaten, men hvor ejendommen ikke anvendes til repræsentative formål, vil ejendommen efter forslaget ikke skulle fritages for ejendomsværdiskat.

De persongrupper, som i dag er fritaget for ejendomsværdiskat, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med indkomståret 2024, vil således skulle betale ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende person til og med indkomståret 2023 har været fritaget efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven. Det betyder, at et familiemedlem til repræsentationschefen, som har været fritaget for ejendomsværdiskat efter gældende regler siden eksempelvis indkomståret 2016, vil skulle betale ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2024.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 2, indeholder en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., med henblik på opfyldelse af forpligtelserne i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser.

Til § 3

UDKAST

Af ejendomsværdiskattelovens § 4 fremgår det, at følgende ejendomme er omfattet af ejendomsværdiskatten:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, 1. pkt., er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret

UDKAST

lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, som affattet ved lov-bekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27, § 4, nr. 7, 1. pkt., eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.

- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.
- 9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til ejerboligen.
- 11) Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås i *stk. 1*, at der betales ejendomsværdiskat af ejendomme omfattende af bestemmelsens foreslåede nr. 1-10, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien.

UDKAST

Forslaget vil indebære, at fysiske personer, der ejer fast ejendom, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er ansat en ejendomsværdi og er omfattet af de foreslåede bestemmelser i nr. 1-10, vil blive pålagt ejendomsværdiskat. Kendetegnet ved de omfattede ejendomme er, at det er ejendomme, som ejeren råder over til beboelsesformål.

Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.

Det foreslås i *nr. 1*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.

Det foreslås at anvende begrebet »boligenhed« i stedet for begrebet »lejlighed«, som anvendes i gældende ret. Begrebet »boligenheder« skal forstås på samme måde som i ejendomsvurderingslovens § 4. I BBR-instruks nr. 9628 af 31. december 1998 er i afsnit 2.2.3 bl.a. anført følgende om boligenheder:

»Ved en bolig- eller erhvervsenhed i BBR forstås et sammenhængende areal i en bygning, hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse. En boligenhed vil herefter være det samme som en beboelseslejlighed, et enkeltværelse eller en blandet bolig- og erhvervsenhed.«

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil også omfatte kolonihavehuse på egen grund. Kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6. Der skal derfor ikke betales ejendomsværdiskat, som det er tilfældet for enfamiliehuse på fremmed grund, som i modsætning til kolonihavehuse på fremmed grund ikke er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede nr. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, med den sproglige ændring, at »lejlighed« erstattes af »boligenhed«.

Det foreslås i *nr. 2*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

Bestemmelsen vil omfatte ejendomme med to lejligheder, uanset om lejlighederne er placeret oven på hinanden, ved siden af hinanden eller som to

UDKAST

fritliggende enfamilieshuse på samme ejendom. Der er tale om ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, hvor ejendomsværdien fordeles på de to selvstændige enheder. Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Forslaget i nr. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, med den sproglige ændring, at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1.

Det foreslås i *nr. 3*, at der skal betales ejendomsværdiskat af boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for bl.a. boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 er en uændret videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3.

Det foreslås i *nr. 4*, at der skal betales ejendomsværdiskat af boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

For nærmere om ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., henvises til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 3.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 er en uændret videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4.

Det foreslås i *nr. 5*, at der betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fastsat, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel

UDKAST

boligformål som til erhvervmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at ansættelsen af ejendomsværdien sker med udgangspunkt i, at den samlede ejendom alene består af beboelsesdelen, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 56. Dette skal ses i lyset af, at der efter ejendomsvurderingsloven ikke ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover præciseres det, at bestemmelsen vedrører ejendomme, der både anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål.

Det foreslås i *nr. 6, 1. pkt.*, at der skal betales ejendomsværdiskat af lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det dog er en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved indgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at det endvidere er en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. I *4. pkt.* foreslås det, at det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Endelig foreslås det i *5. pkt.*, at de foreslåede bestemmelser i 1.-4. pkt. endvidere gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 27 fastsat, at for lejligheder som nævnt i den gældende ejendomsværdiskattelovs § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages, som om den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed.

Der foreslås i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatte- loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love en ændring af ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, hvorefter der i bestemmelsen henvises til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 6-8, som svarer til § 4, nr. 6-8, i den gældende ejendomsværdiskattelov.

UDKAST

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 6, blive omfattet af reglen for bestandigt og vil dermed ikke kunne vælge at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren således ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, med en redaktionel ændring i 5. pkt. og med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover foreslås det, at henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår.

Det foreslås i *nr. 7, 1. pkt.*, at der skal betales ejendomsværdiskat af lejligheder, der er beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det dog er en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. kun finder anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. I *4. pkt.* foreslås det, at hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke forslaget i 1. pkt. finder anvendelse.

Forslaget er en overgangsbestemmelse og vil over tid omfatte færre boliger, idet bestemmelsen kun vil omfatte ejendomme, som var beboet af ejerne den 27. april 1994.

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 7, blive omfattet af reglen for bestandigt, og ejeren vil dermed ikke kunne vælge at overgå til at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i nr. 7 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, med en redaktionel ændring og med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover udgår henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det foreslås i *nr. 8. 1. pkt.*, at der skal betales ejendomsværdiskat af lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteresseselskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det dog er en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

Forslaget er en overgangsbestemmelse og vil over tid omfatte færre boliger, idet bestemmelsen kun omfatter ejendomme, der i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning.

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 8, blive omfattet af reglen for bestandigt og vil således ikke kunne vælge at overgå til at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 8 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover foreslås det, at henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår.

Der vil skulle ske beskatning efter de foreslåede bestemmelser i nr. 6-8, indtil betingelserne ikke længere måtte være opfyldt. Hvis en ejendom omfattet af nr. 7 eksempelvis sælges, vil betingelserne for beskatning efter denne

UDKAST

bestemmelse ikke længere være opfyldt. I et sådant tilfælde vil ejendommen i stedet blive omfattet af den foreslåede bestemmelse i nr. 1.

Det foreslås i *nr. 9*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, fastsat, at for ejerboliger, som har et grundareal på mere end 5.000 m², og som helt eller delvis er beliggende i landzone, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen henholdsvis den øvrige del af ejendommen. Efter ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 2, anses 5.000 m² for at tilhøre boligdelen. Det betyder, at hvis grundarealet er 7.500 m², foretages den værdimæssige fordeling ud fra, at boligdelen udgør 5.000 m².

Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Det er således kun denne del af ejendommens værdi, der skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 9 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9.

Det foreslås i *nr. 10*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, fastsat, at for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 16.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 10 vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, som følge af ændringen af ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvor der for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, ikke længere ansættes en ejendomsværdi for den del, der anvendes til erhverv, men alene for den del, der anvendes til bolig.

UDKAST

Det foreslås i *stk.* 2, at der endvidere skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i forslaget i *stk.* 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget vil indebære, at fysiske personer, der ejer ejendomme som nævnt i forslaget i *stk.* 1, nr. 1-5, 9 og 10, beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland, endvidere vil pålægges ejendomsværdiskat. Kendetegnet ved de omfattede ejendomme er, at det er ejendomme, som ejeren råder over til beboelsesformål.

Forslaget vil dog kun gælde, når ejeren af ejendommen er fuldt skattepligtig til Danmark, jf. den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 2, *stk.* 2.

Den foreslåede bestemmelse i § 3, *stk.* 2, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, med sproglige ændringer og med den ændring, at bestemmelsen om ejendomsværdiskat af udenlandske, færøske og grønlandske ejendomme udskilles til et selvstændigt stykke.

Til § 4

Det er i § 1, *stk.* 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at af de i en kommune beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven er foretaget ansættelse af grundværdien, betales der til kommunen en afgift, der benævnes grundskyld.

Det er endvidere i § 29, *stk.* 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen. Bestemmelsen hjemler for grundskyld og dækningsafgift en pante- og fortrinsret, som kommunerne i dag anvender i forbindelse med inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomstyper, jf. § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Endvidere fastslår § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen) for de skatter og afgifter, der vedrører fast ejendom, at disse skatter og afgifter er omfattet af en lovbestemt panteret, der er fortrinsstillet før anden pant på fast ejendom. Efter i amtstueforordningens § 2 gælder den fortrinsstillede panteret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at

panteretten skal være udnyttet inden udløbet af de 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Ordlyden af i amtstueforordnings § 2 er:

»Forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller ekstraordinært paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med Fortrinsret endog fremfor Pantefordringer. Iøvrigt følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsførvalternes Skriverpenge regnes, derpaa Brandhjælp pengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overeensstemmelse med Fr 8. Jan. 1810, § 29, Litr. C., er dem forbeholden.

[...].

Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efter at Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.«

Grundlæggende er en panteret en fortrinsret, fordi panteretten giver en pant-haver en bedre retsstilling end usikrede kreditorer. Panthaver er dermed fortrinsstillet gennem sin panteret.

Det er derudover ikke usædvanligt, at flere kreditorer har pant i en fast ejendom, hvorfor det ligeledes har været nødvendigt i amtstueforordningen at fastsætte den indbyrdes dækningsrækkefølge mellem de panthavende kreditorer. Det følger af ordlyden, at ejendomsskatterne hæfter på ejendommen med en fortrinsret *før* øvrige pantefordringer.

Pante- og fortrinsretten kan dermed anses for en samlet ret, hvilket ligeledes underbygges af, at det ikke nævnes i ordlyden i amtstueforordningens § 2, at ejendomsskatterne, ud over selve fortrinsstillingen, skulle være sikret ved

UDKAST

en panteret. Det fremgår dog af ordlyden, at når fortrinsretten er fortabt ved udløbet af de 2 år og 3 måneder, skal restancen anses for en simpel fordring. En simpel fordring mod skyldneren skal forstås som et almindeligt krav mod debitoren uden nogen særlig fortrinsret før andre kreditorer. Som eksempel på simple fordringer kan der henvises til konkurslovens § 97, som fastslår, at øvrige ikkefortrinsstillede krav betales i lige dele, bortset fra de i § 98 efterstillede fordringer.

Det kan ligeledes formentlig udledes af bemærkningerne til amtstueforordningens § 2, som disse er gengivet i Collegial-Tidende af 1840, s. 1059f, at det både er pante- og fortrinsretten, der bortfalder ved udløb af de 2 år og 3 måneder:

»ad § 2. [...]

Naar i øvrigt den Bestemmelse i Udkastet, at Fortrinsretten for Skatter og Udgifter holdes i Kraft, saafremt Restancerne i det sildigste inden 6 Maaneder efter 2 Aars Forløb ere beordrede Fogden til Inddrivelse m. v., er forandret til inden 3 Maaneder efter de 2 Aars Forløb, da maa Grunden hertil søges i de Forandringer, der ere foretagne ved den efterfølgende § 11. Cfr. Bemærkningerne ved denne §.«

Af den nu ophævede § 11 i amtstueforordningen, som omhandlede udpantningsret, fremgik:

»Dersom Yderne til Forfaldstiden enten slet ikke betale eller ikke betale Alt, hvad de ere skyldige, skal Oppebørselsbetjenten være forpligtet til, 3 Maaneder efter Forfaldsdagen, at tilstille vedkommende Amtmand rigtige Fortegnelser, der, hvad Landdistricterne angaaer, bør affattes sogneviis, over Beløbet af de Skatter og Udgifter, med videre, af de i §§ 1 og 2 ommeldte Slags, med hvis Betaling enhver Skatyder især staaer tilbage; [...].

Forsømmer Oppebørselsbetjenten at indgive til Amtmanden de foreskrevne Restancelister inden den i det Foregaaende befalede yderste Tid, har han selv uopholdeligen at tilsvare Beløbet. Dog forbeholdes ham samme Regres til Restancedragerne, som det Offentlige tilkommer hos dem, saa at altsaa Amtmanden, naar 2 Aar og 3 Maaneder endnu ikke ere forløbne siden Skatternes Forfaldstid, har at autorisere, paa den ovenfor foreskrevne Maade, Restancerne til Inddrivelse hos Yderne. Men efter den Tid maa Amtmanden ikke autorisere Skatterestancerne til Inddrivelse, da saadanne forældede Restancer ved sædvanligt Søgsmål blive at indbetale [...].«

Det følger dermed af bemærkningerne, at oppebørselsbetjenten selv må betale de skyldige ejendomsskatter til det offentlige, hvis ikke oppebørselsbetjenten formår at indbringe restancelister til amtmanden. I dette tilfælde har oppebørselsbetjenten mod ejeren af ejendommen et regreskrav, som er fortrinsstillet indtil fristens udløb efter 2 år og 3 måneder fra ejendomsskatternes forfaldstidspunkt. Ved udløbet af fristen må kravet dermed inddrives gennem et sædvanligt søgsmål, hvilket kan forstås således, at kravet må anses som en simpel fordring, som ikke er særligt fortrinsstillet på nogen måde.

Det kan dermed formentlig udledes af forarbejderne til amtstueforordningens § 2, jf. forarbejderne til den nu ophævede § 11 i amtstueforordningen, at pante- og fortrinsretten skal ses som knyttet til hinanden på en sådan måde, at der ikke består en panteret ved udløbet af de 2 år og 3 måneder.

Vestre Landsret kommer dog til modsatte resultat i kendelse af 31. maj 2010 j.nr. B-2031-09, hvor det anføres, at *»§ 2 i amtsstueforordningen vedrører alene bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten, hvorfor denne forordning er uden betydning for afgørelsen af spørgsmålet om udlæg.«*

Hverken det daværende SKAT, husejerne eller fogedretten omtalte eller påberåbte sig amtstueforordningens § 2. Landsretten har dermed muligvis lagt til grund, at bestemmelsen udover fortrinsstillingen tillige hjemler en panteret, som gælder efter udløbet af de 2 år og 3 måneder. Landsrettens kendelse indeholder dog ikke en begrundelse for landsrettens fortolkning af amtstueforordningen, hvorfor det ikke er muligt at fastlægge baggrunden for landsrettens fortolkning.

Ud over denne kendelse fra Vestre Landsret er der ikke identificeret anden trykt retspraksis, som i amtstueforordningens § 2 fortolker en opdeling af fortrinsretten og panteretten.

I den juridiske litteratur er der heller ikke identificeret væsentlige bidrag, som anser amtstueforordningens § 2 for at hjemle en separat fortrinsret og panteret. Se f.eks. Om Ejerpant og Panteprioritet, 1961, af Knud Illum, hvor følgende fremgår af side 10:

»Efter fortrinsrettens fortabelse anses fordringen alene som en simpel fordring på skyldneren.«

UDKAST

Det lægges derfor samlet til grund, at der ved bortfald af fortrinsretten efter udløbet af de 2 år og 3 måneder alene vil bestå en simpel fordring, som indebærer en personlig og ubegrænset hæftelse for ejeren af ejendommen på forfaldstidspunktet for fordringen, hvorimod der ikke længere vil være panteret i ejendommen for fordringen.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., at skattemyndighederne skal under ansvar efter §§ 152, 152 a og 152 c-152 f i straffeloven iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Det følger videre af 2. pkt., at forpligtelsen tillige gælder for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Det følger afslutningsvist af 3. pkt., at er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Det følger af forvaltningslovens § 27, stk. 1, at den, der virker inden for den offentlige forvaltning, har tavshedspligt, jf. straffelovens § 152 og §§ 152 c-152 f, med hensyn til oplysninger om

- 1) enkeltpersoners private, herunder økonomiske, forhold og
- 2) tekniske indretninger eller fremgangsmåder eller om drifts- eller forretningsforhold el.lign., for så vidt det er af væsentlig økonomisk betydning for den person eller virksomhed, oplysningerne angår, at oplysningerne ikke videregives.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at der skal betales skat til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien, jf. dog lovforslagets §§ 5-9.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, skal fast ejendom forstås som:

- 1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.
- 2) Ejerlejligheder.
- 3) Bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret.

UDKAST

Videre fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, at fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.

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

Beskatningsgrundlaget for grundskylden vil i udgangspunktet være den ansatte grundværdi, der herefter korrigeres for fradrag for grundforbedringer og fritagelser med henblik på fastsættelse af det grundlag, som grundskylden vil skulle beregnes af, jf. også lovforslagets § 17.

Forslaget vil indebære, at der som udgangspunkt vil skulle betales grundskyld af grundværdien af al fast ejendom i Danmark. Forslaget vil endvidere indebære, at der ikke skal betales grundskyld af grundværdien af fast ejendom, der er beliggende i et andet land, idet grundskyld ikke vil skulle pålægges fast ejendom, der er beliggende i udlandet. Grundskylden vil hermed adskille sig fra ejendomsværdiskatten, der efter lovforslagets § 3, stk. 2, også omfatter en række ejendomme i udlandet, på Færøerne og i Grønland, når ejeren er fuldt skattepligtig til Danmark.

Forslaget vil endvidere indebære, at der dog ikke vil skulle pålægges grundskyld af ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets §§ 5-9.

Det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve grundskyld af ejerboliger og grundskyld samt dækningsafgift af andre ejendomme. De beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil således skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Det foreslås i 2. pkt., at skatten benævnes grundskyld.

Med forslaget ensrettes den begrebsmæssige kvalifikation af ejendomsværdiskat og grundskyld. Grundskyld benævnes i gældende regler som en afgift, og med forslaget karakteriseres grundskylden som en skat på samme

UDKAST

måde, som ejendomsværdiskatten i gældende regler karakteriseres som en skat.

Ved grundskyld forstås en skat, der vedrører grunden og vil skulle pålægges, uanset om grunden er bebygget, eller om en ejendom på grunden eksempelvis er ubeboelig. Det vil heller ikke have nogen betydning for pligten til at betale grundskyld, om en ejendom på grunden faktisk er beboet eller ej.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 1, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3.

Med forslaget vil pligten til at betale grundskyld påhvile den fysiske person, der ejer ejerboligen i henhold til et autoritativt register. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

De ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er alle ejendomstyper, der er ejerboliger, og som ejeren således råder over til beboelsesformål. Forslaget vedrører disse ejendomstyper, såfremt de alene er ejet af fysiske personer. Det betyder, at tilfælde, hvor sådanne ejendomme alene er ejet af juridiske personer, eller hvor en fysisk og juridisk person ejer

sådanne ejendomme sammen, i stedet vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil efter lovforslagets § 31 blive afkrævet betaling af grundskyld via personskattesystemerne. De ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, er ikke omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 2, fordi grundskyld af disse ejendomsstyper vil blive opkrævet hos hovedejeren via skattekontoen efter lovforslagets § 33. Ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, er derfor i stedet omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det således i lovforslagets § 31 og i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatte- loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at opkrævningen af grundskyld af ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der er ejet af fysiske personer, vil blive integreret i personskattesystemerne i Skatteforvaltningen på samme måde, som dette efter gældende ret er tilfældet for ejendomsværdiskatten.

Fordi grundskyld af ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer fra og med indkomståret 2024 vil blive opkrævet via personskattesystemerne, vil det indebære, at grundskylden ikke – som efter gældende regler – vil kunne hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Det betyder, at grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer ændres fra at være en skat, der hæfter på ejendommen, til at være en skat, som alene den fysiske person hæfter for betalingen af. Det vil betyde, at grundskylden ikke vil være en selvstændig fordringstype i Skatteforvaltningens it-systemer, men i stedet alene være en del af indkomstskatten. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 31 vedrørende opkrævning af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer.

Den foreslåede opkrævning via personskattesystemerne vil ligeledes indebære, at en ejer omfattet af bestemmelsen kun vil skulle betale grundskyld for den periode, hvor ejeren er ejer af ejendommen i henhold til et autoritativt register. Registreres der f.eks. et ejerskifte i et autoritativt register, således at sælgeren kun har ejet ejendommen i 165 dage ud af et indkomstårs 365 dage, vil sælgeren kun blive opkrævet grundskyld for 165 ud af årets 365 dage.

UDKAST

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i stk. 3, fordi bestemmelsen er en undtagelse til forslaget om, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, påhviler ejeren af ejendommen i henhold til autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære en ændring i forhold til § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, fordi grundskyld af ejerboliger alene ejet af fysiske personer ikke længere vil hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Med forslaget vil pante- og fortrinsretten dermed ikke blive videreført for ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Endvidere foreslås den gældende regel om, at grundskyld skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen, ikke videreført. Der er ikke oplysninger om tilfælde, hvor en bruger af en ejendom i henhold til lovgivning skal udrede skatterne af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 3*, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, vil skulle betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det følger af lovforslagets § 32, stk. 1, at hvis en fysisk person afgår ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. lovforslagets § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. Med den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 6, vil en afdøde ægtefælles betaling af grundskyld således ikke blive anset for endelig i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle vælger at sidde i uskiftet bo, fordi den længstlevende ægtefælle med forslaget vil være skattepligtig for den afdøde ægtefælles grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, stk. 3, 2. pkt., hvorefter en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, tillige vil skulle betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det foreslås i *stk. 4*, at for grundskyld af andre ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, samt ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. forslagets § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil gælde for alle andre ejendomme end ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Det betyder, at forslaget vil omfatte juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, en fond, en forening m.v., der ejer en ejerbolig eller en erhvervsjendom. Ejeren vil også kunne være staten, herunder statsejede selvstændige virksomheder, en kommune eller en region, der ejer en ejerbolig eller en erhvervsjendom. Det vil også sige, at fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er omfattet af forslaget. Derudover vil forslaget også omfatte fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer. Dette vil gælde, uanset hvilken ejendomstype efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-10, herunder ejendomme nævnt i nr. 1-4, den fysiske og juridiske person ejer sammen.

For ejendomme nævnt i lovforslagets § 33, stk. 1, foreslås grundskyld at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Medlemmer af kongehuset, der ejer ejendomme som privatpersoner, og som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men foreslås i stedet fra og med indkomståret 2024 også at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Disse ejendomme ejet af medlemmer af kongehuset foreslås derfor omfattet af samme hæftelse som andre ejendomme, der opkræves grundskyld via skattekontoen, således at al grundskyld opkrævet via skattekontoen vil være omfattet af den samme hæftelse for betalingen heraf.

Forslaget vil indebære, at skattepligten for grundskyld hvilende på andre ejendomme end ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil hæfte personligt og ubegrænset på den, der er ejer af ejendommen på forfaldstidspunktet. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., hvorefter grundskyld af ejendomme omfattet af denne bestemmelse ligeledes vil skulle hæfte på ejendommen i dens helhed med en pante- og fortrinsret.

Med forslaget vil pligten til at betale grundskyld påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register på forfaldstidspunktet. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af

UDKAST

kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For de ejendomme, der er omfattet af forslaget, vil det dermed være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor grundskylden forfalder til betaling, der vil skulle være afgørende for, hvem der efter den foreslåede bestemmelse vil hæfte personligt og ubegrænset for betaling af grundskylden.

Et ejerskifte, der indtræder efter forfaldstidspunktet, vil ingen betydning have for den personlige og ubegrænsede hæftelse. Pantehæftelsen efter den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., vil dog ændre form, fordi der ved ejerskiftet vil opstå en tredjemandspanteret der på den ejerskiftede ejendom.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 foreslås det at videreføre de dele af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, der drejer sig om, at grundskylden betales af ejeren af ejendommen. Den gældende regel om, at grundskyld også skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen, foreslås ikke videreført.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840.

Forslaget vil indebære, at grundskylden skal hæfte på den faste ejendom med pante- og fortrinsret. Ved panteret forstås en panteret, der stiftes ved lov og ikke ved aftale. Ved pante- og fortrinsret forstås, at panteretten for den pågældende fordring, vil være fortrinsstillet før alle tinglyste hæftelser og anden pantegæld.

Det følger af § 2 i forordning af 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen), at forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller extraordinairt paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med Fortrinsret endog fremfor Pantefordringer. Iøvrigt følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsforvalternes Skriverpenge regnes, derpaa Brandhjælpsspengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overeensstemmelse med F. 8. Jan. 1810, § 29, Litr. C., er dem forbeholden.

UDKAST

- Ere Skatterne og Afgifterne derimod alene personlige, forbliver det ved den Fortrinsret, Lovens 5-14-37, i Forbindelse med den ved Kanc.-P. 23. Juli 1819 bekjendtgjorte allerh. Resol. af 7 næstforhen samt P. 14. Mai 1834, tillægger Skatter.

- Skulde det nogensinde hænde sig, at de reelle Skatter og Afgifter ikke kunde dækkes ved Realisationen af de faste Eiendomme, hvorpaa de hæfte, bliver det, der af disse ei maatte komme til Udredning, da at ansee som personlig Skat, og har da samme Fortrinsret, som tilkommer dette Slags Skatter.

- Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efterat Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.

- De Restancer af Skatter og Afgifter, som ere paadragne, inden nærværende Anordning træder i Kraft, beholde derimod, indtil de betales, deres Fortrinsret saaledes, som Lovgivningen hidtil har hjemlet dem

Alle offentligretlige fordringer tilhørende det offentlige er omfattet af en udpantningsret, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udlæg i ejendommen med henblik på gennem en tvangsauktion at opnå dækning via pante- og fortrinsretten, jf. retsplejelovens § 538 om udlæg til forauktionering. Pante- og fortrinsretten, der hverken skal eller kan tinglyses i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 4, stk. 1, sammenholdt med tinglysningslovens § 15, stk. 2, vil dermed medføre dækning af grundskylden foran fordringer, der er sikret gennem tinglyste hæftelser på ejendommen, dvs. pantebreve og udlæg. Pengesummen, der i sidste ende opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt grundskyld før alle andre fordringer uden fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af grundskyld i tilfælde af inddrivelse. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten.

UDKAST

Grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, vil efter lovforslagets § 33 skulle opkræves direkte hos ejeren af ejendommen og vil skulle betales i to rater efter Skatteforvaltningens nærmere bestemmelse med forfald den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Fristen i amtstueforordningen, hvorefter fortrinsretten vil gælde i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen, vil på den baggrund efter lovforslaget skulle regnes fra det forfaldstidspunkt, som Skatteforvaltningen har fastsat for betaling af et grundskyldsbeløb for andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 33.

Hertil bemærkes det, at Østre Landsret ved dom afsagt den 7. april 1959 har fastslået, at den i amtstueforordningen fastsatte forældelsesfrist på 2 år og 3 måneder ikke suspenderes ved oprettelse af en henstandsordning.

Panteretten indebærer, at der altid vil kunne foretages udlæg i pantet, dvs. ejendommen, jf. retsplejelovens § 517, stk. 2, 2. pkt., der indebærer en begrænsning af skyldnerens påvisningsret, dvs. ret til at bestemme, hvad der skal foretages udlæg i, hvis skyldneren har flere aktiver end nødvendigt til at dække kravet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil som altovervejende hovedregel ikke være forpligtet til at anvende andre inddrivelsesskridt over for den, der var ejer på forfaldstidspunktet. Panteretten i ejendommen vil efter et ejerskifte skifte karakter, så den bliver en fortrinsstillet, lovbestemt tredjemandspanteret. Denne tredjemandspanteret indebærer, at den nye ejer vil have en solidarisk, subsidiær og begrænset hæftelse for grundskylden, idet den nye ejer alene hæfter med pantet, dvs. den ny erhvervede faste ejendom.

Hæftelsen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 5 vil for den nye ejer betyde, at efter fordringen på grundskyld er modtaget hos restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, vil restanceinddrivelsesmyndigheden først skulle forsøge at rykke den tidligere ejere af ejendommen, inden restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle opfordre den nye ejer til at betale. Først herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden foretage udlæg i ejendommen. Der henvises til bemærkningerne til § 4, stk. 6, 2. pkt., for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten og ejerskifte.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en videreførelse af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten.

UDKAST

Det foreslås i 2. *pkt.*, at pante- og fortrinsretten ikke vil skulle omfatte gebyrer og renter.

Forslaget vil indebære, at alle gebyrer og renter, der måtte opstå efter overskridelsen af sidste rettidige betalingsdag, herunder under inddrivelsen, ikke vil være omfattet af den i 1. *pkt.* foreslåede pante- og fortrinsret.

Grundskyld omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret foreslås at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen, jf. lovforslagets § 33, stk. 1. Skattekontoen bygger på saldoprincippet, dvs. at indbetalinger til Skatteforvaltningen, det være sig selskabsskatter, moms, punktafgifter, told m.v., og udbetalinger til virksomheden af f.eks. negativ moms, tilbagebetaling af for meget opkrævede afgifter samt andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen, indgår ved en samlet opgørelse. Udbetalinger til virksomheden modregnes dermed direkte i de krav på indbetalinger, som Skatteforvaltningen har på virksomhederne.

Det er denne samlede opgørelse (saldo), der forrentes som et samlet krav på skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningen systemmæssigt ikke kan udskille den andel af et gebyr og påløbne renter, som vedrører grundskyld.

Bestemmelsen vil også indebære, at en ny ejer af ejendommen ikke vil hæfte for de gebyrer og morarenter, der opstår, hvis den gamle ejer af ejendommen ikke har betalt grundskylden rettidigt. Med den foreslåede bestemmelse vil en ny køber af ejendommen alene hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for hovedstolen, dvs. den forfaldne grundskyld fratrukket påløbne renter og gebyrer.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 4, stk. 6, hvor det foreslås at restanceinddrivelsesmyndigheden skal kunne oversende kravet til inddrivelse uden forudgående underretning af den nye ejer, hvorfor den nye ejer ikke vil skulle hæfte for gebyrer og renter, som opstår som følge af den tidligere ejers overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. *pkt.*, skal være tilgængelige for offentligheden.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det fra og med den 1. januar 2024 ikke længere vil være muligt for Skatteforvaltningen at systemunderstøtte den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om

UDKAST

grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr. Derfor foreslås det, at oplysningerne fra og med den 1. januar 2024 i stedet skal være tilgængelige for offentligheden ved skriftlig og telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede ordning, hvorefter oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden, er begrundet i hensynet til potentielle købere af ejendommen, som med den foreslåede ordning fortsat skal kunne gøre sig bekendt med eventuel skyldig grundskyld, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, og som køberen derved kan risikere at hæfte for ved køb af ejendommen. Derved sikres der den samme offentlighed om oplysningerne, som der gør sig gældende ved tinglysnings-systemet, der ligeledes sikrer, at en køber af en ejendom vil kunne gøre sig bekendt med pantehæftelser, som en panthaver vil kunne anvende til at foretage udlæg i købers ejendom, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære en undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt i skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, og til den almindelige tavshedspligt for offentlige myndigheder i forvaltningslovens § 27. Den foreslåede ordning, hvorefter ovennævnte oplysninger skal være tilgængelige for offentligheden, forventes dog alene at være af midlertidig karakter, fordi den nødvendige systemmæssige opkobling til Erhvervsstyrelsens systemer forventes udviklet inden for en kortere årrække. Når denne ordning vil kunne systemunderstøttes, forventes der at kunne vendes tilbage til samme ordning som i dag, hvor ejeren (eller andre med ejerens samtykke) vil kunne rekvirere en ejendomsdatarapport hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr. Den foreslåede bestemmelse vil derfor skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 4, stk. 8, 2. pkt., hvorved det foreslås at give skatteministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler om videregivelse af oplysninger om skyldig grundskyld, herunder at oplysningerne alene vil skulle være tilgængelige med ejerens samtykke.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 4.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at den sædvanlige opkrævningsproces for krav på skattekontoen vil skulle anvendes til opkrævning af grundskyld. Bestemmelsen vil dog også have den betydning, at indtræder der et ejerskifte under opkrævningen af grundskyld, som er omfattet af pante- og fortrinsretten, vil kravet (grundskylden) skulle oversendes til inddrivelse, når den sædvanlige rykkerprocedure forgæves er forsøgt gennemført over for den tidligere ejer, dvs. den, der var ejer på forfaldstidspunktet, jf. lovforslagets § 4, stk. 4. Skatteforvaltningen vil dermed ikke skulle foretage nogen opkrævningskridt rettet mod den nye ejer af ejendommen, inden kravet vil kunne sendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det foreslås i 2. pkt., at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet, vil Skatteforvaltningen ikke skulle reagere på et ejerskifte i opkrævningsfasen af grundskyld. I stedet foreslås det, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle reagere på et ejerskifte, herunder notificere den nye ejer om den på ejendommen hæftende grundskyld, som vil blive forsøgt inddrevet ved udlæg i ejendommen.

§ 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige fastsætter, hvornår en fordring kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden. Det følger af § 2, stk. 3, 1. pkt., at fordringer overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført. Det følger videre af 2. pkt., at fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, dog på skyldnerens anmodning kan tillade afdragsvis betaling eller henstand med betalingen. Af 3. pkt. følger det, at afgørelser om afdragsvis betaling eller henstand med betalingen ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed. Afslutningsvis følger det af 4. pkt., at sædvanlig rykkerprocedure, jf. 1. pkt., kun gennemføres, hvis det er muligt, og gennemførelse heraf er ikke en forudsætning for overdragelse af fordringen til restanceinddrivelsesmyndigheden, medmindre andet følger af anden lovgivning.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende fordringen til inddrivelse, uanset at der er indtrådt et ejerskifte, hvor den nye ejer vil hæfte

UDKAST

solidarisk og begrænset med sin ny erhvervede erhvervsejendom, uden at der er fastsat en separat betalingsfrist og igangsat en sædvanlig rykkerprocedure over for den nye ejer i opkrævningen.

Den nye ejer vil ikke være den skattepligtige, der skal sørge for betaling af den forfaldne grundskyld, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil kunne kræve betaling af den nye ejer, der derfor ikke vil blive opkrævet det skyldige krav. Den nye ejer vil i stedet af restanceinddrivelsesmyndigheden alene få et tilbud om at betale, hvis den tidligere ejer ikke betaler kravet inden den fastsatte betalingsfrist af restanceinddrivelsesmyndigheden. Tilbuddet gives, så den nye ejer vil kunne afværge udlæg i ejendommen og den dertilhørende fastsatte retsafgift i § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ellers med den foreslåede pante- og fortrinsret, der efter den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., hviler på ejendommen i dens helhed, kunne begære udlæg i ejendommen, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger af § 11, at fordringer omfattet af denne lov med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger kan inddrives ved udpantning, medmindre andet følger af bilag 1.

§ 2, stk. 4, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige indebærer, at inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden underretter fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt skyldneren om overdragelsen, medmindre det ikke er muligt at foretage underretning eller underretning må antages at medføre en væsentlig forringelse af muligheden for at opnå dækning. Det følger videre i 2. pkt., at underretning efter 1. pkt. er ikke en forudsætning for, at fordringer kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 4, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende fordringen til inddrivelse, uden at Skatteforvaltningen (fordringshaveren) vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at kravet oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den nye ejer vil i stedet blive orienteret om kravet af restanceinddrivelsesmyndigheden. Se nærmere herom i den foreslåede § 4, stk. 7. Se hertil ligeledes den foreslåede § 4, stk. 5, 3. pkt., som vil sikre, at en ny ejer vil have

UDKAST

mulighed for at blive bekendt med krav (ubetalt grundskyld) hæftende på ejendommen.

Det følger af § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for. Det følger videre i 2. pkt., at restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde kan beslutte, at 1. pkt. ikke finder anvendelse. Det følger afslutningsvis af 3. pkt., at så vidt muligt skal fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt underrette den eller de skyldnere, der er omfattet af tilbagekaldelsen efter 1. pkt.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen ikke skulle tilbagekalde kravet fra restanceinddrivelsesmyndigheden, hvis ejeren af en ejendom, hvorpå der hviler ubetalt grundskyld omfattet af pante- og fortrinsretten, ejerskiftes til en ny ejer. Det vil med forslaget være restanceinddrivelsesmyndigheden, der vil skulle tilføje den nye ejer som solidarisk og begrænset medhæfter på kravet.

Skatteforvaltningen vil ligeledes ikke skulle underrette den nye ejer af ejendommen om det krav, der hviler på den ny erhvervede ejendom. Det vil med lovforslagets § 4, stk. 7, i stedet være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at den nye ejer er blevet medskyldner for kravet.

Med forslaget sikres det, at Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden, som er en del af Skatteforvaltningen, ikke vil skulle sende fordringer frem og tilbage mellem interne styrelser. Den nye ejer vil dermed alene opleve, at det vil være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil rette henvendelse til den nye ejer vedrørende den ubetalte grundskyld.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 7*, at inden gennemførelsen af udlæg, jf. lovforslagets *stk. 6, 2. pkt.*, skal restanceinddrivelsesmyndigheden underrette den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for grundskylden og opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* vil indebære, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle underrette den nye ejer om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for ubetalt grundskyld samt opfordre den nye ejer til at betale kravet. Den foreslåede bestemmelse minder om retsplejelovens § 496, *stk. 1*, men går videre end denne ved at pålægge restanceinddrivelsesmyndigheden en forpligtelse til at give en sådan underretning inden udlægsforretningen.

Det følger af retsplejelovens § 496, *stk. 1*, at inden tvangsfuldbyrdelsen gennemføres, opfordrer fogedretten skyldneren eller den, der varetager hans interesser, jf. § 495, *stk. 2*, til frivilligt at opfylde kravet. Bestemmelsen anvendes tilsvarende for pantefogeders udlægsforretninger, jf. § 5, *stk. 1*, i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil med den foreslåede bestemmelse have en pligt til at underrette den nye ejer om dennes solidariske og begrænsede hæftelse, så snart restanceinddrivelsesmyndigheden bliver bekendt med, at den pågældende ejendom er ejerskiftet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ligeledes have en forpligtelse til at give den nye ejer et tilbud om at betale kravet, således at den nye ejer kan afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil foretage udlæg i ejendommen og den dertilhørende retsafgift opstår.

Det foreslås i *stk. 8, 1. pkt.*, at skatteministeren kan fastsætte regler om den nærmere proces for inddrivelse af skyldig grundskyld efter *stk. 5-7*.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Skatteministeren i en bekendtgørelse vil kunne fastsætte de nærmere regler for restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelse af skyldig grundskyld i de tilfælde, hvor der er indtrådt et ejerskifte før eller under inddrivelsen. Det er tanken, at der skal fastsættes regler, hvorefter restanceinddrivelsesmyndigheden skal rykke den principalt hæftende skyldner (sælger) en eller flere gange, inden der – i tilfælde af fortsat manglende betaling – gennemføres inddrivelse over for den nye ejer, dvs. den subsidiært hæftende skyldner. Inden der gennemføres udlæg i den nye ejers ejendom, vil restanceinddrivelsesmyndigheden skulle

UDKAST

opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet, jf. den foreslåede § 4, stk. 7.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at skatteministeren vil kunne fastsætte regler om videregivelse af oplysning om skyldig grundskyld, jf. stk. 5, 3. *pkt.*, herunder at oplysningerne alene vil være tilgængelige med ejerens samtykke.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at skatteministeren vil kunne fastsætte regler, der på sigt vil kunne indskrænke offentlighedens adgang til oplysninger om skyldig grundskyld hæftende på ejendommen, f.eks. at disse oplysninger alene vil være tilgængelige med ejerens samtykke – når Skatteforvaltningen kan systemunderstøtte en tilgængeliggørelse af oplysningerne på ejendomsdatarapporten, der af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr. Den foreslåede bestemmelse skal således ses i sammenhæng med lovforslagets § 4, stk. 5, 2. *pkt.*, hvorefter ovennævnte oplysninger vil skulle være tilgængelige for offentligheden.

Til § 5

Efter § 7, stk. 1, litra a-e, i lov om kommunal ejendomsskat er følgende ejendomme fritaget for grundskyld:

- a) De staten tilhørende kongelige slotte og palæer med tilliggende.
- b) Andre staten, regionerne eller kommunerne tilhørende ejendomme med undtagelse af ejendomme, der af ejeren anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair og Danpilot. Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, omfatter fritagelsen alene den del af grundværdien, der falder på denne del.
- c) Fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejendomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse. I det omfang, Danmark ved mellemfolkelige overenskomster har forpligtet sig dertil, fritages endvidere ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for disses diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt dettes familiemedlemmer.

UDKAST

d) Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning. Fritagelsen omfatter alene den bebyggede grund, gårdsplads og have.

e) Den bebyggede grund, gårdsplads og have til forsamlingshus, der ikke drives erhvervsmæssigt. Ved forsamlingshus skal forstås en bygning, der er bestemt til og hovedsagelig benyttes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus, er omfattet af fritagelse, selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet.

Fritagelsen for grundskyld er obligatorisk, og beror ikke på den enkelte kommunalbestyrelses beslutning.

Bestemmelsen forudsætter dog, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald skal fritages, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på den fritagne henholdsvis den ikke-fritagne del. Kompetencen til at foretage disse vurderinger er ikke entydigt fastlagt i bestemmelsen.

Det følger dog af den gældende ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 4. pkt., at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om en fritagelse for grundskyld, og fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat foretages ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

UDKAST

Efter § 7, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det, at fritagelsen efter stk. 1, litra d, ikke omfatter ejendomme, der tilhører:

- 1) stat, kommuner, regioner, kirker eller præsteembeder, eller
- 2) en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter for mere end 50 procents vedkommende dækkes af tilskud fra staten, kommunerne og regionerne.

Efter § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det, at de tilståede skattebegunstigelser til Danmarks Nationalbank ved § 21 i lov om Danmarks Nationalbank ikke berøres af denne lov.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendommene nævnt i nr. 1-8 skal kommunalbestyrelsen fritage for grundskyld.

Forslaget betyder, at de ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1-8, på objektivt grundlag vil være fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 1*, at kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten, skal være fritaget for grundskyld.

Med forslaget vil fritagelsen omfatte de fire palæer på Amalienborg, dele af Christiansborg Slot med tilhørende tilbygninger, Fredensborg Slot, Sorgenfri Slot, Gråsten Slot, Jagtslottet Eremitagen og Amaliegade 18 (Det Gule Palæ) i København, jf. lov om dronning Margrethe den Andens civilliste, som ændret ved lov nr. 491 af 7. juni 2001.

Da fritagelsen alene vil gælde kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten, indebærer det, at ejendomme, der ejes af dronningen og medlemmer af det kongelige hus, vil være omfattet af grundskylden efter de almindelige regler, jf. også statsministerens svar af 27. april 2001 på spørgsmål 1 stillet den 28. februar 2001 af Finansudvalget (PØU, 2000-2001, Alm. del – bilag 97).

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra a, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *nr. 2*, at andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som

UDKAST

henligger ubenyttede, og med undtagelse af ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, skal være fritaget for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil indebære, at andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, og som anvendes til landbrug, havebrug eller skovbrug, ikke vil være fritaget for grundskyld uanset den konkrete anvendelse af ejendommen. Det betyder, at der i alle tilfælde vil skulle betales grundskyld til kommunen af sådanne ejendomme og dermed uanset, om anvendelsen er erhvervsmæssig.

Derimod vil det for ejendomme, der tilhører staten, regioner eller kommuner, og som udlejes, være et krav for at være omfattet af grundskyld, at udlejningen er erhvervsmæssig. Det afgørende vil være, om udlejningen sker med henblik på at skabe et overskud for staten, regionen eller kommunen.

Til statens ejendomme henregnes ejendomme, der er undergivet statens umiddelbare rådighed og tilhører statsinstitutioner, hvis indtægter og udgifter fastsættes i de årlige finanslove. Fritagelsen vil dermed eksempelvis ikke omfatte selvejende kirkers gods, præstegårde og præstegårdsjorder.

Til regionernes og kommunernes ejendomme henregnes både regioners ejendomme og andre kommuners ejendomme. Det vil være op til kommunalbestyrelsen selv at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunens egne ejendomme, der ikke er omfattet af fritagelsen, dvs. ejendomme, som kommunen selv anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede, af konteringsmæssige eller andre årsager vil skulle pålægges grundskyld.

Kun ejendomme, der ejes af staten, en region eller en kommune, vil efter forslaget omfattes af bestemmelsen. Det indebærer, at ejendomme, der lejes af staten, en region eller en kommune, ikke vil omfattes af fritagelsen, selv om ejendommen anvendes i statsligt, regionalt eller kommunalt øjemed.

Efter bestemmelsen vil ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, ikke være omfattet af fritagelsen for grundskyld. Ejendomme, der tilhører Banedanmark, fritages ikke for grundskyld med forslaget, idet Banedanmark er en statsvirksomhed, der hører under Transportministeriet.

Da eksempelvis et aktieselskab er en selvstændig juridisk person og skattepligtig efter selskabsskatteloven, vil ejendomme, der ejes af aktieselskabet,

UDKAST

som udgangspunkt være omfattet af grundskyld, selv om staten eller en eller flere kommuner eller regioner ejer alle aktierne i selskabet. Det må imidlertid bero på en konkret vurdering, hvorvidt ejendomme ejet af kommunalt ejede aktie- og anpartsselskaber vil kunne fritages for grundskyld, hvor der bl.a. kan lægges vægt på, om formålet med driften er at opnå et overskud.

Anvender staten, en region eller en kommune ikke selv sin ejendom, men overlader brugen til andre, vil ejendommen være omfattet af grundskyld, hvis den er udlejet til erhvervsmæssig anvendelse.

Er en grund, der tilhører staten, en region eller en kommune, vederlagsfrit stillet til rådighed for en institution eller en privatperson til opdyrkning eller anden form for anvendelse, vil grunden være omfattet af fritagelsen for grundskyld, idet den hverken er ubenyttet eller erhvervsmæssigt udlejet.

Anvendes en ejendom tilhørende staten, en region eller en kommune til bolig for personer, der er ansat i tjeneste hos staten m.v., vil ejendommen alene være fritaget for grundskyld i det omfang, ejendommen anvendes til tjenestebolig for de pågældende. Fritagelsen vil således ikke gælde lejeboliger.

Anvendes en ejendom, der tilhører staten, en region eller en kommune, ikke, men henligger ubenyttet, vil ejendommen være omfattet af grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 7, stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Bestemmelsens 3. pkt. foreslås ikke videreført i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, men bestemmelsen foreslås videreført i lovforslagets § 5, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til forslaget i stk. 2.

Det foreslås i nr. 3, at udsenderstaten og udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen, skal være fritaget for grundskyld.

Det foreslås i nr. 4, at udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefs bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne, skal være fritaget for grundskyld.

Det foreslås i nr. 5, at udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en

UDKAST

konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten, skal være fritaget for grundskyld.

Med de foreslåede bestemmelser i nr. 3-5 foreslås det at indskrænke fritagelsen af fremmede staters repræsentanter og ejendomme for grundskyld. Indskrænkningen skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og til Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 skal ses i lyset af Danmarks internationale forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, og artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra a-f, i Wienerkonvention om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af:

- a) Indirekte skatter, som normalt indregnes i prisen på varer eller tjenesteydelser.
- b) Afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.
- c) Dødsbo- og arveafgifter opkrævet af modtagerstaten.
- d) Afgifter og skatter af privat indkomst hidrørende fra modtagerstaten samt formueskat af investeringer i erhvervsvirksomheder i modtagerstaten.
- e) Afgifter opkrævet for bestemte tjenesteydelser.
- f) Tinglysnings- og retsafgifter, prioriterings- samt stempelafgifter vedrørende fast ejendom.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres en diplomatisk repræsentant som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. Diplomatiske personale defineres som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser defineres »repræsentationens medlemmer« som »repræsentationschefen og repræsentationens personale«. »Repræsentationens personale« defineres som »det diplomatiske personale, det administrative og tekniske personale samt tjenestepersonalet«.

Efter Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, for grundskyld af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser efter artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser.

Af artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser fremgår det, at konsulatsområdet og den udsendte konsulatschefes bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, skal være fritaget for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter bortset fra sådanne, som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5 skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser efter artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser.

Af artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser fremgår det, at det konsulatsområde, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten, skal være fritaget for enhver form for stats-, amts- og kommunale afgifter og skatter bortset fra sådanne, som udgør betaling for konkrete tjenesteydelser.

Ifølge artikel 1 i Wienerkonventionen om konsulære forbindelser defineres et konsulatområde som »de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende

UDKAST

grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål«. Konsulær repræsentation defineres som »ethvert generalkonsulat, konsulat, vicekonsulat eller konsularagentur«. Konsulatchef defineres som »den person, som har til opgave at virke i en sådan egenskab«.

Efter Wienerkonventionen om konsulære forbindelser er Danmark således forpligtet at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål og den udsendte konsulatschefs bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for grundskyld. Videre er Danmark forpligtet til at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål, og som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsembedsmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten.

De foreslåede bestemmelser i nr. 3-5 vil indebære en ændring af rækkevidden af den gældende fritagelse for grundskyld i § 7, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendomsskat med henblik at bringe fritagelsen i overensstemmelse med Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen om konsulære forbindelser, eftersom den gældende fritagelse rækker videre end Danmarks forpligtelser.

Ændringen vil indebære, at ejendomme, der ejes af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt dets familiemedlemmer, ikke længere vil være fritaget for grundskyld.

Ændringen vil videre indebære, at andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale ikke vil være fritaget for grundskyld af fast ejendom, som den pågældende person besidder på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Det betyder, at disse repræsentationers familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det vil også sige, at internationale organisationer og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer heller ikke vil være omfattet af fritagelserne for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det indebærer, at sådanne personer vil skulle betale grundskyld af fast ejendom beliggende i Danmark. De personer, der med forslaget vil skulle betale grundskyld af fast ejendom,

vil være forpligtet til at give oplysninger herom til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, ligesom enhver anden, der er skattepligtig her til landet, årligt vil skulle give oplysninger til Skatteforvaltningen om sin indkomst, hvad enten den er positiv eller negativ, efter skattekontrollovens § 2.

De personer og ejendomme, som i dag er fritaget for grundskyld, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med 2024, vil således skulle betale grundskyld fra og med 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende fysiske eller juridiske person til og med 2023 har været fritaget efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat. Det betyder, at eksempelvis et familiemedlem til repræsentationschefen, som har været fritaget for grundskyld efter gældende regler siden eksempelvis 2016, vil skulle betale grundskyld fra og med 2024.

Det foreslås i *nr. 6, 1. pkt.*, at fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, skal være fritaget for grundskyld. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at fritagelsen kun skal omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have. Det foreslås derudover i *3. pkt.*, at fritagelsen ikke skal gælde for ejendomme, der tilhører staten, regioner, kommuner, kirker eller præsteembeder, eller som tilhører en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af tilskud fra staten, regionerne og kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at det alene er fredede bygninger, hvor der tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til bygningsfredningslovgivningen, der henhører under Kulturministeriet, som skal være fritaget fra grundskyld. Hovedindholdet i en bevaringsdeklaration er almindeligvis, at ejeren fraskriver sig adgangen til at kræve, at staten overtager ejendommen, hvis der gives afslag på en ansøgning om tilladelse til at nedrive bygningen. I bestemmelsen foreslås det at henvise til lovens officielle titel, dvs. »lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer« i stedet for »lov om bygningsfredning« som i gældende ret.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at fritagelsen, jf. den foreslåede bestemmelse i 1. pkt., kun vil gælde for bebyggede grunde samt gårdspladser og haver. Det vil alene være et krav, at grunden skal være bygget. Dette kan imidlertid misforstås med den gældende formulering af § 7, stk. 1, litra d, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, hvorfor det med den foreslåede bestemmelse foreslås præciseret, at en gårdsplads og en have

UDKAST

ikke skal være bebygget for at være fritaget ved at indsætte et »samt« efter »grund«.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. vil indebære, at de nævnte ejendomme i denne bestemmelse således ikke vil være fritaget for grundskyld efter 1. og 2. pkt. Fredede ejendomme, der tilhører staten, en region eller en kommune, vil som udgangspunkt være fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2. Tilsvarende kan de statslige, regionale og kommunale ejendomme være fritaget af andre grunde. Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravelsespladser er fritaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 4, og dermed også for grundskyld.

Ejendomme, der vil være fritaget efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2, vil imidlertid kunne pålægges dækningsafgift efter lovforslagets § 11, mens dette ikke vil være tilfældet for ejendomme, der er fritaget efter den foreslåede bestemmelse i nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra d, og stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *nr. 7, 1. pkt.*, at bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt, skal være fritaget for grundskyld. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at en sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., vil være omfattet af forslaget i 1. pkt., selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme.

Omfattet af den foreslåede bestemmelse er således forsamlingshuse m.v., der ikke anvendes erhvervsmæssigt. Det kan eksempelvis være forsamlingshuse, der anvendes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang.

Fritagelsen vil også omfatte bl.a. aktivitetshuse, beboerhuse og lignende. Med »lignende« vil f.eks. kulturhuse, missionshuse og sognegårde kunne være omfattet. Derimod vil fritagelsen ikke omfatte f.eks. fælleslokaler i boligkomplekser, som hovedsageligt er beregnet til beboeraktiviteter, idet der til sådanne lokaler sædvanligvis ikke er offentlig adgang.

Som anført vil fritagelsen være betinget af, at forsamlingshuset m.v. ikke drives erhvervsmæssigt. Det vil ikke være erhvervsmæssig brug, når der

UDKAST

ikke tilsigtes et overskud ved driften, der tilfalder ejeren som fortjeneste, eller som udloddes til en flerhed af interessenter. Det vil heller ikke være erhvervsmæssigt brug, hvis det af vedtægterne fremgår, at et eventuelt overskud ved udlejning ikke må anvendes til andre formål end fortsat drift og eventuel udbygning af forsamlingshuset m.v. Der vil dermed kunne bevilges fritagelse, selv om der for benyttelsen af forsamlingshuset m.v. betales beløb, der bidrager til dækning af udgifter til vedligeholdelse af forsamlingshuset m.v., belysning, rengøring og lignende, eller – i tilfælde, hvor ejendommen ejes af en flerhed af interessenter – for at skaffe disse en rimelig forrentning af deres indskud.

Drift af forsamlingshus m.v. i lejede lokaler giver efter gældende praksis ikke adgang til at fritage ejendommen helt eller delvist for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., vil være omfattet af fritagelsen, selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 7 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra e, i lov om kommunal ejendomsskat med en præcisering. I forhold til den gældende bestemmelse foreslås det, at det præciseres, at bestemmelsen ikke kun omfatter forsamlingshuse, men også aktivitetshuse, beboerhuse eller lignende.

Det foreslås i nr. 8, at ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank vil være fritaget for grundskyld, i det omfang de er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank.

Det fremgår af § 21 i lov om Danmarks Nationalbank, at banken er fritaget for alle direkte skatter til stat og kommune. Dog udreder den ejendomsskatter af faste ejendomme, som ikke anvendes til dens egen virksomhed, og sådanne afgifter, der har karakter af vederlag for bestemte ydelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 8 er en videreførelse af § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld.

UDKAST

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at det forhold, at kun dele af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, ikke vil berettige, at hele ejendommen fritages for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1. pkt. vil indebære en ændring i forhold til § 7, stk. 1, litra b, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi bestemmelsens anvendelsesområde foreslås udvidet fra at gælde den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, til at gælde de foreslåede bestemmelser i stk. 1, nr. 1-8. Ændringen vil indebære, at bestemmelsen foreslås udvidet fra alene at gælde for visse ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, til også at gælde for kongelige slotte og palæer med tilliggender, ejendomme, der tilhører staten, fremmede staters konsulatsejendomme, visse fredede ejendomme, bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse og lignende samt ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank. Baggrunden herfor er, at der ikke er saglige grunde til, at bestemmelsen kun vil skulle gælde de pågældende ejendomme i den foreslåede bestemmelse i nr. 2 frem for samtlige ejendomme i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-8.

Det foreslås videre i *stk. 2, 2. pkt.*, at Skatteforvaltningen som en del af vurderingen skal foretage et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 har kommunalbestyrelsen kompetencen til at fritage en ejendom for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal fritages for grundskyld, mens Skatteforvaltningen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., vil skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

Forslaget i stk. 2, 2. pkt., skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger

UDKAST

efter ejendomskatteloven foretages som en del af vurderingen. Det betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter ejendomskatteloven kan påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for grundskyld, kan som hidtil indbringes for domstolene.

Til § 6

Det er i § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen skal meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, hvor grunden er ramt af kystnedbrydning. Fritagelsen gælder alene, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag, jf. § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er i § 26, stk. 2, fastsat, at ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det foreslås i § 6, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen vil skulle fritage den del af en ejendom, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at kommunalbestyrelsen vil være forpligtet til at fritage den del af ejendommen, der er ramt af kystnedbrydning, for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således ikke generelt kunne fravælge at give fritagelse efter bestemmelsen, men vil derimod skulle foretage en konkret vurdering af, om det må anses for godtgjort, at ejendommen helt eller delvis er ramt af kystnedbrydning.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen inden for lovgivningen og almindelige forvaltningsretlige regler skulle skønne, hvornår det findes godtgjort, at en ejendom er omfattet af bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen vil eksempelvis kunne lægge vægt på fotografisk materiale eller oplysninger om nye opmålinger af grunden, hvoraf det fremgår, at grunden er ramt af kystnedbrydning.

UDKAST

Det foreslås videre i 2. pkt., at fritagelsen skal gælde, indtil en ny ansættelse vil kunne lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld.

Med forslaget vil en ny ansættelse af grundværdien skulle lægges til grund ved den fremtidige opkrævning af grundskyld fra det tidspunkt, hvor en ny ansættelse danner grundlag for opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld. Efter ejendomsvurderingslovens § 5 ansættes der en ny grundværdi hvert andet år, medmindre der er foretaget en ny ansættelse af grundværdien i forbindelse med en omvurdering efter § 6.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Fra det tidspunkt, hvor en ny grundværdi udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld, vil kommunalbestyrelsens fritagelse for grundskyld således bortfalde efter den foreslåede bestemmelse. På denne måde sikres det, at fritagelse for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse alene vil have virkning i perioden, indtil Skatteforvaltningens nye ansættelse, der tager højde for kystnedbrydningen, og som kan udgøre grundlaget for opkrævning af grundskylden.

I det omfang kystnedbrydning måtte give anledning til en lavere ansættelse af grundværdien efter ejendomsvurderingsloven, vil dette ved en uændret grundskyldspromille medføre en lavere grundskyld for grundejeren. Når en grund rammes af kystnedbrydning, kan denne efter omstændighederne blive genstand for en årsvurdering pr. førstkommende 1. januar.

Det skyldes, at de ændringer i vurderingen af grundens værdi, som kystnedbrydning kan give anledning til, først vil få virkning for opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskylden efter, at der er sket ændringer på grunden.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i § 6 er en videreførelse af § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 6 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

Til § 7

Det er i § 8, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af:

- a) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog alene omfatte den bebyggede grund, gårdsplads og have.
- b) Sports- og idrætsanlæg tilhørende gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med samme formål. Endvidere kan fritages ejendomme, der anvendes til ungdomslejre og lejrpladser eller til feriekoloni for børn, når ejeren er en organisation, hvis hovedformål er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.
- c) Ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål, og som anvendes til institutionens formål.
- d) Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket står åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, for så vidt værkets indtægter – bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital – ifølge vedtægtsmæssig bestemmelse udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Det er i § 8, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at såfremt kun en del af de i stk. 1 omhandlede ejendomme opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, kan fritagelse alene meddeles for så vidt angår den del af grundværdien, der falder på denne del.

Fritagelse for grundskyld efter § 8 i lov om kommunal ejendomsskat er i modsætning til fritagelse efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat valgfri for kommunen.

Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen generelt kan beslutte at meddele fritagelser for grundskyld for alle ejendomme, der opfylder betingelserne i en af de i bestemmelsen opregnede typer af ejendomme.

UDKAST

Kommunalbestyrelsen kan således træffe en generel beslutning om, at f.eks. alle skoler i kommunen, der opfylder betingelserne i bestemmelsen, skal fritages helt eller delvist for grundskyld.

Bestemmelsen forudsætter dog også, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald skal fritages, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på henholdsvis den fritagne og den ikke fritagne del.

Det følger dog af den gældende ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 4. pkt., at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om en fritagelse, og fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat foretages ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen skal kunne meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af en række nærmere afgrænsede ejendomme, der ejes af den pågældende institution eller af den private selv, jf. de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5.

Den foreslåede bestemmelse er ikke en objektiv regel, hvorfor ejerne af de pågældende ejendomme i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5 ikke vil have retskrav på at blive fritaget for betaling af grundskyld. Det vil dermed tilkomme den enkelte kommunalbestyrelse inden for den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger at skønne, om en ejendom skal fritages for grundskyld. Når kommunalbestyrelsen har besluttet at fritage en bestemt ejendomstype for grundskyld, vil den pågældende

UDKAST

ejendomstype være fritaget for grundskyld, indtil kommunalbestyrelsen måtte beslutte, at den pågældende ejendomstype ikke længere skal være fritaget for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil ligeledes lovligt kunne ændre sin praksis for fritagelse for grundskyld.

Ønsker en kommunalbestyrelse efter forslaget at fritage en nærmere bestemt ejendomstype for grundskyld, eksempelvis friskoler, vil kommunalbestyrelsen i kraft af den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger, herunder kravet om saglighed i forvaltningen, proportionalitetsgrundsætningen og lighedsgrundsætningen, hermed skulle fritage alle ejendomme omfattet af den pågældende ejendomstype for grundskyld.

Med forslaget vil det være en betingelse for fritagelse for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5, at ejendommen ejes af den pågældende institution eller den private selv.

Kommunalbestyrelsen vil dermed ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lejede lokaler. Kommunalbestyrelsen vil heller ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lokaler, der vederlagsfrit er stillet til rådighed af ejeren. Kommunalbestyrelsen vil ydermere ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lokaler på fremmed grund, dvs. at virksomheden ejer lokalerne uden at eje grunden.

Ejes en ejendom af staten, en region eller en kommune, vil den som hovedregel være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det er en generel forudsætning for den foreslåede bestemmelse, at den ikke vil omfatte tilfælde, hvor virksomheden drives i lejede lokaler. Nogle kommuner indgår i såkaldte sale and lease back-arrangementer. Arrangementerne går ud på, at kommunen sælger en ejendom til et finansieringsselskab. Mod betaling af en leasingafgift til finansieringsselskabet anvender kommunen herefter fortsat ejendommen til det formål, som ejendommen blev anvendt til før indgåelsen af sale and lease back-arrangementet. Ofte vil kommunen senere købe ejendommen tilbage fra finansieringsselskabet. Da virksomheden drives i lejede lokaler og ikke i ejede lokaler, vil ejeren, dvs. finansieringsselskabet, ikke kunne fritages for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer for grundskyld. Det foreslås i *2. pkt.*, at fritagelsen dog kun vil skulle omfatte

UDKAST

den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller private selv til de formål, der er nævnt i 1. pkt.

Fritagelsen for skoler foreslås også at omfatte højskoler, tekniske skoler, handelsskoler, husholdningsskoler og lignende. Såvel offentlige skoler som private skoler vil kunne fritages efter forslaget. Fritagelse vil endvidere kunne bevilges for skoler, der er selvejende institutioner.

Med forslaget vil fritagelsen dog kun skulle omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den fysiske eller juridiske person til de formål, der er nævnt i det foreslåede 1. pkt.

Ved institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning sigtes der til rekonvalescenthjem, opdragelsehjem og institutioner for forebyggende børneforsorg. Er der knyttet landbrug til institutionen, vil der kunne bevilges fritagelse som anført vedrørende landbrugsskoler.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra a, i lov om kommunal ejendomsskat med en præcisering af, at fritagelsen dog kun vil kunne omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den fysiske eller juridiske person til de formål, der er nævnt i det foreslåede 1. pkt.

Det foreslås i nr. 2, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage sports- og idrætsanlæg, der tilhører gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med samme formål for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt, for grundskyld.

Fritagelsen vil gælde for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt. Det betyder, at den del af ejendommen af sports- og idrætsanlægget, der benyttes til klub- og mødeaktiviteter, restaurant eller lignende, ikke vil kunne blive omfattet af fritagelsen. Det vil ikke udelukke fritagelse, at arealer og bygninger, der hører til anlægget, udlejes, når de dog anvendes til formålet. Ved udleje i mere end uvæsentligt omfang til andre formål end idrætsformål vil der ikke kunne ske fritagelse. Parkeringsplads til brug for anlæggets publikum anses som en del af anlægget og vil dermed være omfattet af fritagelsen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra b, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *nr. 3*, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage ejendomme, der anvendes til ungdomslejr, lejrplads eller feriekoloni for børn, for grundskyld, når ejeren er en organisation, og hovedformålet med organisationen er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.

Fritagelsen vil eksempelvis gælde i tilfælde, hvor en spejderhytte ejes af en organisation, og spejderhytten anvendes til formål, der fremmer børns eller unge menneskers friluftsliv.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra b, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *nr. 4*, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage ejendomme, der ejes af almenvelgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål, og som anvendes til institutionens formål, for grundskyld.

Ved afgørelsen af, om en stiftelse eller institution vil kunne anses for almenvelgørende eller almennyttig, vil det være vejledende, om institutionen er godkendt efter ligningslovens § 8 A.

Efter ligningslovens § 8 A er der fradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst (ligningsmæssigt fradrag) for gaver ydet til foreninger, stiftelser, institutioner m.v., hvis midler bruges til almenvelgørende eller på anden måde almennyttigt formål til fordel for en større kreds af personer. Det er en betingelse for fradrag, at gavemodtageren, dvs. foreningen m.v. er godkendt af Skatteforvaltningen som berettiget til at modtage fradragsberettigede gaver, og at foreningen m.v. indberetter indbetalingen til Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen kan efter ligningslovens § 8 A, stk. 3, fastsætte nærmere regler om godkendelse af foreninger m.v., organisatoriske forhold og indsendelse af oplysninger om formue, indtægter og bidragydere, midlernes anvendelse m.v. Skatteforvaltningen har med hjemmel i bl.a. ligningslovens § 8 A, stk. 3, udstedt bekendtgørelse nr. 1656 af 19. december 2018 om godkendelse m.v. efter ligningslovens § 8 A, stk. 2, og § 12, stk. 3, af almenvelgørende og almennyttige foreninger, fonde, stiftelser, institutioner m.v. og religiøse samfund her i landet eller i et andet EU/EØS-land.

Skatteforvaltningen offentliggør endvidere hvert år en liste over de organisationer, der opfylder betingelserne for at kunne modtage fradragsberettigede gaver.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *nr. 5*, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage gas-, vand- og fjernvarmeværker for grundskyld, når adgang til leverance fra værket er åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, og værkets indtægter, bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital, ifølge vedtægterne udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Værker, der er organiseret som andelsselskaber, vil, i det omfang der er adgang for alle inden for værkets område til at blive andelshaver, dermed umiddelbart være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Den foreslåede bestemmelse vil både omfatte ejendomme ejet af produktionsvirksomheder og forsyningsvirksomheder. Bestemmelsen vil dertil omfatte alle ejendomme, der naturligt indgår i driften af værket og tilhører værket. Foruden produktions-, fordelings- og forsyningsanlæg vil også ejendomme, der anvendes som værksteder, garager, lagre eller til administration, kunne fritages for grundskyld, uanset hvor de er beliggende i forsyningsområdet. Funktionærboliger vil også kunne fritages, når det er nødvendigt, at funktionæren bor umiddelbart ved værket af driftsmæssige grunde. Der vil ikke kunne ske fritagelse for grundskyld af elværker, idet elværker siden 2000 har været skattepligtige.

Det bemærkes, at ejendomme ejet af produktions- og forsyningsvirksomheder, der er organiseret i selskabsform, ikke vil kunne fritages for grundskyld. For så vidt angår vandværker vil det alene være vandforsyningsselskaber m.v., der ikke er omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, for hvilke kommunalbestyrelsen kan bevilge fritagelse for grundskyld af værkets ejendomme. Efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2 h, omfatter selskabsskattepligten de selskaber, der ikke er aktie- og anpartsselskaber, f.eks. andelsselskaber, idet bestemmelsen omfatter forsyningsselskabet uanset dets organisationsform. Det betyder, at ejendomme, der ejes af vandværker, der er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2 h, vil kommunalbestyrelsen ikke kunne fritage for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at opfylder kun en del af en ejendom omfattet af forslaget *stk. 1* betingelserne for fritagelse for grundskyld, vil kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen være fritaget for grundskyld.

Med forslaget vil det alene være den del af ejendommen, der opfylder betingelserne for fritagelse efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, der vil kunne fritages for grundskyld. Det vil være kommunalbestyrelsen, der fastsætter den del af samlede grundværdi af ejendommen, der vedrører den fritagne del.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 1. pkt.*, er en videreførelse af § 8, *stk. 2*, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 2. pkt.*, at Skatteforvaltningen som en del af vurderingen skal foretage et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter *1. pkt.*, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, *stk. 2, 4. pkt.*

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* har kommunalbestyrelsen kompetencen til at fritage en ejendom for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal fritages for grundskyld, mens Skatteforvaltningen efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 2. pkt.*, vil skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

Forslaget i *stk. 2, 2. pkt.*, skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, *stk. 2, 4. pkt.*, i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger efter ejendomskatteloven foretages som en del af vurderingen. Det betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter ejendomsskatteloven kan påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for grundskyld, kan som hidtil indbringes for domstolene.

Til § 8

Det er i § 8 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan. Efter 2. pkt. er det en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan.

Efter 3. pkt. er det desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning 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. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Bestemmelsen i § 8 A, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, foreslås ikke videreført. Den pågældende regel er et led i grundskatteløftet, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om grundskatteløftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det er i § 8 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at fritagelse for stigningen i grundskylden, jf. stk. 1, bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Efter 2. pkt. bortfalder fritagelsen desuden, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen.

Videre fremgår det af § 8 A, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for hele stigningen efter stk. 1, når stigningen skyldes en ændret lokalplan, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Efter 2. pkt. bortfalder fritagelsen 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Efter 3. pkt. finder stk. 2, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne 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 et ændret plangrundlag.

UDKAST

Fritagelsen for grundskyld vil være forbeholdt den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor grundværdien stiger med mere end 20 pct. som følge af ændret plangrundlag. Hvis denne ejer ikke har opnået fritagelse, vil en ny ejer således ikke senere kunne opnå fritagelse for den stigning i grundskylden, der kan henføres til den tidligere ejer.

Ved ændrede plangrundlag forstås eksempelvis ændring af zonestatus fra eksempelvis landzone til byzone samt generelt ændringer i lokalplaner, kommuneplaner, klimatilpasningsplaner m.v., der indebærer, at en ejendom kan anvendes og udnyttes på en anden måde.

Det er kommunalbestyrelsen, der vil være den kompetente myndighed til at meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyldsstigninger, der følger af en væsentligt ændret grundværdi som følge af et ændret plangrundlag. Ifølge den foreslåede bestemmelse vil kommunalbestyrelsen kunne, men ikke skulle, gøre brug af adgangen til hel eller delvis fritagelse, hvis betingelserne i den foreslåede bestemmelse er opfyldt. Det vil således være frivilligt, om kommunalbestyrelsen vil indrømme denne fritagelse, ligesom det vil være frivilligt, om det skal være hele eller kun dele af stigningen, der gives fritagelse for. Det beløb, der vil kunne meddeles hel eller delvis fritagelse for, vil være den stigning i grundskylden, der er en følge af, at ejendommens grundværdi er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag.

Hvis en grundværdi stiger med mere end 20 pct. i forbindelse med et ændret plangrundlag, vil stigningen eventuelt også kunne tilskrives andre forhold end det ændrede plangrundlag. Det vil i praksis kunne være vanskeligt at identificere den værdistigning, der skal henføres til ændringen af plangrundlaget.

Det foreslås i 2. pkt., at det skal være en betingelse for, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse efter det foreslåede 1. pkt., at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

Forslaget vil indebære, at hel eller delvis fritagelse kun vil kunne meddeles en ejendomsejer, hvis anvendelsen eller udnyttelsen af ejendommen ikke overstiger, hvad der var tilladt ifølge forskrifterne i det plangrundlag, der var gældende for ejendommen forud for, at ejendommens grundværdi er ændret efter den foreslåede bestemmelses 1. pkt.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 8 A, stk. 1, 1. og 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«. Den gældende bestemmelse er utilstrevet snæver, idet også andre ændrede plangrundlag end ændrede lokalplaner, såsom eksempelvis kommuneplaner, kan være årsag til, at grundværdien stiger med mere end 20 pct.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld, jf. forslaget i stk. 1, 1. pkt., vil bortfalde senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne meddele fritagelse for grundskyld i op til 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Det er således kommunalbestyrelsen, der vil være den kompetente myndighed til at administrere bortfald af fritagelse for grundskyldsstigninger.

Perioden på 10 år skal ses i lyset af, at ejerne skal kunne nå at tilpasse sig det ændrede plangrundlag og de økonomiske konsekvenser, der kan være i forbindelse med et sådant ændret grundlag.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at fritagelsen desuden vil bortfalde, hvis betingelsen i det foreslåede stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen til andre end ejerens ægtefælle. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der afstås.

Med forslaget i *2. pkt.* vil fritagelsen bortfalde i tilfælde, hvor ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag. Videre vil fritagelsen bortfalde i tilfælde, hvor ejeren afstår ejendommen ved eksempelvis salg, gave eller arv, medmindre dette sker til ejerens ægtefælle.

En fritagelse vil således ikke skulle bortfalde som følge af ejerens afståelse af ejendommen til sin ægtefælle. Ægtefællen vil derfor stilles som ejeren, og dermed vil det ikke være afgørende, om ejendommen er afstået før eller efter, at ændringen af lokalplanen er trådt i kraft. Det vil således 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.

UDKAST

Med forslaget i 3. pkt. vil fritagelsen for grundskyld bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås til andre end ejerens ægtefælle. Det vil sige, at ejeren i tilfælde af delvis afståelse vil bevare fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der ikke afstås.

Konsekvensen af, at fritagelsen bortfalder, vil være, at kommunalbestyrelsen vil kunne opkræve grundskyld beregnet på grundlag af den grundværdi, der er opgjort under hensyntagen til de nye planforhold.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 8 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1. Derudover præciseres det, at fritagelsen for grundskyld vil bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås, og hvis afståelsen sker til andre end ejerens ægtefælle.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen vil skulle meddele fritagelse efter forslaget i stk. 1, 1. pkt., for hele stigningen i grundskylden, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at fritagelsen vil bortfalde 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Endelig foreslås det i *3. pkt.*, at det foreslåede i stk. 2, 2. og 3. pkt., vil finde tilsvarende anvendelse.

Forslaget i stk. 3 vil indebære, at kommunalbestyrelsen vil skulle meddele fritagelse for hele stigningen efter stk. 1, 1. pkt., når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af elproducerende vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen vil bortfalde 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest 3 år efter at der er indgået en aftale om nettilslutning.

Det vil i modsætning til muligheden for at give fritagelse efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 således være obligatorisk for kommunalbestyrelsen at meddele fritagelse for stigninger i grundskylden efter forslaget i stk. 3 om vindmøller og solcelleanlæg, ligesom der vil skulle gives fritagelse for hele stigningen.

At den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., vil skulle finde tilsvarende anvendelse ved fritagelser efter det foreslåede stk. 3, vil indebære, at fritagelsen vil bortfalde, hvis betingelsen om, at ejendommen ikke anvendes

UDKAST

eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan, ikke længere er opfyldt, eller ejendommen afstås.

Påbegyndes etableringen af anlægget eksempelvis allerede et år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er steget som følge af det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde allerede fra dette påbegyndelsestidspunkt, selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.

Med forslaget sikres det, at ejendomsjere med et ændret plangrundlag, der tillader opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg, ikke opkræves grundskyld på baggrund af det ændrede plangrundlag, før det reelt er muligt at opføre det i plangrundlaget tilladte vindmølle- eller solcelleanlæg.

Der vil være tale om plangrundlag, herunder lokalplaner, med tilladelse til opførelse af vindmølle- og solcelleanlæg, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 6 og 7.

At den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 3. pkt., vil skulle finde tilsvarende anvendelse ved fritagelser efter det foreslåede stk. 3, vil indebære, at ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der afstås. Det vil sige, at ejeren i tilfælde af delvis afståelse vil bevare fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der ikke afstås.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 8 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1, og med den præcisering, at fritagelsen for grundskyld vil bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås, og hvis afståelsen sker til andre end ejerens ægtefælle.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 8 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

Til § 9

Det er i § 9, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn finder det ønskeligt, at private grunde ikke bebygges, eller at en vis bebyggelse bevares, er kommunalbestyrelsen berettiget til – dog kun for en vurderingsperiode ad gangen – at tilstå ejeren hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af

UDKAST

den for ejendommen påhvilende grundskyld. Efter 2. pkt. er betingelsen for sådan fritagelse dog, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke uden dennes samtykke at foretage forandringer i grundens udnyttelse.

En vurderingsperiode er ikke nærmere defineret, men efter ordlyden må en vurderingsperiode i praksis skulle være fra den 1. januar og 1 eller 2 år frem.

Det er i § 9, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at foretager ejeren – uden indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen – bygningsforanstaltninger på grunden, som af kommunalbestyrelsen skønnes at stride imod de vilkår, der er fastsat for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, hvorvidt og da i hvilket omfang samt fra hvilket tidspunkt, den givne fritagelse skal anses for bortfaldet.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares.

Det gældende krav om, at fritagelse kun kan gives for en vurderingsperiode ad gangen, foreslås ikke videreført. Det vil indebære, at det vil stå kommunalbestyrelsen frit for at fastsætte en tidsmæssig begrænsning af den periode, hvor fritagelsen vil skulle gælde. Kommunalbestyrelsen vil dermed også kunne undlade at sætte en udløbsfrist for fritagelsen.

Det foreslås i *2. pkt.*, at det skal være en betingelse for fritagelse, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at foretage ændringer af grundens udnyttelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af § 9, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at det gældende krav om, at fritagelsen kun kan gives for en vurderingsperiode ad gangen, ikke foreslås videreført.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* antages at ville blive anvendt i begrænset omfang. Bestemmelsen i § 9, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat har efter den udvidede byplan- og zonestyrelseslov m.v. alene haft begrænset betydning.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2*, at hvis ejeren uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretager bygningsforanstaltninger på grunden, som strider imod de fastsatte vilkår for fritagelsen, skal kommunalbestyrelsen bestemme, om og da i hvilket omfang og fra hvilket tidspunkt fritagelsen skal anses for bortfaldet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af § 9, *stk. 2*, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 9 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

Til § 10

Der kan efter § 6 A, *stk. 1*, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat efter begæring af ejere af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, som lægges til grund ved skatteberegningen, ansås for landbrug, ydes henstand med betaling af grundskyld, såfremt ejendommen er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone eller en godkendt byplans landbrugszone. Det følger af 2. pkt., at for ejendomme, der ligger i yder- eller landbrugszoner, ydes der ikke henstand med grundskyld, der vedrører skatteåret 1969-70 og følgende skatteår.

Efter § 6 A, *stk. 2*, kan der alene ydes henstand med betalingen af grundskylden, for så vidt den vedrører arealer med den angivne benyttelse og kun i det omfang, grundskylden er beregnet af den del af den afgiftspligtige grundværdi, der ligger over et beløb pr. arealenhed, fastsat af Skatterådet.

Landbrugsejendomme, der er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller en godkendt byplans landbrugszone, og således kun kan anvendes til landbrug, kan bl.a. som følge af forventede udstykningsmuligheder have en grundværdi, som betydeligt kan overstige jordens rent landbrugsmæssige værdi. Der blev derfor med virkning fra kalenderåret 1967 til skatteåret 1968 indført en ordning med henstand med betaling af grundskylden af den del af grundværdien, der overstiger den rent landbrugsmæssige værdi, dog kun indtil det tidspunkt, hvor det område, i hvilket de pågældende ejendomme er beliggende, ikke længere er omfattet af de nævnte zonebånd.

Henstandsordningen tager sigte på at afbøde de øjeblikkelige virkninger af den opvurdering af grundværdierne for visse landbrugsejendomme, der

UDKAST

fulgte af den ændring af den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, der blev gennemført ved lov nr. 224 af 4. juni 1965.

Fra og med folketingsåret 1969-70 bortfaldt adgangen for landbrugsejendomme m.v., der ligger inden for områder, der var omfattet af en godkendt byudviklingsplads yderzone eller en godkendt byplanvedtægts landbrugszone, til at opnå henstand med betaling i henhold til den gældende § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat. Den tidligere opnåede henstand blev dog bevaret, så længe ejendommen er beliggende inden for de nævnte zoner eller, for så vidt angår tiden efter ikrafttrædelsen af den nu ophævede lov om by- og landzoner, en landzone. Når dette ikke længere er tilfældet, forfalder beløbet med tilskrevne renter umiddelbart til betaling.

De nærmere vilkår for henstand med betaling af grundskyld fremgår af § 6 A, stk. 3-8, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er fastsat i § 6 A, stk. 3, 1. pkt., at henstandsbeløbene forrentes med 6 pct. årlig fra den sidste rettidige betalingsdag for de grundskyldsbeløb, hvorved der ydes henstand. Efter 2. pkt. tilskrives renter henstandsbeløbet ved skatteårets udgang.

Det er videre fastsat i § 6 A, stk. 4, at til sikkerhed for betaling af henstandsbeløbene med påløbne renter tinglyses der på ejendommen skadesløsbrev med oprykkende prioritet. Skadesløsbrevets pålydende med tillæg af foranstående prioriteter må ikke overstige den for ejendommen ved den senest foretagne vurdering ansatte ejendomsværdi.

Af § 6 A, stk. 5, fremgår det, at når tinglysning er sket, kan henstand ydes, indtil henstandsbeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets pålydende.

Videre er det fastsat i § 6 A, stk. 6, at når yderligere henstand herefter ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Af § 6 A, stk. 7, 1. pkt., fremgår det, at henstandsbeløbet med tilskrevne renter forfalder til betaling, når det område, i hvilket det pågældende areal er beliggende, ikke længere er omfattet af de i stk. 1 omhandlede zoner eller efter ikrafttrædelsen af lov om by- og landzoner. Det fremgår herudover af 2. pkt., at henstands- og rentebeløb vedrørende ejendomme, som

UDKAST

umiddelbart i medfør af lov om by- og landzoner henføres fra mellemzone til byzone, dog efter anmodning kan afdrages med en tredjedel førstkomende 1. juli efter overgangen til byzone og med en tredjedel hver den 1. juli i de følgende 2 år. Det følger af 3. pkt., at for beløb, der omfattes af en sådan afdragsordning, finder reglerne i stk. 3 og 8 tilsvarende anvendelse. Det bemærkes, at lov om by- og landzoner er ophævet.

Endelig er det fastsat i § 6 A, stk. 8, at hvert år inden den 15. januar tilstiller kommunalbestyrelsen vedkommende ejer meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, samt af tilskrevne renter

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at tidligere opnået henstand, som i medfør af § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, er ydet af kommunalbestyrelsen med betaling af grundskyld for visse landbrugsejendomme, skal bevares på uændrede vilkår, indtil kommunalbestyrelsen konstaterer, at betingelserne for ophør af henstand indtræder efter § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. Det foreslås i *2. pkt.*, at henstandsbeløbet med tilskrevne rente uanset 1. pkt. vil forfalde til betaling ved ejerskifte, medmindre ejerskifte sker mellem ægtefæller.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en overgangsbestemmelse, hvorefter ejere af landbrugsejendomme, der har opnået henstand efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, vil bevare denne henstand på uændrede vilkår. Der er tale om et begrænset antal ejendomme, hvor der stadig gælder en sådan henstand i dag. Henset til, at der er tale om et begrænset antal ejendomme, for hvilke der stadig er ydet henstand, foreslås det, at det er kommunalbestyrelsen, der fortsat vil varetage administrationen af henstandsbeløbene, herunder om betingelserne for ophør af henstand indtræder.

Det forhold, at henstanden vil bevares på uændrede vilkår, vil indebære, at det er vilkårene efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter henstanden er givet, der fortsat vil gøre sig gældende, herunder rentevilkårene i § 6 A, stk. 3.

Det forhold, at henstanden efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat ikke længere kan ydes, vil indebære, at der heller ikke fremadrettet vil kunne ydes en sådan henstand.

UDKAST

Efter den foreslåede bestemmelse vil betingelserne for ophør efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat blive afgørende for, om de ejendomme, der fortsat har ret til henstand, vil kunne bevare denne. Efter § 6 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat forfalder henstandsbeløbet med tilskrevne renter til betaling, når ejendommen ikke længere er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone eller en godkendt byplans landbrugszone.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at henstanden vil bortfalde, hvis der sker ejerskifte, eksempelvis ved salg af ejendommen, for hvilken der er ydet henstand. Dette vil gælde, uanset om der sker zoneændring. Da henstanden vil bortfalde ved ejerskifte, vil henstand efter den foreslåede bestemmelse blive udfaset over tid. Dog vil henstanden ikke bortfalde, såfremt der sker ejerskifte mellem ægtefæller.

Det foreslås videre i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen årligt skal give ejeren meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, og af tilskrevne renter.

Henset til, at der netop er tale om et begrænset antal ejendomme, for hvilke der stadig er ydet henstand, foreslås det, at det er kommunalbestyrelsen, der fortsat vil varetage administrationen af henstandsbeløbene og årligt give ejeren meddelelse om kommunes tilgodehavende. I og med det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve kommunale ejendomsskatter, herunder grundskyld, vil kommunalbestyrelsen skulle oplyse Skatteforvaltningen, hvis henstanden eksempelvis bortfalder og forfalder til betaling, fordi betingelserne for henstand ikke længere er opfyldt.

De foreslåede bestemmelser i § 10 er i det væsentligste nye og indebærer ændringer i forhold til § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, fordi forslaget indfører en overgangsordning for allerede ydet henstand efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Til § 11

Efter § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages en ansættelse af grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme

UDKAST

medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Efter § 7, stk. 1, litra b, og stk. 3 er følgende ejendomme fritaget for grundskyld:

- Andre staten, regionerne eller kommunerne tilhørende ejendomme med undtagelse af ejendomme, der af ejeren anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair og Danpilot, Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, omfatter fritagelsen alene den del af grundværdien, der falder på denne del.
- De Danmarks Nationalbank ved § 21 i lov nr. 116 af 7. april 1936 tilståede skattebegunstigelser berøres ikke af denne lov.

Efter § 23, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan indenrigs- og sundhedsministeren 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, i lov om kommunal ejendomsskat.

Baggrunden for reglen er, at der i dækningsafgiftsvedtægterne for de enkelte kommuner er hjemmel til at opkræve dækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld i henhold til lovens § 7, stk. 1, litra a, som omfatter kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten. Det er imidlertid ikke anset for rimeligt at indrømme hjemmel til opkrævning af afgift af de kongelige slotte m.v. i al almindelighed, men kommunalbestyrelsen kan efter tilladelse fra økonomi- og indenrigsministeren pålægge kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten, dækningsafgift.

Efter denne bestemmelse er tilladelse givet vedrørende kongelige slotte m.v., der indtil lov nr. 421 af 19. december 1966 var pålagt dækningsafgift. Slotte, der tilhører staten, vil kun kunne blive betragtet som kongelige i det omfang, de i henhold til lov er stillet til rådighed for kongen eller medlemmer af det kongelige hus. Det vil for tiden sige de fire palæer på Amalienborg, dele af Christiansborg Slot med tilhørende tilbygninger, Fredensborg Slot, Sorgenfri Slot, Gråsten Slot, Jagtslottet Eremitagen og Amaliegade 18 (Det Gule Palæ) i København, jf. lov om dronning Margrethe den Andens civilliste, som ændret ved lov nr. 491 af 7. juni 2001.

UDKAST

Indenrigsministeriet har i 1968 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af de fire palæer på Amalienborg samt den del af Christiansborg Slot med tilbygninger, der er stillet til rådighed for kongen. I tilknytning hertil har Indenrigs- og Sundhedsministeriet i 2003 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af Amaliegade 18 (Det Gule Palæ).

Efter § 23, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen helt eller delvist fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Efter 2. pkt. kan kommunalbestyrelsen fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Det er endvidere i § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen. Bestemmelsen hjemler for grundskyld og dækningsafgift en pante- og fortrinsret, som kommunerne i dag anvender i forbindelse med inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomstyper, jf. § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Endvidere fastslår § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen) for de skatter og afgifter, der vedrører fast ejendom, at disse skatter og afgifter er omfattet af en lovbestemt panteret, der er fortrinsstillet før anden pant på fast ejendom. Efter amtstueforordningens § 2 gælder den fortrinsstillede panteret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at panteretten skal være udnyttet inden udløbet af de 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Ordlyden af amtstueforordnings § 2 er:

»Forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller extraordinairt paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med Fortrinsret endog fremfor Pantefordringer. Iøvrigt følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsforvalternes Skriverpenge

regnes, derpaa Brandhjælpsspengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overeensstemmelse med Fr 8. Jan. 1810, § 29, Litr. C., er dem forbeholden.

[...].

Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de falde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efter at Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.«

Grundlæggende er en panteret en fortrinsret, fordi panteretten giver en pant-haver en bedre retsstilling end usikrede kreditorer. Panthaver er dermed fortrinsstillet gennem sin panteret.

Det er derudover ikke usædvanligt, at flere kreditorer har pant i en fast ejendom, hvorfor det ligeledes har været nødvendigt i amtstueforordningen at fastsætte den indbyrdes dækningsrækkefølge mellem de panthavende kreditorer. Det følger af ordlyden, at ejendomsskatterne hæfter på ejendommen med en fortrinsret *før* øvrige pantefordringer.

Pante- og fortrinsretten kan dermed anses for en samlet ret, hvilket ligeledes underbygges af, at det ikke nævnes i ordlyden i amtstueforordningens § 2, at ejendomsskatterne, ud over selve fortrinsstillingen, skulle være sikret ved en panteret. Det fremgår dog af ordlyden, at når fortrinsretten er fortabt ved udløbet af de 2 år og 3 måneder, skal restancen anses for en simpel fordring. En simpel fordring mod skyldneren skal forstås som et almindeligt krav mod debitoren uden nogen særlig fortrinsret før andre kreditorer. Som eksempel på simple fordringer kan der henvises til konkurslovens § 97, som fastslår, at øvrige ikkefortrinsstillede krav betales i lige dele, bortset fra de i § 98 efterstillede fordringer.

Det kan ligeledes formentlig udledes af bemærkningerne til amtstueforordningens § 2, som disse er gengivet i Collegial-Tidende af 1840, s. 1059f, at det både er pante- og fortrinsretten, der bortfalder ved udløb af de 2 år og 3 måneder:

»ad § 2. [...]

Naar i øvrigt den Bestemmelse i Udkastet, at Fortrinsretten for Skatter og Udgifter holdes i Kraft, saafremt Restancerne i det sildigste inden 6 Maaneder efter 2 Aars Forløb ere beordrede Fogden til Inddrivelse m. v., er forandret til inden 3 Maaneder efter de 2 Aars Forløb, da maa Grunden hertil søges i de Forandringer, der ere foretagne ved den efterfølgende § 11. Cfr. Bemærkningerne ved denne §.«

Af den nu ophævede § 11 i amtstueforordningen, som omhandlede udpantningsret, fremgik:

»Dersom Yderne til Forfaldstiden enten slet ikke betale eller ikke betale Alt, hvad de ere skyldige, skal Oppebørselsbetjenten være forpligtet til, 3 Maaneder efter Forfaldsdagen, at tilstille vedkommende Amtmand rigtige Fortegnelser, der, hvad Landdistricterne angaaer, bør affattes sogneviis, over Beløbet af de Skatter og Udgifter, med videre, af de i §§ 1 og 2 ommeldte Slags, med hvis Betaling enhver Skatyder især staaer tilbage; [...].

Forsømmer Oppebørselsbetjenten at indgive til Amtmanden de foreskrevne Restancelister inden den i det Foregaaende befalede yderste Tid, har han selv uopholdeligen at tilsvare Beløbet. Dog forbeholdes ham samme Regres til Restancedragerne, som det Offentlige tilkommer hos dem, saa at altsaa Amtmanden, naar 2 Aar og 3 Maaneder endnu ikke ere forløbne siden Skat- ternes Forfaldstid, har at autorisere, paa den ovenfor foreskrevne Maade, Restancerne til Inddrivelse hos Yderne. Men efter den Tid maa Amtmanden ikke autorisere Skatterestancerne til Inddrivelse, da saadanne forældede Restancer ved sædvanligt Søgsmål blive at indbetale [...].«

Det følger dermed af bemærkningerne, at oppebørselsbetjenten selv må betale de skyldige ejendomsskatter til det offentlige, hvis ikke oppebørselsbetjenten formår at indbringe restancelister til amtmanden. I dette tilfælde har oppebørselsbetjenten mod ejeren af ejendommen et regreskrav, som er fortrinsstillet indtil fristens udløb efter 2 år og 3 måneder fra ejendomsskatternes forfaldstidspunkt. Ved udløbet af fristen må kravet dermed inddrives gennem et sædvanligt søgsmål, hvilket kan forstås således, at kravet må anses som en simpel fordring, som ikke er særligt fortrinsstillet på nogen måde.

UDKAST

Det kan dermed formentlig udledes af forarbejderne til amtstueforordningens § 2, jf. forarbejderne til den nu ophævede § 11 i amtstueforordningen, at pante- og fortrinsretten skal ses som knyttet til hinanden på en sådan måde, at der ikke består en panteret ved udløbet af de 2 år og 3 måneder.

Vestre Landsret kommer dog til modsatte resultat i kendelse af 31. maj 2010 j.nr. B-2031-09, hvor det anføres, at »§ 2 i *amtsstueforordningen* vedrører alene bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten, hvorfor denne forordning er uden betydning for afgørelsen af spørgsmålet om udlæg.«

Hverken det daværende SKAT, husejerne eller fogedretten omtalte eller påberåbte sig amtstueforordningens § 2. Landsretten har dermed muligvis lagt til grund, at bestemmelsen udover fortrinsstillingen tillige hjemler en panteret, som gælder efter udløbet af de 2 år og 3 måneder. Landsrettens kendelse indeholder dog ikke en begrundelse for landsrettens fortolkning af amtstueforordningen, hvorfor det ikke er muligt at fastlægge baggrunden for landsrettens fortolkning.

Udover denne kendelse fra Vestre Landsret er der ikke identificeret anden trykt retspraksis, som i amtstueforordningens § 2 indfortolker en opdeling af fortrinsretten og panteretten.

I den juridiske litteratur er der heller ikke identificeret væsentlige bidrag, som anser amtstueforordningens § 2 for at hjemle en separat fortrinsret og panteret. Se f.eks. Om Ejerpant og Panteprioritet, 1961, af Knud Illum, hvor følgende fremgår af side 10:

»Efter fortrinsrettens fortabelse anses fordringen alene som en simpel fordring på skyldneren.«

Det lægges derfor samlet til grund, at der ved bortfald af fortrinsretten efter udløbet af de 2 år og 3 måneder alene vil bestå en simpel fordring, som indebærer en personlig og ubegrænset hæftelse for ejeren af ejendommen på forfaldstidspunktet for fordringen, hvorimod der ikke længere vil være panteret i ejendommen for fordringen.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., at skattemyndighederne skal under ansvar efter §§ 152, 152 a og 152 c-152 f i straffeloven iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige

UDKAST

eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Det følger videre af 2. pkt., at forpligtelsen tillige gælder for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Det følger afslutningsvist af 3. pkt., at er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Det følger af forvaltningslovens § 27, stk. 1, at den, der virker inden for den offentlige forvaltning, har tavshedspligt, jf. straffelovens § 152 og §§ 152 c-152 f, med hensyn til oplysninger om

- 1) enkeltpersoners private, herunder økonomiske, forhold og
- 2) tekniske indretninger eller fremgangsmåder eller om drifts- eller forretningsforhold el.lign., for så vidt det er af væsentlig økonomisk betydning for den person eller virksomhed, oplysningerne angår, at oplysningerne ikke videregives.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne pålægge ejeren af ejendomme, som efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, er fritaget for grundskyld, en afgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Det foreslås i *2. pkt.*, at afgiften skal benævnes dækningsafgift.

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

Beregningsgrundlaget for dækningsafgiften vil med forslaget i udgangspunktet være den ansatte grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven, der herefter korrigeres for fradrag for grundforbedringer og fritagelser med henblik fastsættelse af det grundlag, som grundskylden skal beregnes af. Beskatningsgrundlaget for grundskylden vil således være den korrigerede offentlige ansatte grundværdi.

Forslaget vil indebære, at ejere af ejendomme, som er fritaget fra grundskyld, imidlertid vil kunne pålægges en kommunal afgift. Med forslaget vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, herunder ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede.

UDKAST

Ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, er dog ikke omfattet. Videre vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 8, herunder ejendomme, der tilhører Danmarks Nationalbank.

Betegnelsen »dækningsafgift« omfatter såvel den afgift, der efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 11 vil kunne pålægges grundværdien for offentlige ejendomme, og den afgift, der efter lovforslagets § 12 vil kunne pålægges grundværdien for erhvervs ejendomme.

Offentlige ejendomme foreslås fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 og 8. Pålægges kommunalbestyrelsen ejendomme dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 1, vil dækningsafgiften omfatte de offentlige ejendomme, herunder statens ejendomme, uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning m.v. Skoler, sygehuse, museer m.v., der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det i lovforslagets § 33, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med kalenderåret 2024 vil skulle opkræve dækningsafgift. Det følger af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Af ejendomme, der er delvist fritaget for grundskyld, vil dækningsafgiften kunne pålægges af den del af grundværdien, der ifølge en fordeling, som Skatteforvaltningen har foretaget, vedrører den fritagne del af ejendommen.

Betegnelsen »dækningsafgift« skal ses i sammenhæng med, at det i § 23 i lov om kommunal ejendomsskat er fastsat, at dækningsafgift af grundværdien af kommunalbestyrelsen kan pålægges ejendomme, der er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, som sådanne ejendomme medfører for kommunen. Heri ligger, at kommunen pålægger ejendommene en afgift til dækning af de udgifter, som kommunen har ved de pågældende ejendomme.

Uanset det nævnte krav i gældende ret om, at opkrævning af dækningsafgift sker som bidrag til dækning af de udgifter, som sådanne ejendomme

UDKAST

medfører for kommunen, er det imidlertid ikke et krav, at kommunalbestyrelsen over for tilsynsmyndigheden eller andre dokumenterer, at afgiften er nødvendig for at finansiere kommunens udgifter til veje, parkeringspladser, brandvæsen og lignende. Betegnelsen dækningsafgift angiver, at afgiften har til formål at skaffe kommunen dækning for nogle af de udgifter, som ejendommen påfører kommunen. Sammenholdt med, at ejendommen er fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, indikeres der hermed, at dækningsafgiften ikke har et fiskalt formål. Dette har oprindeligt heller ikke været tilsigtet.

Det foreslås imidlertid at opretholde betegnelsen »dækningsafgift«, da dette er en betegnelse, der er almindeligt kendt og har været anvendt gennem adskillige årtier.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er med sproglige ændringer en videreførelse og ændring af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. De sproglige ændringer vil indebære, at det eksplicit fremgår af den foreslåede bestemmelse, at afgiften benævnes dækningsafgift. Derudover foreslås den gældende formulering om, at opkrævningen af dækningsafgift skal ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme, ikke videreført med lovforslaget, fordi dette ikke bliver prøvet af tilsynsmyndigheden.

Det foreslås i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde skal kunne pålægge ejeren af ejendomme, som efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift.

Forslaget vil indebære, at ejere af ejendomme, som er fritaget fra grundskyld, imidlertid i særlige tilfælde vil kunne pålægges dækningsafgift. Med forslaget vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, herunder kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten.

Det foreslås, at kompetencen til at pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, dækningsafgift, tillægges kommunalbestyrelsen, hvor kompetencen efter gældende ret tillægges indenrigs- og sundhedsministeren. Lov om kommunal ejendomsskat er ved kongelig resolution af 28. juni 2015 overført fra Økonomi- og Indenrigsministeriet til Skatteministeriet. Uanset overførsel af loven til Skatteministeriet foreslås det, at kompetencen til at pålægge disse ejendomme dækningsafgift tillægges

UDKAST

kommunalbestyrelsen og således hverken skatteministeren eller indenrigs- og sundhedsministeren.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse og ændring af § 23, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at kompetencen til at pålægge ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, dækningsafgift, foreslås at skulle tillægges kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen helt eller delvist skal kunne fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne fritage ejendomme, der ejes af andre kommuner og regioner, for dækningsafgift.

Forslaget vil også gælde ejendomme, der samejes med andre kommuner, regionen, hvori kommunen er beliggende, eller andre regioner eller med staten.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 er en videreførelse af § 23, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Retstilstanden forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 11, stk. 1-3, vil ikke blive ændret med lovforslaget.

Det foreslås i *stk. 4*, at for ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Forslaget vil indebære, at betalingspligten for dækningsafgift hvilende på ejendomme omfattet af de foreslåede stk. 1, 2 eller § 12, vil hæfte personligt og ubegrænset på den, der er ejer af ejendommen på forfaldstidspunktet. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 11, stk. 5, 1. pkt., som foreslår, at dækningsafgift af ejendomme omfattet af denne bestemmelse ligeledes vil hæfte på ejendommen i dens helhed med pante- og fortrinsret.

UDKAST

Med forslaget vil pligten til at betale dækningsafgift påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register på forfaldstidspunktet. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For de ejendomme, der er omfattet af forslaget, vil det dermed være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor dækningsafgiften forfalder til betaling, der vil skulle være afgørende for, hvem der efter den foreslåede bestemmelse vil hæfte personligt og ubegrænset for betaling af dækningsafgiften.

Et ejerskifte, der indtræder efter forfaldstidspunktet, vil ingen betydning have for den personlige og ubegrænsede hæftelse. Pantehæftelsen efter den foreslåede § 11, stk. 5., 1. pkt., vil dog ændre form, fordi der ved ejerskiftet vil opstå en tredjemandspanteret på den ejerskiftede ejendom.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 videreføres de dele af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, der omhandler, at dækningsafgiften betales af ejeren af ejendommen. Den gældende regel om, at dækningsafgift også skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen, foreslås ikke videreført. Der er ikke oplysninger om tilfælde, hvor en bruger af en ejendom i henhold til lovgivning skal udrede skatterne af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840.

Forslaget vil indebære, at dækningsafgiften skal hæfte på den faste ejendom med pante- og fortrinsret. Ved panteret forstås en panteret, der stiftes ved lov og ikke ved aftale. Ved pante- og fortrinsret forstås, at panteretten for den pågældende fordring, vil være fortrinsstillet før alle tinglyste hæftelser og anden pantegæld.

Det følger af § 2 i forordning af 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen), at forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller extraordinairt paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med

UDKAST

Fortrinsret endog fremfor Pantefordringer. Iøvrigt følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsforvalternes Skriverpenge regnes, derpaa Brandhjælpspengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overeensstemmelse med F. 8. Jan. 1810, § 29, Litr. C., er dem forbeholden.

- Ere Skatterne og Afgifterne derimod alene personlige, forbliver det ved den Fortrinsret, Lovens 5-14-37, i Forbindelse med den ved Kanc.-P. 23. Juli 1819 bekjendtgjorte allerh. Resol. af 7 næstforhen samt P. 14. Mai 1834, tillægger Skatter.

- Skulde det nogensinde hænde sig, at de reelle Skatter og Afgifter ikke kunde dækkes ved Realisationen af de faste Eiendomme, hvorpaa de hæfte, bliver det, der af disse ei maatte komme til Udredning, da at ansee som personlig Skat, og har da samme Fortrinsret, som tilkommer dette Slags Skatter.

- Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efterat Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.

- De Restancer af Skatter og Afgifter, som ere paadragne, inden nærværende Anordning træder i Kraft, beholde derimod, indtil de betales, deres Fortrinsret saaledes, som Lovgivningen hidtil har hjemlet dem

Alle offentligretlige fordringer tilhørende det offentlige er omfattet af en udpantningsret, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udlæg i ejendommen med henblik på gennem en tvangsauktion at opnå dækning via pante- og fortrinsretten, jf. retsplejelovens § 538 om udlæg til forauktionering. Pante- og fortrinsretten, der hverken skal eller kan tinglyses i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 4, stk. 1, sammenholdt med tinglysningslovens § 15, stk. 2, vil dermed medføre dækning af dækningsafgift foran fordringer, der er sikret gennem tinglyste hæftelser på ejendommen, dvs. pantebreve og udlæg. Pengesummen, der i sidste ende

UDKAST

opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt dækningsafgift før alle andre fordringer uden fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af dækningsafgift i tilfælde af inddrivelse. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten.

Dækningsafgift vil efter lovforslagets § 33 skulle opkræves direkte hos ejeren af ejendommen og vil skulle betales i to rater efter Skatteforvaltningens nærmere bestemmelse med forfald den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Fristen i amtstueforordningen, hvorefter fortrinsretten vil gælde i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen, vil på den baggrund efter lovforslaget skulle regnes fra det forfaldstidspunkt, som Skatteforvaltningen har fastsat for betaling af en rate. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 33 for en beskrivelse af opkrævningen af dækningsafgift.

Hertil bemærkes, at Østre Landsret ved dom afsagt den 7. april 1959 har fastslået, at den i amtstueforordningen fastsatte forældelsesfrist på 2 år og 3 måneder ikke suspenderes ved oprettelse af en henstandsordning.

Panteretten indebærer, at der altid vil kunne foretages udlæg i pantet, dvs. ejendommen, jf. retsplejelovens § 517, stk. 2, 2. pkt., der indebærer en begrænsning af skyldnerens påvisningsret, dvs. ret til at bestemme, hvad der skal foretages udlæg i, hvis skyldneren har flere aktiver end nødvendigt til at dække kravet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil som altovervejende hovedregel ikke være forpligtet til at anvende andre inddrivelsesskridt over for den, der var ejer på forfaldstidspunktet. Panteretten i ejendommen vil efter et ejerskifte skifte karakter, så den bliver en fortrinsstillet, lovbestemt tredjemandspanteret. Denne tredjemandspanteret indebærer, at den nye ejer vil have en solidarisk, subsidiær og begrænset hæftelse for dækningsafgiften, idet den nye ejer alene hæfter med pantet, dvs. den ny erhvervede faste ejendom.

Hæftelsen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 5 vil for den nye ejer betyde, at efter fordringen på dækningsafgiften er modtaget hos restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, vil restanceinddrivelsesmyndigheden først skulle forsøge at rykke den tidligere ejere af ejendommen, inden restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle opfordre den nye ejer til at betale. Først herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden foretage udlæg i ejendommen. Der henvises til bemærkningerne til § 11, stk. 6, 2. pkt., for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten og ejerskifte.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en videreførelse af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten.

Det foreslås i 2. pkt., at pante- og fortrinsretten ikke vil skulle omfatte gebyrer og renter.

Forslaget vil indebære, at alle gebyrer og renter, der måtte opstå efter overskridelsen af sidste rettidige betalingsdag, herunder under inddrivelsen, ikke vil være omfattet af den i 1. pkt. foreslåede pante- og fortrinsret.

Dækningsafgift foreslås at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen, jf. lovforslagets § 33, stk. 1. Skattekontoen bygger på saldoprincippet, dvs. at indbetalinger til Skatteforvaltningen, det være sig selskabsskatter, moms, punktafgifter, told m.v., og udbetalinger til virksomheden af f.eks. negativ moms, tilbagebetaling af for meget opkrævede afgifter samt andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen, indgår ved en samlet opgørelse, hvor udbetalinger til virksomheden modregnes direkte i de krav på indbetalinger, som Skatteforvaltningen har på virksomhederne.

Det er denne samlede opgørelse (saldo), der forrentes som et samlet krav på skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningen systemmæssigt ikke kan udskille den andel af et gebyr og de påløbne renter, som vedrører dækningsafgift.

Bestemmelsen vil også indebære, at en ny ejer af ejendommen ikke vil hæfte for de gebyrer og morarenter, der opstår, hvis den gamle ejer af ejendommen ikke har betalt dækningsafgift rettidigt. Med den foreslåede bestemmelse vil en ny køber af ejendommen alene hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for hovedstolen, dvs. den forfaldne dækningsafgift fratrukket påløbne renter.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 11, stk. 6, hvor det foreslås, at restanceinddrivelsesmyndigheden skal kunne sende kravet til inddrivelse uden forudgående underretning af den nye ejer, hvorfor den nye ejers mulighed for at afværge gebyrer og renter, som opstår som følge af den tidligere ejers overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag, vil blive forringet.

UDKAST

Det foreslås i 3. pkt., at oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det fra den 1. januar 2024 ikke længere vil være muligt for Skatteforvaltningen at systemunderstøtte den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr. Derfor foreslås det, at oplysningerne fra og med den 1. januar 2024 i stedet skal være tilgængelige for offentligheden ved skriftlig og telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede ordning, hvorefter oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter lovforslagets § 11, stk. 5, 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden, er begrundet i hensynet til potentielle købere af ejendommen, som med den foreslåede ordning fortsat skal kunne gøre sig bekendt med eventuel skyldig dækningsafgift, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, og som køberen derved kan risikere at hæfte for ved køb af ejendommen. Derved sikres der den samme offentlighed om oplysningerne, som der gør sig gældende ved tinglysnings-systemet, der ligeledes sikrer, at en køber af en ejendom vil kunne gøre sig bekendt med pantehæftelser, som en panthaver vil kunne anvende til at foretage udlæg i købers ejendom, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære en undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt i skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, og til den almindelige tavshedspligt for offentlige myndigheder i forvaltningslovens § 27. Den foreslåede ordning, hvorefter ovennævnte oplysninger skal være tilgængelige for offentligheden, forventes dog alene at være af midlertidig karakter, fordi den nødvendige systemmæssige opkobling til Erhvervsstyrelsens systemer forventes udviklet inden for en kortere årrække. Når denne ordning vil kunne systemunderstøttes, forventes der at kunne vendes tilbage til samme ordning som i dag, hvor ejeren (eller andre med ejerens samtykke) vil kunne rekvirere en ejendomsdatarapport hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr. Den foreslåede bestemmelse vil derfor skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 11, stk. 8, 2. pkt., hvorved det foreslås at give skatteministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler om videregivelse af oplysninger om skyldig dækningsafgift, herunder at oplysningerne alene vil skulle være tilgængelige med ejerens samtykke.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. *stk. 3*.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at den sædvanlige opkrævningsproces for krav på skattekontoen vil skulle anvendes til opkrævning af dækningsafgift. Bestemmelsen vil dog også have den betydning, at indtræder der et ejerskifte under opkrævningen af dækningsafgift, vil kravet skulle oversendes til inddrivelse, når den sædvanlige rykkerprocedure forgæves er forsøgt gennemført over for den tidligere ejer, dvs. den, der var ejer på forfaldstidspunktet, jf. lovforslagets § 11, *stk. 3*. Skatteforvaltningen vil dermed ikke skulle foretage nogen opkrævningskridt rettet mod den nye ejer af ejendommen, inden kravet vil kunne sendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det foreslås i *2. pkt.*, at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, *stk. 3-5*, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet, vil Skatteforvaltningen ikke skulle reagere på et ejerskifte i opkrævningsfasen af dækningsafgift. I stedet foreslås det, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle reagere på et ejerskifte, herunder notificere den nye ejer om den på ejendommen hæftende dækningsafgift, som vil blive forsøgt inddrevet ved udlæg i ejendommen.

§ 2, *stk. 3*, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige fastsætter, hvornår en fordring kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden. Det følger af § 2, *stk. 3, 1. pkt.*, at fordringer overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført. Det følger videre af *2. pkt.*, at fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, dog på skyldnerens anmodning kan tillade afdragsvis betaling eller henstand med betalingen. Af *3. pkt.* følger det, at afgørelser om afdragsvis betaling eller henstand med betalingen ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed. Afslutningsvis følger det af *4. pkt.*, at sædvanlig rykkerprocedure, jf. *1. pkt.*, kun gennemføres, hvis det er muligt, og gennemførelse heraf er ikke en forudsætning for overdragelse af fordringen til restanceinddrivelsesmyndigheden, medmindre andet følger af anden lovgivning.

UDKAST

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende dækningsafgift til inddrivelse, uanset at der er indtrådt et ejerskifte, hvor den nye ejer vil hæfte solidarisk og begrænset med sin ny erhvervede erhvervsjendom, uden at der er fastsat en separat betalingsfrist og igangsat en sædvanlig rykkerprocedure over for den nye ejer i opkrævningen.

Den nye ejer vil ikke være den skattepligtige, der skal sørge for betaling af den forfaldne dækningsafgift, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil kunne kræve betaling af den nye ejer, der derfor ikke vil blive opkrævet det skyldige krav. Den nye ejer vil i stedet af restanceinddrivelsesmyndigheden alene få et tilbud om at betale, hvis den tidligere ejer ikke betaler kravet inden den fastsatte betalingsfrist af restanceinddrivelsesmyndigheden. Tilbuddet gives, så den nye ejer vil kunne afværge udlæg i ejendommen og den dertilhørende fastsatte retsafgift i § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ellers med den foreslåede pante- og fortrinsret, der efter den foreslåede § 11, stk. 5, 1. pkt., hviler på ejendommen i dens helhed, kunne begære udlæg i ejendommen, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger af § 11, at fordringer omfattet af denne lov med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger kan inddrives ved udpantning, medmindre andet følger af bilag 1.

§ 2, stk. 4, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige indebærer, at inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden underretter fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt skyldneren om overdragelsen, medmindre det ikke er muligt at foretage underretning eller underretning må antages at medføre en væsentlig forringelse af muligheden for at opnå dækning. Det følger videre i 2. pkt., at underretning efter 1. pkt. er ikke en forudsætning for, at fordringer kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 4, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende dækningsafgift til inddrivelse, uden at Skatteforvaltningen (fordringshaveren) vil skulle

UDKAST

underrette den nye ejer af ejendommen om, at kravet oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den nye ejer vil i stedet blive orienteret om kravet af restanceinddrivelsesmyndigheden. Se nærmere herom i den foreslåede § 11, stk. 7. Se hertil ligeledes den foreslåede §11, stk. 5, 3. pkt., som vil sikre, at en ny ejer vil have mulighed for at blive bekendt med krav (ubetalt dækningsafgift) hæftende på ejendommen.

Det følger af § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for. Det følger videre i 2. pkt., at restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde kan beslutte, at 1. pkt. ikke finder anvendelse. Det følger afslutningsvis af 3. pkt., at så vidt muligt skal fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt underrette den eller de skyldnere, der er omfattet af tilbagekaldelsen efter 1. pkt.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen ikke skulle tilbagekalde kravet fra restanceinddrivelsesmyndigheden, hvis ejeren af en ejendom, hvorpå der hviler ubetalt dækningsafgift med en pante- og fortrinsret, ejerskiftes til en ny ejer. Det vil med forslaget være restanceinddrivelsesmyndigheden, der vil skulle tilføje den nye ejer som solidarisk og begrænset medhæfter på kravet.

Skatteforvaltningen vil ligeledes ikke skulle underrette den nye ejer af ejendommen om det krav, der hviler på den ny erhvervede ejendom. Det vil med lovforslagets §11, stk. 7, i stedet være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at den nye ejer er blevet medskyldner for kravet.

Med forslaget sikres det, at Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden, som er en del af Skatteforvaltningen, ikke vil skulle sende

UDKAST

fordringer frem og tilbage mellem interne styrelser. Den nye ejer vil dermed alene opleve, at det vil være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil rette henvendelse til den nye ejer vedrørende den ubetalte dækningsafgift.

Det foreslås i *stk. 7*, at inden gennemførelsen af udlæg, jf. lovforslagets *stk. 6, 2. pkt.*, skal restanceinddrivelsesmyndigheden underrette den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for dækningsafgiften og opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* vil indebære, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle underrette den nye ejer om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for ubetalt dækningsafgift samt opfordre den nye ejer til at betale kravet. Den foreslåede bestemmelse minder om retsplejelovens § 496, *stk. 1*, men går videre end denne ved at pålægge restanceinddrivelsesmyndigheden en forpligtelse til at give en sådan underretning inden udlægsforretningen.

Det følger af retsplejelovens § 496, *stk. 1*, at inden tvangsfuldbyrdelsen gennemføres, opfordrer fogedretten skyldneren eller den, der varetager hans interesser, jf. § 495, *stk. 2*, til frivilligt at opfylde kravet. Bestemmelsen anvendes tilsvarende for pantefogeders udlægsforretninger, jf. § 5, *stk. 1*, i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil med den foreslåede bestemmelse have en pligt til at underrette den nye ejer om dennes solidariske og begrænsede hæftelse, så snart restanceinddrivelsesmyndigheden bliver bekendt med, at den pågældende ejendom er ejerskiftet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ligeledes have en forpligtelse til at give den nye ejer et tilbud om at betale kravet, således at den nye ejer kan afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil foretage udlæg i ejendommen og den dertilhørende retsafgift opstår.

Det foreslås i *stk. 8, 1. pkt.*, at skatteministeren kan fastsætte regler om den nærmere proces for inddrivelse af skyldig dækningsafgift efter *stk. 5-7*.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Skatteministeren i en bekendtgørelse kan fastsætte de nærmere regler for restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelse af skyldig dækningsafgift i de tilfælde, hvor der er indtrådt et ejerskifte før eller under inddrivelsen. Det er tanken, at der skal fastsættes regler, hvorefter restanceinddrivelsesmyndigheden skal rykke den principalt

UDKAST

hæftende skyldner (sælger) en eller flere gange, inden der – i tilfælde af fortsat manglende betaling – gennemføres inddrivelse over for den nye ejer, dvs. den subsidiært hæftende skyldner. Inden der gennemføres udlæg i den nye ejers ejendom, vil restanceinddrivelsesmyndigheden skulle opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet, jf. den foreslåede regel i § 11, stk. 7.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at skatteministeren vil kunne fastsætte regler om videregivelse af oplysning om skyldig dækningsafgift, jf. stk. 5, 3. *pkt.*, herunder at oplysningerne alene vil være tilgængelige med ejerens samtykke.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at skatteministeren vil kunne fastsætte regler, der på sigt vil kunne indskrænke offentlighedens adgang til oplysninger om skyldig dækningsafgift hæftende på ejendommen, f.eks. at disse oplysninger alene vil være tilgængelige med ejerens samtykke, når Skatteforvaltningen kan systemunderstøtte en tilgængeliggørelse af oplysningerne på ejendomsdatarapporten, der af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr. Den foreslåede bestemmelse skal således ses i sammenhæng med lovforslagets § 11, stk. 5, 2. *pkt.*, hvorefter ovennævnte oplysninger vil skulle være tilgængelige for offentligheden.

Til § 12

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendomes grundværdi.

Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen generelt kan beslutte at pålægge ejendomme dækningsafgift, hvis ejendommene anvendes til en af de i bestemmelsen opregnede typer af formål. Kommunalbestyrelsen kan således træffe en generel beslutning om at pålægge ejendomme i kommunen, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, at betale dækningsafgift.

Den pågældende afgift benævnes i praksis ofte erhvervsdækningsafgiften.

Det er i § 23 A, stk. 1, 2. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at af ejendomme, der delvis anvendes som anført i 1. *pkt.*, betales dækningsafgift dog kun, når den del af grundværdien, der vedrører den til

UDKAST

de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Bestemmelsen forudsætter således, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald kan pålægges dækningsafgift, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på henholdsvis den fritagne og den ikke-fritagne del.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om pålæg af dækningsafgiftspligt og om en delvis fritagelse, og omfanget af fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af dækningsafgift efter lov om kommunal ejendomsskat foretages ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

Det fremgår videre af § 23 A, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at fordeling af grundværdien efter 2. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. I § 23 A, stk. 1, 4. pkt., er det fastsat, at er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal kunne pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, en afgift til kommunen af ejendommens

UDKAST

grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Det foreslås i 2. *pkt.*, at afgiften benævnes dækningsafgift.

Forslaget indebærer, at foruden de offentlige ejendomme, der vil kunne pålægges dækningsafgift efter lovforslagets § 11, vil ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, også kunne pålægges dækningsafgift.

Efter lovforslagets § 11, stk. 4, vil dækningsafgiften efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Afgrænsningen af de ejendomme, der er omfattet af forslaget i stk. 1, vil indebære, at landbrugs- og skovejendomme ikke vil kunne pålægges dækningsafgift.

Ejendomme, der anvendes til kontor m.v., og som ikke medfører udgifter for kommunen, vil ikke kunne fritages for dækningsafgift, såfremt kommunen har besluttet at pålægge dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse. Dækningsafgiften anvendes til dækning af kommunens udgifter i almindelighed, og afgiften er dermed ikke øremærket til dækning af kommunens udgifter vedrørende de ejendomme, der er pålagt dækningsafgift. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 11 vedrørende betegnelsen »dækningsafgift«. Det afgørende efter forslaget vil være, om ejendommen anvendes til et af de formål, der fremgår af bestemmelsen. Det er ejendommens faktiske anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom vil kunne pålægges dækningsafgift efter forslaget.

Anvendelse til erhvervsmæssig udlejning fører ikke i sig selv til, at ejendommen vil kunne pålægges dækningsafgift. For udlejede ejendomme er det lejerens anvendelse af det lejede, der er afgørende, dvs. at ejendommen vil skulle anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål.

De anvendelser af en ejendom, der kan pålægges dækningsafgift, er ikke udtømmende opregnet i bestemmelsen, jf. formuleringen »og lignende øjemed«.

UDKAST

Der er efter lov om kommunal ejendomsskat en omfattende praksis for afgrænsning af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige, i forhold til ejendomme, der er og ikke er dækningsafgiftspligtige. Denne praksis er udmeldt i form af cirkulærer, afgørelser og udtalelser fra det pågældende ressortministerium (Indenrigsministeriet) og domme afsagt ved domstolene.

Foruden de formål, der er udtrykkeligt nævnt i den foreslåede bestemmelse, omfattes efter praksis i lov om kommunal ejendomsskat, jf. Indenrigsministeriets cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning og den amtskommunale beskatning, formål som pengeinstitut, biograf, teater, restaurant, teglværk, kraftværk, varmegær, vaskeri og tankstation. Desuden vil slagterier, skibsværfter og mejerier efter praksis kunne pålægges dækningsafgift. Det samme gælder lagerbygninger, pak- og kølehuse, silo- og tankanlæg, idet sådanne bygninger og anlæg sædvanligvis anvendes som led i en forretnings- eller fabrikationsvirksomhed.

Med forslaget tilsigtes det ikke at ændre på afgrænsningen mellem anvendelser af ejendomme, der efter praksis anses for dækningsafgiftspligtige, og anvendelser af ejendomme, der efter praksis ikke anses for dækningsafgiftspligtige.

Efter forslaget er det kommunalbestyrelsen, der er den kompetente myndighed til dels at træffe beslutning om påligning af dækningsafgift, dels at vurdere, om ejendommen er en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, hvormed ejeren af ejendommen vil kunne pålignes dækningsafgift.

Det følger af boligskatteforliget, at Skatteforvaltningen fra og med kalenderåret 2024 vil skulle opkræve dækningsafgift. Det følger videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at formuleringen om, at opkrævningen af dækningsafgift skal ske som bidrag til dækning af

UDKAST

kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme, ikke foreslås videreført med lovforslaget, fordi dette ikke bliver prøvet af tilsynsmyndigheden, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 11.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i forslaget i *stk. 1*, kun vil kunne pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Med forslaget vil der således kun kunne pålægges dækningsafgift af den del af ejendommens samlede grundværdi, der kan henføres til en anvendelse, der er omfattet af dækningsafgift.

Det foreslås i *2. pkt.*, at fordeling af grundværdien efter det foreslåede *1. pkt.* skal foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at hvis bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 1, nr. 3*, vil den dækningsafgiftspligtige værdi efter *1. pkt.* skulle fastsættes til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 1*, oplister, hvad der forstås ved fast ejendom efter ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 2, *stk. 1, nr. 3*, forstås bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret, som fast ejendom.

Den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.* vil indebære, at fordelingen herefter vil skulle ske forholdsmæssigt, således at der vil skulle betales dækningsafgift af den andel af den samlede grundværdi, som svarer til den andel af det samlede bygningsareal, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Anvendes eksempelvis 60 pct. af den samlede bygningsmasse til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil tilsvarende 60 pct. af den samlede grundværdi skulle henføres til beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften.

Hvis en del af ejendommen er fritaget for grundskyld, vil den del af grundværdien, der forholdsmæssigt svarer til den del af det samlede bygningsareal, der er fritaget, tilsvarende skulle udgå af den dækningsafgiftspligtige værdi.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 1, 2.-4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen ikke skal kunne pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, dækningsafgift efter forslaget i stk. 1.

Med forslaget vil en ejer af en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, ikke kunne pålægges dækningsafgift, såfremt ejendommen er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1. Lovforslagets § 5, stk. 1, oplister de ejendomme, som objektivt foreslås fritaget for grundskyld.

Eksempelvis vil kongelige slotte eller fredede ejendomme være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det betyder, at der ikke vil kunne pålægges dækningsafgift af sådanne ejendomme, også selv om der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed, dvs. hvis ejendommen anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Omvendt vil eksempelvis offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervs-mæssigt, ikke være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det betyder, at der vil kunne pålægges dækningsafgift af sådanne ejendomme, hvis der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed, dvs. hvis ejendommen anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Det foreslås i *2. pkt.*, at for ejendomme, hvor alene en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 2, vil dækningsafgift alene kunne pålægges den ikkefritagne del af grundværdien af ejendommen, som anvendes til de formål, der er nævnt i stk. 1.

Med forslaget vil en ejer af en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, kunne pålægges dækningsafgift for den del af ejendommen, der ikke er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2. Efter lovforslagets § 5, stk. 2, fremgår det, at hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, vil alene den del af grundværdien, der vedrører denne del af ejendommen, være fritaget for grundskyld.

Idet dækningsafgiften vil påhvile ejeren af ejendommen, vil det dermed ikke have betydning for dækningsafgiften, at der sker udlejning til eksempelvis en ambassade, der ville være fritaget for ejendomsskat, hvis ambassaden

UDKAST

selv ejede ejendommen. En ejerlejlighed, der er udlejet til en ambassade, og som anvendes til kontor, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 23 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med den præcisering, at der i tilfælde af delvis fritagelse for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, vil kunne pålægges dækningsafgift for den del af grunden, der ikke er fritaget.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at anvendes kun en del af den ikkefritagne del af en ejendom omfattet af det foreslåede stk. 3, 2. pkt., til de formål, der er nævnt i det foreslåede stk. 1, fastsættes det i medfør af det foreslåede stk. 2, om ejeren af ejendommen skal pålægges dækningsafgift. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at der ved vurderingen efter det foreslåede stk. 2 ikke vil skulle tages højde for fritagelsen efter lovforslagets § 5, stk. 2.

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at der vil kunne pålægges dækningsafgift for den ikke fritagne del, hvis den del af grundværdien, som anvendes til kontor m.v., udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen uanset hvor stor en del af ejendommen, der er fritaget efter lovforslagets § 5.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at der ved vurderingen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2 skal ses bort fra den del af ejendommen, der er fritaget for grundskyld. Det betyder, at denne del ikke vil blive taget i betragtning ved opgørelsen af, om den ikke fritagne del vil skulle pålægges dækningsafgift.

Med forslaget vil det ved fastsættelsen således blive afgørende, hvor stor en del, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, og ikke hvor stor en del af grundværdien, der vil være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, fordi fastsættelsen skal beregnes i forhold til grundværdien for hele ejendommen. Dette vil konkret indebære, at hvis Skatteforvaltningen eksempelvis skønner, at 60 pct. af grundværdien er fritaget efter lovforslagets § 5, så vedrører den ikkefritagne del 40 pct., men hvis blot 30 pct. heraf og alle fritagne 60 pct. benyttes til dækningsafgiftspligtige formål, vil der fortsat skulle pålægges dækningsafgift af de 40 pct., der ikke er fritaget. Omvendt vil der ikke skulle pålægges dækningsafgift af den ikke fritagne del i samme eksempel, hvis alene 50 pct. af grundværdien benyttes til dækningsafgiftspligtige formål.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen som en del af vurderingen skal foretage et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter *stk. 2-4*, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, *stk. 2, 4. pkt.* Det foreslås videre i *2. pkt.*, at Skatteforvaltningen samtidig skal vurdere, om betingelsen i *stk. 2, 1. pkt.* er opfyldt, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, *stk. 2, 4. pkt.*

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* har kommunalbestyrelsen kompetencen til at pålægge ejendomme dækningsafgiftspligt. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat vil skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal pålægges dækningsafgiftspligt, mens Skatteforvaltningen efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, 1. pkt.*, vil skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del efter de foreslåede bestemmelser i *stk. 2-4*.

Skatteforvaltningen vil efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, 2. pkt.*, derudover skulle træffe afgørelse efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 1. pkt.* Efter *stk. 2, 1. pkt.*, vil ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i forslaget i *stk. 1*, kun kunne pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om pålæg af dækningsafgiftspligt eller en fritagelse herfor, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

Forslaget i *stk. 5* skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, *stk. 2, 4. pkt.*, i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger efter nærværende forslag til ejendomskattelov foretages som en del af vurderingen. Der betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter nærværende forslag til ejendomskattelov vil kunne påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for dækningsafgift, kan som hidtil indbringes for domstolene.

Til § 13

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 3 fastsat, at ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter lovens §§ 4 a og 4 b ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 6-8, stigningsbegrænset efter §§ 9, 9 a og 9 b og med tillæg efter § 10 samt med nedslag efter §§ 11 og 12.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1-3, videre fastsat, at der som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, 1. pkt., at for ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen i året før indkomståret, men af ejendomsvurderingen i indkomståret, anvendes ansættelsen i indkomståret i stedet for ansættelsen i året før indkomståret. Videre fremgår det af stk. 2, 2. pkt., at hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke vurderes som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i året før indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52 eller § 33, stk. 1, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, anvendes ansættelsen i indkomståret. Endelig fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, 3. pkt., at 1. og 2. pkt. gælder uanset stk. 1, nr. 1, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, er fastsat, at for ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor Skatteforvaltningen har foretaget ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 38 eller § 33, stk. 12-15, i den tidligere gældende lov om

UDKAST

vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, anvendes disse ansættelser fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3. Videre fremgår, at beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, udgør 80 pct. af ejendomsværdien. Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, er visse ejendomme, hvor der ansættes en ejendomsværdi, som tilbageregnes til 2001-niveau og 2002-niveau. Bestemmelsen foreslås ikke videreført, fordi bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet, som ikke videreføres med lovforslaget. For nærmere om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 1. pkt., fremgår det, at ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Bestemmelsen i § 4, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Videre er det fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 2. pkt., at ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Bestemmelsen i § 4, nr. 3, omfatter boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4, 5, 9 og 10, fremgår det af § 4 a, stk. 4, 3. pkt., at der kun medregnes den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Bestemmelsen i § 4, nr. 4, omfatter boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, omfatter ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9, omfatter ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af

UDKAST

ejendommen. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, omfatter ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det er videre fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 4. pkt., at som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, omfatter en lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, omfatter lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, omfatter lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres som beskatningsgrundlaget efter det foreslåede i stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter lovforslagets §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter lovforslagets § 40, stk. 2, og med tillæg efter lovforslagets § 26.

I det opgjorte beløb vil således skulle fratrækkes eventuelle nedslagsbeløb og skulle ske nedsættelse efter følgende bestemmelser i lovforslaget:

- § 15 vedrørende ejendomsværdiskattepligt en del af året.
- § 23 vedrørende nedslag i ejendomsværdiskat for ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998.
- § 24 vedrørende yderligere nedslag i ejendomsværdiskat for ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998.
- § 25 vedrørende nedslag i ejendomsværdiskat for personer, der har nået folkepensionsalderen.
- § 26 vedrørende reduktion af nedslag efter § 25.
- § 27 vedrørende fradrag for betalte udenlandske ejendomsværdiskatter.
- § 40, stk. 2, vedrørende rabatordning, herunder rabat i ejendomsværdiskat.

UDKAST

Forslaget vil indebære, at hver ejendom vil skulle beskattes for sig. Har en person flere ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskat, typisk en helårsbolig og en fritidsbolig, vil ejendomsværdibeskatningen dermed for de to ejendomme skulle ske hver for sig.

Den foreslåede bestemmelse henviser til de foreslåede bestemmelser i stk. 2-4, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 3, idet ejendomsværdiskattelovens §§ 9, 9 a og 9 b om stigningsbegrænsning ikke foreslås videreført. Det vil indebære, at der med forslaget ikke vil skulle tages højde for stigningsbegrænsninger ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Der henvises til pkt. 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover indebærer ændringen, at der vil skulle tages højde for rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, som altså vil skulle fradrages i opgørelsen af ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk.* 2, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, skal udgøre 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4.

Forslaget vil indebære, at det vil være 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår, der skal danne grundlag for ejendomsværdiskatten. Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.

Beskatningsgrundlaget vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ansatte ejendomsvurdering. Det, der vil skulle betales ejendomsværdiskat af, er den del af vurderingen, der vedrører ejerens bolig. Der vil dermed ikke skulle betales ejendomsværdiskat af værdien af en ubebygget grund.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar. Efter bestemmelserne vurderes ejendommene på grundlag af ejendommenes størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler herom i ejendomsvurderingsloven i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler herom i ejendomsvurderingsloven i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med »den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår«, forstås efter den foreslåede bestemmelse såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i lige år, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Forslaget om, at det alene er 80 pct., der skal tages udgangspunkt i som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, skal ses lyset af boligskatteforliget. Heraf følger, at der skal indføres et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, som boligejerne og andre ejendomsejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Formålet med at grundlaget for ejendomsværdiskatten med forslaget kun vil være 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en

UDKAST

vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Ejendomsvurderingen skal efter ejendomsvurderingsloven afspejle en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelspris som muligt. Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. Vurderingerne fra og med 2020 efter ejendomsvurderingsloven er fastsat inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. Vurderingerne kan dermed også afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er »forkerte«. Det er i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 20, skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne. Reglerne skal ses i lyset af, at det netop er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom, fordi mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg m.v. 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. Den overordnede vurderingsnorm 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 i lovforslagets almindelige bemærkninger samt de specielle bemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 15, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 19-21 og 94-97.

Det foreslås, at dette forsigtighedsprincip videreføres, og at den ansatte ejendomsværdi reduceres med 20 pct. som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1, med den ændring, at henvisningen til

UDKAST

ejendomsvurderingsloven § 87 a ikke videreføres, fordi bestemmelsen alene vedrører skatteåret 2023. Nr. 2 og 3 om ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, hvor der er foretaget ny-, om- eller tilbygning, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, vil ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet skulle anvendes for ansættelsen for det forudgående indkomstår. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat for indkomståret.

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at for ejendomme, der nybygges, ombygges eller tilbygges, skal ejendomsværdiskatten beregnes første gang i det år, hvor den første vurdering af den nybyggede, ombyggede eller tilbyggede ejendom foreligger.

Det betyder, at hvis en ny-, om- eller tilbygget ejendom er omfattet af ejendomsvurderingen i indkomståret, vil den blive beskattet fra det pågældende indkomstår af den nye ejendomsvurdering i stedet for først fra året efter.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at hvis en nybygget ejendom ikke anses som færdigbygget pr. 1. januar i indkomståret efter ejendomsvurderingslovens § 52, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat i det pågældende indkomstår.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller ejendommen er anset for færdigbygget og beboelig ved en tidligere vurdering.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, at er der meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet

dokumenteres, eller om- eller tilbygningen er medtaget ved en tidligere vurdering.

Ud over de ejendomme, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens §§ 30, 35 og 37, er alle ejerboliger omfattet af § 52.

Ejendomsvurderingslovens § 52 indebærer, at nybyggeri automatisk anses for færdigbygget og beboeligt 1 år efter, at byggetilladelsen er givet, og at om- eller tilbygning automatisk anses for afsluttet 1 år efter, at byggetilladelsen er givet. Dette gælder, medmindre ejeren dokumenterer andet over for Skatteforvaltningen, herunder at byggeriet eller om- eller tilbygningen faktisk ikke er henholdsvis færdigbygget og beboelig eller afsluttet.

Hvis et nybyggeri efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbygget eksempelvis den 1. juli i indkomståret 2027, vil der således ikke skulle betales ejendomsværdiskat for indkomståret 2027, men først fra indkomståret 2028.

Ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten efter den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil der skulle tages udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien som beskatningsgrundlag, jf. forslaget i stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, med den ændring, at henvisningen til den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår. Derudover udgår henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 87 a, fordi bestemmelsen alene vedrører skatteåret 2023.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil der kun skulle medregnes den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, kun vil skulle medregnes den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, kun vil skulle medregnes den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed. Det foreslås endelig i *4. pkt.*, at der som beskatningsgrundlag for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 6-8, vil skulle anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor.

UDKAST

Forslaget opridser, hvor stor en del af ejendomsværdien, der medregnes i beskatningsgrundlaget, for de ejendomme, der efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2-10, er omfattet af ejendomsværdiskat.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2-4, er ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder samt boliger tilhørende landbrugs- og skovejendomme.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, er ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til såvel boligformål og erhvervsmæssige formål, ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone samt ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 6, 7 og 8, er lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere, lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne, og lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil det således kun være den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, som ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat af.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, med den redaktionelle ændring, at fastsættelsen for beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, samles i én bestemmelse.

Til § 14

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens 4 b, stk. 1, at hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, skal ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler som i § 4 a, stk. 1.

UDKAST

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, omfatter ejendomme, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, er det fastsat, at hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

- 1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, er det videre fastsat, at handelsværdien efter stk. 2 fastsættes på følgende måde:

- 1) Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af Skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris frem- eller tilbageindekseret efter et sådant prisindeks. Skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Hvis prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsættelsen. Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.
- 4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi. Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.

UDKAST

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, at hvis der foretages om-, til- eller nybygning af ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske ejendomsvurdering efter stk. 1 eller den beregnede handelsværdi efter stk. 2, lægges prisen på om-, til- eller nybygningen til ejendomsvurderingen eller den beregnede handelsværdi. Prisen på om-, til- eller nybygningen indekseres til 2001-niveau henholdsvis 2002-niveau ved anvendelse af relevant udenlandsk prisindeks. Findes anvendeligt udenlandsk prisindeks ikke, anvendes i stedet dansk prisindeks. Den indekserede pris reguleres i § 4 b, stk. 2, nr. 2 og 3.

Videre fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, at § 4 a, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse. § 4 a, stk. 5, vedrører den situation, hvor den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår.

Endelig fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 7, at skatteministeren kan fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter stk. 2 og 4.

Det foreslås i *stk. 1*, at er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, ansættes beskatningsgrundlaget som 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, er ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

I det omfang en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk vurdering kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, vil forslaget indebære, at ejeren også vil skulle indrømme et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget, idet vurderingen i meget høj grad ligner den danske ejendomsvurdering. Det vil konkret indebære, at beskatningsgrundlaget for den udenlandske ejendom vil skulle udgøre 80 pct. af ejendomsvurderingen.

Det vil være en forudsætning, at Skatteforvaltningen har godkendt, at den udenlandske, færøske eller grønlandske ejendomsvurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi og dermed vil kunne sidestilles med en dansk ejendomsvurdering.

UDKAST

På nuværende tidspunkt har Skatteforvaltningen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 2002.

Skatteforvaltningen har mulighed for at ændre godkendelsen, hvis udviklingen fremover skulle vise, at de udenlandske, færøske eller grønlandske ejendomsvurderinger i et givent land ikke længere vil kunne sidestilles med en dansk ejendomsvurdering.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at hvis der for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, ikke er en ejendomsvurdering som nævnt i forslaget i stk. 1, vil handelsværdien for det forudgående indkomstår skulle anvendes som beskatningsgrundlag for ejendomsværdibeskatningen.

Forslaget vil indebære, at hvis der ikke findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, vil beskatningsgrundlaget for ejendomsværdibeskatningen skulle findes på en anden måde ved at anvende handelsværdien i det forudgående indkomstår.

Det foreslås i *2. pkt.*, at handelsværdien vil skulle fastsættes på en af fire forskellige måder.

I *nr. 1, 1. pkt.*, foreslås det, at er der et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af Skatteforvaltningen, skal handelsværdien fastsættes som den faktiske anskaffelsespris fremindekseret efter et sådant prisindeks.

Det udenlandske, færøske eller grønlandske prisindeks vil kunne vedrøre det pågældende land, men det vil også kunne være et indeks udarbejdet af OECD. Ved omregningen anvendes valutakursen på det tidspunkt, som omregningen vedrører. Skal der således fastsættes et beskatningsgrundlag pr. 1. januar 2028, vil det være valutakursen på denne dato, som vil skulle anvendes.

På samme måde som tilfældet er for de udenlandske, færøske eller grønlandske ejendomsvurderinger, vil Skatteforvaltningen skulle godkende det udenlandske, færøske eller grønlandske prisindeks. På den måde sikres det,

UDKAST

at det pågældende udenlandske indeks altid anvendes ved prisfastsættelsen for ejendomme af den pågældende type i det pågældende land eller i det pågældende område, hvis indekset kun omfatter en del af et land.

Med forslaget i nr. 1 foreslås det at fastsætte handelsværdien ud fra en objektiv norm, og værdiansættelsen indebærer derfor ikke på samme måde som for de danske ejendomsvurderinger et skøn. På baggrund heraf foreslås det, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget i de tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter nr. 1. Med den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil der således skulle tages udgangspunkt i 100 pct. af handelsværdien.

I 2. pkt. foreslås det videre, at Skatteforvaltningen skal kunne bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.

Hvis Skatteforvaltningen bliver bekendt med eksistensen af et allerede eksisterende relevant indeks, eller et sådant indeks etableres, vil Skatteforvaltningen hermed kunne bestemme, at dette indeks skal anvendes fremadrettet.

I nr. 2 foreslås det, at hvis der ikke eksisterer et prisindeks som nævnt i den foreslåede bestemmelse i nr. 1, vil et dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type i stedet skulle anvendes.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48 skal Danmarks Statistik udarbejde prisindeks for en række grupper af ejendomme, herunder boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse og sommerhuse.

Når handelsværdien med den foreslåede bestemmelse i nr. 2 foreslås fastsat ud fra det danske prisindeks for ejendomme af den pågældende type, fastsættes den ud fra en objektiv norm, og værdiansættelsen indebærer derfor ikke på samme måde som for de danske ejendomsvurderinger et skøn. På baggrund heraf foreslås der heller ikke at skulle gælde et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien vil skulle fastsættes efter forslaget i nr. 2. Med den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil der således skulle tages udgangspunkt i 100 pct. af handelsværdien.

I nr. 3, 1. pkt., foreslås det, at foreligger der anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den fastsættelse, der er nævnt i de foreslåede bestemmelser i nr. 1 og 2, skal sådan dokumentation

UDKAST

lægges til grund for værdifastsættelsen. Det foreslås i 2. *pkt.*, at handelsværdien fastsat efter 1. *pkt.* skal indgå med 80 pct.

Når handelsværdien fastsættes på baggrund af anden dokumentation end indeksering, er der tale om et skøn. På baggrund heraf foreslås det, at der skal anvendes et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien vil skulle fastsættes efter forslaget i nr. 3. Forsigtighedsprincippet indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil udgøre 80 pct. af den fastsatte handelsværdi efter den foreslåede bestemmelse i nr. 3.

I *nr. 4, 1. pkt.*, foreslås det, at hvis der ikke findes et prisindeks eller dokumentation som nævnt i forslaget i nr. 1-3, vil handelsværdien skulle ansættes skønsmæssigt. Videre foreslås det i 2. *pkt.*, at tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

Den skattepligtige vil altid have adgang til at fremlægge dokumentation af anden karakter til brug for skatteansættelse. Hvis det kan påvises, at en sådan anden dokumentation giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi, vil denne dokumentation kunne lægges til grund for ansættelsen. Tilsvarende vil Skatteforvaltningen altid have mulighed for at lægge anden og mere retvisende dokumentation til grund, hvis Skatteforvaltningen skulle være i besiddelse af en sådan.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at i de tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter de foreslåede bestemmelser i 1. og 2. *pkt.*, vil handelsværdien skulle indgå med 80 pct.

Forsigtighedsprincippet vil således finde anvendelse på tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter forslaget i nr. 4. Når handelsværdien fastsættes af Skatteforvaltningen ved et skøn, vil der være samme usikkerhed om skønnet som tilfældet er for de danske ejendomsvurderinger. På baggrund heraf foreslås det, at der skal gælde et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter forslaget i nr. 4. Forsigtighedsprincippet indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil udgøre 80 pct. af den fastsatte handelsværdi efter den foreslåede bestemmelse i nr. 4.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, og stk. 4. Stk. 2, nr. 2 og 3, om ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført. Der henvises til *pkt. 3.1.1* i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at hvis der foretages om- eller tilbygning af ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske, færøske eller grønlandske offentlige ejendomsvurdering efter forslaget i stk. 1 eller handelsværdien efter forslaget i stk. 2, skal værdien af om- eller tilbygningen lægges til ejendomsvurderingen eller handelsværdien.

I det tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget er en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk ejendomsvurdering efter forslaget i stk. 1, vil denne ejendomsvurdering skulle tillægges den indekserede udgift til ombygning m.v. for at finde det fulde beskatningsgrundlag for ejendommen inkl. ombygningen m.v. Når beskatningsgrundlaget er handelsværdien efter forslaget i stk. 2, vil denne handelsværdi ligeledes skulle tillægges den indekserede udgift til ombygning eller tilbygningen.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at prisen på om- eller tilbygningen skal fremindekseres ved anvendelse af et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks som nævnt i forslaget i stk. 2, nr. 1.

Prisindekset vil således både kunne vedrøre det pågældende land, men det kan også være et indeks udarbejdet af OECD, jf. ovenfor om den foreslåede bestemmelse i stk. 2 nr. 1.

Det foreslås videre i *3. pkt.*, at hvis et sådant prisindeks ikke findes, skal der i stedet anvendes et dansk prisindeks.

Som det fremgår ovenfor til den foreslåede bestemmelse i stk. 2, nr. 2, udarbejder Danmarks Statistiks prisindeks for en række grupper af ejendomme, herunder boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse og sommerhuse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 44-49.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 sikrer, at de danske regler om værdiansættelse af om- eller tilbygninger også vil gælde for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, og med de ændringer, som den foreslåede ophævelse af reglerne om ejendomsværdiskattestoppet giver anledning til. For nærmere om ejendomsværdiskattestoppet henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås

UDKAST

nybygning at udgå af bestemmelsen, så det kun vil være om- eller tilbygninger, der er omfattet af forslaget. Det skyldes, at der ikke foreligger en vurdering i forvejen for en nybygning, som der gør for en om- eller tilbygning.

Det foreslås i *stk. 4*, at de foreslåede bestemmelser i § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og § 69, stk. 1, tilsvarende skal finde anvendelse på de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2.

Det forhold, at de foreslåede bestemmelser i § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., foreslås at finde tilsvarende anvendelse på stk. 1 og 2, vil indebære, at der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, kun vil skulle medregnes den del af handelsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil kun den del af handelsværdien, der er henført til boligen tilhørende landbrugsejendommen henholdsvis skovejendommen, blive medregnet. Endelig vil ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, kun blive medregnet den del af handelsværdien, der er henført til ejerens bolig.

At den foreslåede bestemmelse i § 69, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse, vil indebære, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres for kalenderåret. Derudover indebærer det, at hvis den skattepligtige anvender et andet indkomstår end kalenderåret, vil ejendomsværdiskatten kunne beregnes på grundlag af en periodisering i forhold til det forskudte indkomstår, som den skattepligtige selv indberetter til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 3 og 6.

Til § 15

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, at ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5-10. Hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt, jf. dog § 11, stk. 2, 2. pkt. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra overtagelsesdagen. Hvis indflytning sker senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den

UDKAST

skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Hvis sælgers udflytning sker tidligere end overtagelsesdagen, træder udflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. Stk. 1, 4. og 6. pkt., gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse og afståelse af sommerhuse og lignende.

Det er videre fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, at udøver den skattepligtige erhvervsvirksomhed i egen ejendom i et omfang, der ikke berettiger til vurderingsfordeling af ejendomsværdien på boligen og den øvrige ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, nedsættes ejendomsværdiskatten som beregnet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10 med den til den erhvervsmæssige del svarende andel af ejendomsværdiskatten. Ved hel eller delvis udleje af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved sin indkomstopgørelse, medfører udleje ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes. I andre tilfælde af udleje af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som beregnet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10 med den til den udlejede del svarende andel af ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskatten skal opgøres på helårsniveau efter lovforslagets §§ 22-26.

Lovforslagets §§ 22-26 vedrører skattesatser for og nedslag i ejendomsværdiskat.

Det forhold, at ejendomsværdiskatten vil blive beregnet på helårsniveau, betyder, at også de foreslåede nominelle nedslag i lovforslagets §§ 24 og 25 vil skulle reduceres forholdsmæssigt i eksempelvis det år, hvor den faste ejendom afstås.

Den foreslåede bestemmelse vil også indebære, at indkomsterne som nævnt i lovforslagets § 26 for personer, der har nået folkepensionsalderen, vil skulle være den pågældendes indkomst for hele året. De indkomster, der fremgår af lovforslagets § 26, stk. 1, er personlig indkomst, positiv nettokapitalindkomst, positiv aktieindkomst og udbytteindkomst.

Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, benævnes indkomstår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 70.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele indkomståret, skal den beregnede ejendomsværdiskat nedsættes forholdsmæssigt, jf. dog forslaget i stk. 5, 1. pkt.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at det vil være en forudsætning for at pålægge ejendomsværdiskat, at ejendommen kan tjene til bolig for ejeren, jf. lovforslagets § 1, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil videreføre det gældende princip i ejendomsværdiskatteloven om, at der ikke betales ejendomsværdiskat af en bolig, der er ubeboelig.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at ejeren ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat af en ejendom, når ejeren midlertidigt er afskåret fra at benytte den pågældende ejendom til bolig, fordi ejendommen eksempelvis er ubeboelig. Ejendommen vil således skulle kunne tjene til bolig for ejeren, før der vil pålægges ejendomsværdiskat.

Ifølge praksis skal ubeboeligheden være begrundet i forhold på selve ejendommen. Det betyder, at det skal være forhold ved ejendommen, der gør, at ejendommen ikke kan bebos, eksempelvis fordi ejendommen har lidt skade i en sådan grad, at ejeren ikke længere har rådigheden over den til beboelse. Det tilsigtes, at gældende praksis efter ejendomsværdiskatteloven for, hvornår en bolig anses for ubeboelig, videreføres med forslaget.

Praksis for, hvornår ejendommen er ubeboelig i relation til statsskattelovens regler om lejeværdi, gælder også for ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven, som også foreslås videreført med forslaget. Ifølge praksis i statsskattelovens regler om lejeværdi skulle der ikke betales skat af lejeværdien, hvor ejendommen var ubeboelig på grund af hærværk, idet samtlige installationer og ruder var ødelagt, og idet ejendommens forsyning af elektricitet, gas og vand var afbrudt. Endvidere skulle der ikke betales skat af lejeværdien i tilfælde, hvor en vandskade havde bevirket, at familien måtte flytte fra boligen i 106 dage på grund af gennemgribende reparationer, og hvor årsagen til boligens tilstand efter det oplyste ikke skyldtes klagerens forhold.

UDKAST

Ejeren skal kunne dokumentere, at ejendommen er fraflyttet midlertidigt, fordi den er ubeboelig, eksempelvis ved hjælp af forsikringsdokumenter. Ejendomsværdiskatten vil blive nedsat forholdsmæssigt i det omfang, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren.

I tilfælde, hvor boligen i en periode har været mindre anvendelig til beboelse som følge af til- eller ombygning samt renovering eller istandsættelse, der ikke sker i tilknytning til udbedringen af en indtruffen skade på hele boligen, vil boligen ikke skulle anses for at være ubeboelig efter den foreslåede bestemmelse. Den ulempe, der vil være forbundet med, at ejendommen i en periode er mindre anvendelig til beboelse som følge af til- eller ombygning samt renovering eller istandsættelse, der ikke sker i tilknytning til udbedringen af en indtruffen skade på hele boligen, vil således ikke skulle sidestilles med ubeboelighed efter bestemmelsen. Det betyder, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat, medmindre der er indtruffet en skade på hele boligen, som gør den ubeboelig, og hvor årsagen hertil ikke skyldes ejerens forhold.

Udgangspunktet er, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat, uanset om ejeren udnytter sin rådighed til beboelse eller ej, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 1, stk. 2. Hvis en ejer har flere ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, vil ejeren dermed skulle betale ejendomsværdiskat af alle de ejendomme, der står til rådighed til beboelse for ejeren. En fysisk person, der ejer flere landbrugsejendomme, vil skulle betale ejendomsværdiskat af stuehuset til en landbrugsejendom, selv om det står tomt i eksempelvis 2 år.

Hvis boligen er stillet til rådighed for eller udlejet til eksempelvis ejerens børn, skal boligen betragtes som en udlejningsejendom, og ejeren vil skulle beskattes af en lejeindtægt, der svarer til udlejningsværdien, medmindre ejeren i væsentligt omfang også selv bruger boligen.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at ved erhvervelse af en bolig skal ejendommen anses for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Det foreslås videre i 3. *pkt.*, at sker indflytning senere end overtagelsesdagen, skal indflytningsdagen træde i stedet for overtagelsesdagen.

De foreslåede bestemmelser i 2. og 3. *pkt.* vil indebære, at en køber af en ejendom som udgangspunkt vil blive pålagt ejendomsværdiskat fra og med overtagelsesdagen. Hvis køberen flytter ind senere end overtagelsesdagen,

vil køberen dog først blive pålagt ejendomsværdiskat fra og med indflytningssdagen.

Det foreslås videre i 4. *pkt.*, at 3. *pkt.* ikke vil gælde ved flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lignende.

Den foreslåede bestemmelse i 4. *pkt.* vil indebære, at der ved køb af sommerhuse og lignende altid skal beregnes ejendomsværdiskat fra henholdsvis til overtagelsesdagen. Ved afgørelsen af, om der er tale om et sommerhus eller lignende eller en helårsbolig, vil der skulle lægges vægt på den faktiske anvendelse af ejendommen. Den klassifikation, der anvendes ved ejendomsvurderingen, vil kun skulle være vejledende. For sommerhuse og lignende skal den faktiske indflytningssdag og udflytningssdag dermed ikke have betydning for ejendomsværdiskatten. »Lignende« vil efter forslaget dække over øvrige fritidsboliger og omfatter eksempelvis ejerlejligheder til fritidsbeboelse, hotelejerlejligheder og nedlagte landbrug.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 2.-4. *pkt.*, og en delvis videreførelse af 7. *pkt.*

Det foreslås i stk. 3, 1. *pkt.*, at ved afståelse eller udleje af hele boligen vil ejendommen skulle anses for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at sker sælgers udflytning tidligere end overtagelsesdagen, vil udflytningssdagen træde i stedet for overtagelsesdagen.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. *pkt.* vil indebære, at en sælger af en ejendom som udgangspunkt vil blive pålagt ejendomsværdiskat til og med overtagelsesdagen. Hvis sælgeren flytter ud tidligere end overtagelsesdagen, vil sælgeren dog kun blive pålagt ejendomsværdiskat til og med den faktiske udflytningssdag og ikke frem til overtagelsesdagen.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* ikke vil gælde flytning i forbindelse med afståelse af sommerhuse og lignende.

Den foreslåede bestemmelse i 3. *pkt.* vil indebære, at der ved salg af sommerhuse og lignende altid skal beregnes ejendomsværdiskat fra henholdsvis til overtagelsesdagen. Ved afgørelsen af, om der er tale om et sommerhus eller lignende eller en helårsbolig, vil der skulle lægges vægt på den faktiske anvendelse af ejendommen. Den klassifikation, der anvendes ved ejendomsvurderingen, vil kun skulle være vejledende. For sommerhuse og lignende

UDKAST

skal den faktiske indflytningsdag og udflytningsdag dermed ikke have betydning for ejendomsværdiskatten. »Lignende« vil efter forslaget dække over øvrige fritidsboliger og omfatter eksempelvis ejerlejligheder til fritidsbeboelse, hotelejerlejligheder og nedlagte landbrug.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 5. og 6. pkt., og en delvis videreførelse af 7. pkt.

Det foreslås i *stk. 4*, at anvendes en ejendom til formål, som ikke er ejendomsværdiskattepligtige, vil den beregnede ejendomsværdiskat skulle nedsættes forholdsmæssigt, jf. dog forslaget i stk. 5, 1. pkt.

Med forslaget vil ejendomsværdibeskatningen følge anvendelsen af ejendommen i løbet af indkomståret.

Hvis eksempelvis en ejendom anvendes 100 pct. til beboelse den 1. januar, men den 1. marts ændres anvendelsen til 70 pct. beboelse og 30 pct. erhverv, vil forslaget indebære, at der kun vil ske ejendomsværdibeskatning af 70 pct. af ejendommen fra og med den 1. marts.

Forslaget vil sikre, at en sådan ændring i anvendelsen ikke først registreres ved næstkommende vurderingstermin, hvorefter der ville kunne gå 364 dage, hvor ejendomsværdibeskatningen skete på et misvisende grundlag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, 1. pkt., således at ejendomsværdibeskatningen følger anvendelsen af ejendommen i løbet af indkomståret. Derudover indeholder den foreslåede bestemmelse sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at ved hel eller delvis udlejning af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, vil udlejningen ikke medføre, at ejendomsværdiskatten nedsættes.

Ligningslovens § 15 O, stk. 1, vedrører delvis udleje af sommerhuse, og § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., og stk. 2, 3.-5. pkt., vedrører udleje af værelser eller udleje af en helårsbolig en del af året. Begge bestemmelser indeholder regler, hvorefter udlejningsindtægterne er helt eller delvist skattefrie, idet indtægterne til brug for beskatningen nedsættes. I § 15 O er bundfradraget på

UDKAST

10.000 kr. (2010-niveau). I § 15 P er bundfradraget på 1,33 pct. af ejendomsværdien, dog altid mindst 24.000 kr.

Ved lov nr. 1727 af 27. december 2018 er der indført et regelsæt for fradrag i forbindelse med udlejning af helårsbolig en del af året eller udlejning af en del af en helårsbolig. Der gives efter ligningslovens § 15 Q, stk. 1, et skematisk årligt bundfradrag på 10.000 kr. (2010-niveau), såfremt der ikke sker indberetning af lejeindtægterne til indkomstregisteret af en tredjepart efter skatteindberetningslovens § 43. Sker der indberetning efter § 43 af en tredjepart, gives der et skematisk årligt bundfradrag på 25.550 kr. (2010-niveau). Lejeindtægt, der overstiger bundfradraget, indgår ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at ejendomsværdiskatten ikke vil skulle nedsættes i tilfælde, hvor udlejningsindtægterne er helt eller delvist skattefritaget efter de nævnte bestemmelser i ligningsloven.

Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at i andre tilfælde af udlejning af boligen skal ejendomsværdiskatten som beregnet efter lovforslagets §§ 22-26 nedsættes med den andel af ejendomsværdiskatten, der svarer til den udlejede del.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten således skulle nedsættes i tilfælde af udleje i de tilfælde, som ikke er omfattet af de nævnte bestemmelser i ligningsloven efter forslaget i 1. pkt.

Det vil være Skatteforvaltningen, der vil skulle foretage den fordeling af den ansatte ejendomsværdi, der vil skulle lægges til grund ved nedsættelse af ejendomsværdiskatten.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 er en videreførelse ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, 2. og 3. pkt., med sproglige ændringer.

Til § 16

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 13, 1. pkt., fastsat, at ejer den skattepligtige ejendommen i sameje med andre, betales kun ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, herunder ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, betales der efter ejendomsværdiskattelovens § 13, 2. pkt., ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Efter

UDKAST

ejendomsværdiskattelovens § 13, 3. pkt., finder ejendomsværdiskattelovens §§ 6-10 kun anvendelse for ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser. Ejendomsværdiskattelovens §§ 6-10 omhandler tilfælde, hvor der sker nedsættelse i ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk. 1*, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten for ejendomme ejet af to eller flere fysiske personer og for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, skulle opgøres, som om hver ejer var eneejer af ejendommen, hvorefter der vil skulle pålægges ejendomsværdiskat af den andel, den pågældende ejer i henhold til et autoritativt register. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Den foreslåede bestemmelse vil kun vedrøre ejendomsværdiskatten. Bestemmelsen regulerer ikke, hvordan en ejer med bolig i ejendommen i øvrigt skal behandles skattemæssigt, hvis ejeren ikke betaler fuld leje til en medejer, som ikke har bolig i ejendommen.

En ejer, der ikke bor i ejendommen, men vederlagsfrit stiller den til rådighed for en medejer, skal beskattes efter statskattelovens regler af et beløb, der svarer til den objektive udlejningsværdi. Når ejeren beskattes af den objektive udlejningsværdi, vil ejeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat.

Statskattelovens regler om beskatning ud fra den objektive udlejningsværdi gælder ikke for en medejer af en landbrugsejendom, der er omfattet af

UDKAST

bopælspligt efter lov om landbrugsejendomme, men hvor medejerer ikke bor på ejendommen. Det betyder, at hvis en medejer stiller et stuehus med bopælspligt vederlagsfrit til rådighed for en anden medejer, beskattes den ejer, der ikke bor dér, alene af en forholdsmæssig andel af den procentvist opgjorte lejeværdi. Lejeværdien ved at stille et stuehus med bopælspligt vederlagsfrit til rådighed for en medejer sættes normalt til et beløb, der svarer til en forholdsmæssig andel af 250 pct. af den ejendomsværdiskat, der kan beregnes for hele boligen.

Hvis ingen af ejerne bor i ejendommen, beskattes hver af ejerne af en forholdsmæssig andel af lejeindtægten.

Det foreslås i *stk. 2*, at for ejendomme omfattet af forslaget i *stk. 1* vil lovforslagets §§ 23-26 kun finde anvendelse for de ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

Lovforslagets §§ 23-26 vedrører tilfælde, hvor den skattepligtige kan opnå nedslag i ejendomsværdiskatten. Forslaget indebærer, at hvis en ejendom eksempelvis ejes i sameje af tre ejere, og kun en af disse ejere opfylder betingelserne for nedslag efter lovforslagets §§ 23-26, vil der kun kunne opnås nedslag for den del af ejendommen, der svarer til den pågældende ejers andel af ejendommen.

Lovforslagets § 16 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 13 med sproglige ændringer og med den præcisering, at der vil skulle tages udgangspunkt i de ejerandele, der fremgår af et autoritativt register.

Til § 17

Det er i § 1, *stk. 2*, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi.

Efter § 1, *stk. 2*, nr. 1 og 2, i lov om kommunal ejendomsskat er der fastsat et loft for grundskylden. Grundskatteloftet går ud på, at grundskylden beregnes af det laveste beløb af enten den aktuelle grundværdi med eventuelle fradrag eller grundskatteloftværdien.

Grundværdien fastsættes på baggrund af den værdi, der lå til grund for det forudgående års betaling af grundskyld, forhøjet med en reguleringsprocent.

UDKAST

For alle afgiftspligtige ejendomme udgør reguleringsprocenten 2,8 pct. for 2023, jf. § 1, stk. 3, 7. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Reglerne om grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget. Den foreslåede permanente indefrysningsordning for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. det foreslåede kapitel 8, forfølger samme formål som det gældende grundskatteloft. Den foreslåede indefrysningsordning virker imidlertid på en anden måde end grundskatteloftet. Der henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår af § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskylden skal opgøres som beskatningsgrundlaget efter de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i lovforslagets § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at der derudover skal ske fradrag for rabat efter lovforslagets § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter lovforslagets § 45.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 henviser til de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden fastsættes.

Med forslaget i stk. 1 vil der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for et år skulle ske fradrag i fire tilfælde.

Beskatningsgrundlaget vil for det første skulle nedsættes med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og med den del af grundværdien, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 vil indebære, at beskatningsgrundlaget for grundskylden vil skulle nedsættes, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Grundforbedringsfradraget blev givet i

UDKAST

30 år, dog i 60 år for skove, eller indtil betingelserne for fradraget ikke længere var opfyldt. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag.

Fradraget vil ikke i sig selv reducere grundværdien, men det vil indgå som et element i beregningen af grundskylden. Grundforbedringsfradraget udgør det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradraget er ansat senere end den 1. januar 2013. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealets størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

Henvisningen til lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, vil indebære, at beskatningsgrundlaget vil skulle nedsættes med den del, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser.

I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, stk. 2, fastsættes det, at opfylder kun en del af en ejendom, der er fritaget fra grundskyld, betingelserne for fritagelse for grundskyld, skal alene den del af grundværdien, der vedrører denne del, være fritaget for grundskyld.

I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 7, stk. 2, fastsættes det, at opfylder kun en del af en ejendom, som kommunalbestyrelsen helt eller delvist har fritaget for grundskyld, betingelserne for fritagelse, kan alene den del af grundværdien, der opfylder betingelserne, fritages for grundskyld.

Derudover vil forslaget indebære, at der vil skulle fratrækkes rabat i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3.

For ejendomme, hvor der er blevet tildelt en rabat i grundskyld, vil der således i opgørelsen af grundskylden skulle ske fradrag for denne. Dette vil efter lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1, kunne være relevant for ejendomme,

UDKAST

der er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejendomme, der er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ejendomme, der er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Endelig vil forslaget indebære, at der for alle andre ejendomme vil skulle fratrækkes begrænsninger i stigninger i grundskylden efter lovforslagets § 45.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en delvis videreførelse af § 1, stk. 2, nr. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del, der vedrører, at der skal ske fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 2*, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller et kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller i det forudgående kalenderår, jf. dog det foreslåede i *stk. 3*.

Forslaget vil indebære, at det vil være 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, der vil skulle danne grundlag for grundskylden.

Den periode, som grundskylden pålægges for, vil både blive benævnt indkomstår og kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 70.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Beskatningsgrundlaget vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar i året. Efter bestemmelserne vurderes ejendommene på grundlag af ejendommenes størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

UDKAST

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Erhvervsejendomme vurderes efter ejendomsvurderingsloven ligeledes kun hvert andet år (ulige år). For kalenderåret henholdsvis indkomståret 2024 skal grundværdien pr. 1. januar 2023 (vurderingsåret) således anvendes. Grundværdien for 2023 skal ligeledes anvendes for kalenderåret henholdsvis indkomståret 2025, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2024 (omvurderingsåret).

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med »den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller det forudgående kalenderår« forstås efter den foreslåede bestemmelse såvel den vurdering, der foretages den 1. januar, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Forslaget om, at det alene er 80 pct., der skal tages udgangspunkt i som beskatningsgrundlag for grundskylden, skal ses lyset af boligskatteforliget, som har medført, at der i gældende ret er indført et forsigtighedsprincip, som

UDKAST

indebærer, at det beløb, som boligejerne og andre ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Formålet med, at grundlaget for grundskylden med forslaget kun vil være 80 pct. af grundværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Vurderingen af grundværdien skal ramme værdien af grunden i ubebygget stand bedst muligt. Da de fleste grunde, bortset fra jordarealer på landet, er bebygget, vil det ofte være særligt vanskeligt at udskille den del af en samlet ejendomsværdi, der kan henføres til grunden i ubebygget stand.

Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. De nye vurderinger fra og med 2020 efter ejendomsvurderingsloven er fastsat inden for et spænd, der afspejler denne naturlige usikkerhed. Vurderingerne kan dermed også afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er forkerte. Det er i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 20, skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne. Reglerne 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, fordi 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. Den overordnede vurderingsnorm 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 i lovforslagets almindelige bemærkninger samt de specielle

UDKAST

bemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 15, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 19-21 og 94-97.

Det foreslås, at dette forsigtighedsprincip videreføres, og at den ansatte grundværdi reduceres med 20 pct. som beskatningsgrundlag for grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 1, stk. 2, 2. pkt., og § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer, og med den ændring, at henvisningen til ejendomsvurderingsloven i § 26, stk. 2, ikke videreføres, fordi bestemmelsen vedrører skatteåret 2023.

Det foreslås i *stk. 3*, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, vil beskatningsgrundlaget for grundskylden udgøre hele grundværdien.

Forslaget vil indebære, at forsigtighedsprincippet ikke skal omfatte produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, således, at grundskylden vil skulle pålægges hele den skattepligtige grundværdi. Grundværdien for produktionsjord vil således skulle indgå med 100 pct. i beskatningsgrundlaget for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden af produktionsjord vil være de vurderinger, der sker efter den særlige vurderingsnorm, der foretages efter § 28.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebar, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Ved fremskrivninger for produktionsjord tilhørende landbrugs- eller skovejendomme anvendes prisindeks efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 4, jf. stk. 5. Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende, jf. § 44, stk. 2.

UDKAST

Ved produktionsjord forstås efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, betragtes naturarealer i landzone, der hører til landbrugs- eller skovejendomme, som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord, dvs. fredskovsarealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde.

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

Den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven skal ansættes for en skovejendom, er som udgangspunkt den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Dette er en følge af den fremskrivningsordning, der efter ejendomsvurderingslovens § 28 gælder ved ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 1, stk. 2, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Til § 18

Det er i § 7, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at hvis en ejendom ophører med eller overgår til at være pålagt grundskyld efter den pågældende paragraf, sker det ved udgangen af det kvartal, hvori de omstændigheder, der begrundet fritagelsen henholdsvis pligten til betaling af grundskyld, er indtrådt.

Det foreslås i *stk. 1*, at grundskylden skal opgøres på helårsniveau efter § 28.

Lovforslagets § 28 vedrører skattesatser for grundskylden.

UDKAST

Det forhold, at grundskylden vil blive beregnet på helårsniveau, betyder, at grundskylden vil skulle reduceres forholdsmæssigt i eksempelvis det år, hvor den faste ejendom afstås.

Den periode, som grundskylden pålægges for, benævnes henholdsvis indkomstår og kalenderår, som begge udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 70.

Den foreslåede bestemmelse er i de væsentligste ny og er en ensretning med den foreslåede bestemmelse herom for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 15, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at erhverver en fysisk person en ejendom, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, bliver den fysiske person omfattet af pligten til at svare grundskyld fra overtagelsesdagen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved afståelse af ejendommen skal pligten til at svare grundskyld ophøre dagen før overtagelsesdagen.

Med forslaget vil grundskylden af en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der erhverves af en fysisk person, skulle pålægges med virkning fra og med overtagelsesdagen.

Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Forslaget vedrører disse ejendomstyper, såfremt de alene er ejet af fysiske personer.

UDKAST

Hvis køberen flytter ind senere end overtagelsesdagen, vil grundskyld således blive pålagt med virkning fra overtagelsesdagen. Det skyldes, at grundskylden pålægges ejendommen, uanset om ejendommen er til rådighed.

Ejendomsværdiskatten af ejerboliger vil derimod først blive pålagt fra indflytningdagen, hvis indflytningdagen er senere end overtagelsesdagen, jf. lovforslagets § 15, stk. 2, 3. pkt. Det betyder, at ejendomsværdiskatten og grundskyld af ejerboliger i disse tilfælde vil blive pålagt fra to forskellige tidspunkter.

Ved afståelse i form af salg af en ejerbolig vil grundskylden blive opkrævet til og med dagen før overtagelsesdagen. Hvis sælger flytter ud tidligere end dagen før overtagelsesdagen, vil der blive beregnet grundskyld af grunden indtil dagen før overtagelsesdagen og ikke kun indtil udflytningdagen.

Ejendomsværdiskatten, bortset fra ejendomsværdiskat af sommerhuse og lignende, pålægges derimod alene frem til udflytningdagen, hvis udflytningdagen ligger forud for overtagelsesdagen, jf. lovforslagets § 15, stk. 3, 2. pkt. Det betyder, at opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil kunne ophøre på to forskellige tidspunkter, fordi skattepligten for de to skatter kan ophøre på to forskellige tidspunkter.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en konsekvens af, at opkrævningen af grundskyld af ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, i overensstemmelse med boligskatteforliget fra og med indkomståret 2024 overgår til personskattesystemerne, hvor skatten opkræves personligt i lighed med ejendomsværdiskatten og ikke – som i dag – i to eller flere rater.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at fritages eller ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, eller pålægges en ejendom grundskyld, skal dette ske med virkning fra og med førstkommende 1. januar. Fritages en ejendom for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, nr. 3-5, skal fritagelsen dog efter *2. pkt.* ske fra og med den 1. januar i det indeværende kalenderår.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at påligning eller ophør af pligten til at betale grundskyld i forbindelse med fritagelse for grundskyld først vil have virkning fra og med førstkommende 1. januar. Med forslaget vil fritagelsen og påligningen af grundskyld have virkning for et helt år.

Forslaget vil således indebære, at hvis en ejendom fritages for grundskyld fra og med eksempelvis den 1. oktober 2025, vil fritagelsen gælde fra og

UDKAST

med den 1. januar 2026. Forslaget vil videre indebære, at hvis en ejendom pålægges grundskyld fra og med eksempelvis den 1. oktober 2025, vil påligningen ligeledes først gælde fra og med den 1. januar 2026.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at for ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vedrører fremmede staters repræsentanter og ejendomme, der er fritaget for grundskyld. Omfattet af bestemmelserne er:

- Udsenderstaten og udsenderstatens repræsentationschef samt medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefs bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten.

Det betyder, at for ejendomme, der ejes af udsenderstatens repræsentationschef samt medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Det vil videre sige, at for ejendomme, der ejes af udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefs bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Det vil også sige, at for ejendomme, der ejes af udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær

konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Bestemmelsen har til formål at opfylde Danmarks internationale forpligtelser efter § 23 i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v., hvorefter ambassader bl.a. skal fritages for ejendomsskatter. Tidspunktet for fritagelse for ejendomsskatter er ifølge Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v. det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ejendom anvendes til ambassade m.v., dvs. overtagelsesdagen.

Hvis en ambassadeejendom overtages eksempelvis den 1. juli 2026, vil fritagelsen dog have virkning fra og med den 1. januar i 2026 og ikke først fra og med den 1. juli 2026, hvor ambassadeejendommen faktisk overtages. Med forslaget vil der således skulle regnes tilbage til den 1. januar i indeværende kalenderår ved fritagelse for grundskyld, uanset hvornår på året ambassadeejendommen m.v. faktisk overtages i det pågældende år. Forslaget er således lempeligere end det angivne i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser, hvorefter det er overtagelsesdagen, der udgør skæringstidspunktet for, hvornår ambassadeejendommen fritages for grundskyld. Forslaget skal ses i lyset af systemmæssige årsager, således at påligning og fritagelse for grundskyld følger vurderingsterminerne den 1. januar efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget vil således indebære, at hvis en ejendom i forbindelse med et ejerskifte overgår til at være en ejendom omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil sælgeren af ejendommen skulle have tilbagebetalt grundskyld fra og med den 1. januar til og med dagen før den dato, hvor ejendommen faktisk overtages af køberen og anses for en sådan ejendom. Hvis f.eks. ejendommen overtages af en juridisk person pr. 1. juli 2026, og ejendommen overgår til at være en sådan ejendom, vil den juridiske person få tilbagebetalt grundskyld fra og med den 1. januar 2026 til og med den 30. juni 2026.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære ændringer i forhold til § 7, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat. For det første vil fritagelsen for henholdsvis påligningen af grundskyld have virkning fra og med førstkomende januar frem for det efterfølgende kvartal for alle ejendomme med undtagelse af ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5. For det andet vil fritagelsen for grundskyld af ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, ske fra og med den 1. januar i indeværende

UDKAST

kalenderår. Med ændringerne vil fritagelsen og påligningen af grundskyld følge vurderingsterminerne efter ejendomsvurderingsloven.

Til § 19

For ejendomme, som ejes af flere fysiske personer, sker der efter gældende praksis ikke opdeling af grundskylden på de enkelte ejere. Grundskylden påhviler ejendommen som helhed, og ejerne hæfter solidarisk med ejendommen som pant.

Kommunerne har tilrettelagt administrationen af opkrævningen af grundskylden på den måde, at samtlige fysiske personer, som er ejere af en ejendom, og som kommunerne har kendskab til via Ejerfortegnelsen, får tilsendt ejendomsskattebilletter. Kommunerne udsender opkrævningen af grundskyld samt ejendomsbidrag og lignende, som kommunen opkræver sammen med grundskylden, dvs. fælles opkrævning, til den fysiske person, der er registreret som hovedejer på det tidspunkt, hvor ejendomsskattebilletten udsendes. Det sker med udgangspunkt i registreringen i Ejerfortegnelsen fra slutningen af november måned. Der udsendes en opkrævning pr. ejendom. Den udsendes til hovedejeren i begyndelsen af december måned. Grundskylden samt ejendomsbidrag og lignende, der opkræves sammen med grundskylden på ejendomsskattebilletten, bliver opkrævet i to eller flere lige store rater, der forfalder til betaling i typisk januar måned og juli måned. Det kan også forekomme, at en kommune opkræver grundskylden i flere end to rater og med andre forfaldsmåneder.

Ved dobbelthuse, ideelle anparter og lignende udsender kommunen også kun én ejendomsskattebillet, og ejerne må i fællesskab sørge for betalingen og deres egen indbyrdes afregning.

Er der eksempelvis syv fysiske personer, der ejer en ejendom, får alle syv tilsendt ejendomsskattebilletter. Hovedejeren får tilsendt den originale skattebillet og eventuelle giroindbetalingskort. Er betalingen tilmeldt betalings-service, bliver der ikke tilsendt giroindbetalingskort. Alle øvrige ejere får tilsendt en kopi af skattebilletten uden girokort. For så vidt angår dobbelthuse, ideelle anparter og lignende udsender kommunen også kun én ejendomsskattebillet. Det er op til ejerne i fællesskab at sørge for betalingen og deres egen indbyrdes afregning.

Det foreslås i § 19, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2,

påhviler grundskyld ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Med forslaget vil der således ske en opdeling af grundskylden, så grundskylden vil blive opkrævet hos ejerne efter ejerandele, der fremgår af et autoritativt register. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Med forslaget vil grundskylden for ejendomme ejet af to eller flere fysiske personer og for ejendomme efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, skulle beregnes, som om hver ejer var eneejer af ejendommen, hvorefter der vil skulle pålægges grundskyld af den andel, den pågældende ejer i henhold til et autoritativt register. Det er både medejere, der har rådigheden over ejendommen, og medejere, som ikke har rådighed over ejendommen, som vil skulle pålægges grundskyld. Dette adskiller sig fra ejendomsværdiskat af ejendomme, der ejes i sameje, hvor der vil være krav om, at medejerne har rådighed over ejendommen, jf. lovforslagets § 16, stk. 1.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Forslaget er en konsekvens af, at opkrævningen af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer fra og med 2024 foreslås at overgå til personskattesystemerne, hvor skatten opkræves personligt i lighed med ejendomsværdiskatten og ikke som efter gældende ret i to eller flere rater. Det vil derfor være nødvendigt at henføre den samlede grundskyld på en ejendom til ejernes respektive andele i de tilfælde, hvor ejendommen ejes af to eller flere fysiske personer.

UDKAST

Det er i § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages ansættelse af grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, svares dækningsafgift af 80 pct. af sådanne ejendomes grundværdi.

Det fremgår af § 23 A, stk. 2, 7. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikkeafgiftspligtigt formål, betales kun delvis dækningsafgift. Det fremgår af 8. pkt., at andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år.

Endelig fremgår det af §§ 23, stk. 4, og 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat, at Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning skal foretage de ansættelser af grundværdien samt de fordelinger heraf, der er fornødne for beregning af dækningsafgiften. Videre fremgår, at skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til Skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger. §§ 23, stk. 4, og 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført som følge af statens overtagelse af opkrævning af dækningsafgift fra kommunerne fra og med kalenderåret 2024, hvorefter kommunerne ikke længere vil skulle foretage en sådan anmodning, fordi staten fra og med kalenderåret 2024 vil varetage opgaven.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for dækningsafgift begrebet skatteåret, som udgør 365 dage. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende kalenderår for dækningsafgift.

Det fremgår af § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund

UDKAST

ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af lovforslagets § 11 skal beregningsgrundlaget for dækningsafgiften være den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

Den periode, som dækningsafgiften pålægges for, benævnes kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 70.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar i året. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 5 hvert andet år (ulige år). Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Lovforslagets § 11 omfatter ejendomme, der tilhører staten, regionerne og kommunerne, og ejendomme ejet af Danmarks Nationalbank. For en nærmere beskrivelse af de omfattede ejendomme henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 11.

UDKAST

Forslaget vil indebære, at ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften for sådanne ejendomme vil grundværdien efter ejendomsvurderingsloven skulle indgå fuldt ud. Forsigtighedsprincippet, hvorefter det alene er 80 pct. af grundværdien, der udgør beregningsgrundlaget, vil dermed ikke skulle anvendes ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for de pågældende offentlige ejendomme.

Det foreslås videre i 2. pkt., at for ejendomme omfattet af lovforslagets § 12 vil beregningsgrundlaget for dækningsafgiften være 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

De ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 12, er ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende. For en nærmere beskrivelse af de omfattede ejendomme henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 12.

Forslaget vil indebære, at ved fastsættelsen af beregningsgrundlaget for dækningsafgiften for sådanne erhvervsejendomme vil forsigtighedsprincippet skulle tages i betragtning, og der vil således alene skulle tages udgangspunkt i 80 pct. af grundværdien, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget skal ses i lyset af boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at der ved grundlaget for dækningsafgiften for erhvervsejendomme skal fratrækkes 20 pct. heraf. Det betyder, at beregningsgrundlaget for dækningsafgiften af visse offentligt ejede ejendomme vil være den fulde grundværdi, mens beregningsgrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsejendomme kun vil være 80 pct. af grundværdien. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 23, stk. 1, 1. pkt., § 23 A, stk. 2, 1. pkt., og § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat i forhold til de dele af bestemmelserne, der vedrører beregningsgrundlag for dækningsafgiften.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 12, men som en del af året anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, kun delvis vil skulle pålægges dækningsafgift. Det foreslås videre i 2. pkt., at andelen vil skulle fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift fordelt på et kalenderår.

UDKAST

Forslaget vil indebære, at der kun vil skulle pålægges dækningsafgift for den del af året, hvor ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, herunder til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende. Forslaget vil videre indebære, at andelen af det vurderingsår, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, vil skulle fastsættes forholdsmæssigt.

Anvendes en ejendom eksempelvis 2 måneder om året til hotel, mens ejendommen resten af året anvendes til et formål, der ikke er dækningsafgiftspligtigt, såsom til kursusvirksomhed, skal der kun pålægges dækningsafgift forholdsmæssigt for de 2 måneder, ejendommen anvendes til hotel. I dette eksempel vil dækningsafgiften således udgøre en sjettedel af den dækningsafgift, der beregnes for et helt år.

Dækningsafgiften vil skulle fordeles hen over året og opkræves i to rater i lighed med grundskylden for andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer, jf. lovforslagets § 33.

Bestemmelsen vil ikke omfatte den situation, hvor driften af den virksomhed, der begrunder dækningsafgift, er ophørt eller indstillet. I denne situation pålægges der dækningsafgift, indtil ejendommen indrettes til et formål, der ikke indebærer dækningsafgift, eller eventuelt det tidspunkt, hvor ejendommen kommer i en stand, der ikke er anvendelig til en virksomhed omfattet af lovforslagets § 12, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 2, 7. og 8. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Til § 21

Det er i § 23, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at bliver en ejendom fritaget for grundskyld i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, betales dækningsafgiften efter § 23 fra tidspunktet for fritagelsens indtræden. Ophører fritagelsen for grundskyld, bortfalder dækningsafgiftspligten samtidig hermed, jf. § 23, stk. 3, 2. pkt.

Det er i § 23 A, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at overgår en ejendom som følge af ændringer i anvendelsen af denne til at skulle betale dækningsafgift efter denne paragraf, sker dette med virkning fra og med det skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf.

UDKAST

ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Efter § 5, stk. 1, skal vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret.

Det fremgår af § 23 A, stk. 4, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at skal der efter §§ 23 eller 23 A betales dækningsafgift af en ejendom, for hvilken der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 14, indtræder dækningsafgiftspligten fra udgangen af det kvartal, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. I 3. pkt. er det fastsat, at ophør af pligt til at betale dækningsafgift sker med virkning fra udgangen af det kvartal, hvori den ændring, der begrunder ophør af afgiftspligt, har fundet sted.

Det er videre med § 23 B, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at beslutning om opkrævning af dækningsafgift i henhold til §§ 23 eller 23 A, der er truffet af kommunalbestyrelsen inden den almindelige vurdering pr. 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, har virkning fra og med det kommende skatteår, jf. dog § 23 B, stk. 2 og 3, i lov om kommunal ejendomsskat. Videre fremgår af § 23 B, stk. 1, 2. pkt., at § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat tilsvarende finder anvendelse. Endelig er det fastsat i § 23 B, stk. 1, 3. pkt., at beslutning om ændring af promillernes størrelse, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende år, har virkning fra og med det kommende skatteår.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter lovforslagets §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, skal have virkning fra og med førstkommende 1. januar. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ophører dækningsafgiften for en ejendom efter lovforslagets §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommende 1. januar, jf. dog stk. 3.

Den periode, som dækningsafgiften pålægges for, benævnes kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 70.

Forslaget i 1. pkt. fastsætter tidspunktet for, hvornår ejeren af ejendomme omfattet af lovforslagets §§ 11 og 12 vil skulle pålægges dækningsafgift. Forslaget vil indebære, at kommunens beslutning om at pålægge dækningsafgift vil have virkning fra og med førstkommende 1. januar.

UDKAST

Det bemærkes, at det ikke er et krav, at beslutningen om påligning af dækningsafgift er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår. Dette krav vil kun gælde ved beslutningen om ændring af satsen for dækningsafgift.

Pålægges ejeren af en ejendom dækningsafgift efter lovforslagets § 11 som følge af fritagelse for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, vil dette med forslaget således skulle have virkning fra og med førstkommande 1. januar. Ophører fritagelsen for grundskyld, vil dækningsafgiften skulle bortfalde fra og med førstkommande 1. januar.

Pålægges ejeren af en ejendom dækningsafgift efter lovforslagets § 12 som følge af eksempelvis ændringer i anvendelsen, eller ændres den andel af en ejendom, som ejeren er pålagt dækningsafgift for, vil dette med forslaget således skulle ske fra og med førstkommande 1. januar.

Skifter en ejendom anvendelse eksempelvis den 10. december 2025, dvs. før vurderingsterminen den 1. januar 2026, vil Skatteforvaltningen efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, skulle foretage en omvurdering pr. 1. januar 2026. Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne pålægge ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar 2026, og Skatteforvaltningen vil med virkning fra samme dato kunne opkræve dækningsafgiften.

Skifter en ejendom derimod først anvendelse den 10. januar 2026, dvs. efter vurderingsterminen den 1. januar 2026, vil Skatteforvaltningen efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, skulle foretage en omvurdering pr. 1. januar 2027. Kommunalbestyrelsen vil herefter kunne pålægge ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar 2027, og Skatteforvaltningen vil med virkning fra samme dato kunne opkræve dækningsafgiften.

Pålægges ejeren dækningsafgift efter lovforslagets §§ 11 eller 12 af en ejendom, for hvilken der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 14, vil forslaget indebære, at påligningen af dækningsafgift vil ske med virkning fra og med førstkommande 1. januar, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 14 fastsat, at Skatteforvaltningen i tilfælde, hvor en ejendom ikke længere opfylder betingelserne for helt eller delvist at være undtaget fra vurdering, skal foretage de nødvendige

UDKAST

ansættelser. Dette vil skulle ske på det tidspunkt, hvor betingelserne for undtagelse ikke længere er opfyldt, og det kan således ske på et vilkårligt tidspunkt af året med virkning fra og med førstkommende 1. januar.

Hvis betingelserne for undtagelse fra vurdering eksempelvis fra og med den 1. marts 2025 ikke længere er opfyldt, vil pligten til at betale dækningsafgift således indtræde fra og med den 1. januar 2026.

Forslaget i 1. pkt. vil videre indebære, at kommunens beslutning om ændring af satsen for dækningsafgiften vil skulle træffes senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende år, for at beslutningen vil have virkning fra og med førstkommende 1. januar.

Hvis f.eks. kommunens budget vedtages den 1. december 2023, og beslutningen om at ændre dækningsafgiften først træffes den 15. december 2023, vil beslutningen om ændringen af satsen først have virkning fra og med den 1. januar 2025, dvs. ikke allerede fra og med den 1. januar 2024.

Dog vil kommunalbestyrelsen ikke kunne hæve satserne eller indføre dækningsafgift før 2029 som følge af lovforslagets i § 29. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at hvis dækningsafgiften ophører for en ejendom fra og med eksempelvis den 1. februar 2025, vil ophøret have virkning fra og med den 1. januar 2026. For ejendomme, der er pålagt dækningsafgift, og som ved et ejerskifte overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil ophøret dog have virkning fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder, jf. det foreslåede stk. 3.

Det er Skatteforvaltningen, der vil skulle administrere den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af § 23 B, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer og en ændring af § 23, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat og § 23 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Ændringen af bestemmelserne indebærer, at al påligning og ophør af dækningsafgift har virkning fra og med førstkommende 1. januar frem for fra tidspunktet for, at fritagelse for grundskyld indtræder og ophører for offentlige ejendomme, og frem for det efterfølgende kvartal for erhvervsjendomme. Med ændringen vil påligningen og ophøret af dækningsafgift følge vurderingsterminerne efter ejendomsvurderingsloven.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, skal dækningsafgiften ophøre fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i det foreslåede 1. pkt., skal ejeren af ejendommen pålægges dækningsafgift fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder.

Videre foreslås det i *3. pkt.*, at ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, skal ejeren af ejendommen dog pålægges dækningsafgift fra og med denne dato.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* skal ses i sammenhæng med Danmarks internationale forpligtelser efter § 23 i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v., hvorefter konsulat- og ambassadeejendomme bl.a. skal fritages for ejendomsskatter. Tidspunktet for fritagelse for ejendomsskatter er ifølge Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v. det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ejendom anvendes til ambassade m.v., dvs. overtagelsesdagen.

Med forslaget vil der således skulle regnes tilbage til den 1. januar i det kalenderår, hvor ejeren af en ejendom, der er pålagt dækningsafgift, ejerskiftes og overgår til at være en ambassadeejendom og omvendt. I det kalenderår, ejerskiftet sker, forstås i det år, hvor ejendommen overtages. Dette vil gælde, uanset hvornår på året ambassadeejendommen faktisk overtages eller ejerskiftes i det pågældende år. Forslaget er således lempeligere end det angivne i Wienerkonventionen om diplomatiske forbindelser, hvorefter det er overtagelsesdagen, der udgør skæringstidspunktet. Forslaget begrundes med systemmæssige årsager, således at påligning og ophør af dækningsafgift følger vurderingsterminen 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Forslaget vil således indebære, at sælgeren af en ejendom, som er dækningsafgiftspligtig, og hvor ejendommen i forbindelse med et ejerskifte overgår til at være en ambassadeejendom, vil skulle have tilbagebetalt dækningsafgift fra og med den 1. januar til og med dagen før den dato, hvor ejendommen faktisk overtages og anses for en ambassadeejendom. Hvis en ejendom, der er ejet af en juridisk person, eksempelvis skifter ejer pr. 1. juli 2026, og

UDKAST

ejendommen overgår til at være en ambassadeejendom, vil den juridiske person få tilbagebetalt dækningsafgift fra og med den 1. januar 2026 til og med den 30. juni 2026.

Det er Skatteforvaltningen, der vil skulle administrere den foreslåede bestemmelse i stk. 2.

Til § 22

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5, 1. pkt., udgør ejendomsværdiskatten 9,2 promille af et beregningsgrundlag, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af beregningsgrundlaget herover.

Imidlertid sker der, i modsætning til en række andre beløbsgrænser i skatte- og afgiftslovgivningen, ingen årlig regulering af progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. Progressionsgrænsen blev fastfrosset til det nævnte beløb i forbindelse med indførelsen af skattestoppet for ejendomsværdiskatten i 2002 ved lov nr. 290 af 15. maj 2002.

Indførelsen af skattestoppet indebar, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke kunne stige ud over 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen. Der har dermed ikke været behov for regulering af progressionsgrænsen. Der henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5, 2. pkt., opgøres ejendomsværdiskatten pr. ejendom og ikke pr. ejer. Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt i den samlede ejendomsværdi for ejendommen uanset ejerandel og ejerperiode på helårsbasis. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten som følge af eksempelvis erhvervsmæssig anvendelse, indflytning, udflytning (ejerperiode) og ejerandel. Hvis ejerens ejerandel er ændret på grund af delkøb eller delsalg i løbet af året, foretages en selvstændig beregning for hver ejerperiode, som tager udgangspunkt i den samlede ejendomsværdi/ejeboligværdi. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten i forhold til ejerperiode og ejerandel.

Efter gældende praksis er beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for de to selvstændige lejligheder i tofamiliehuse den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der kan henføres til hver af de to selvstændige lejligheder. Det betyder, at der i denne situation ikke opgøres en ejendomsværdiskat for hele ejendommen, men ejendomsværdiskatten opgøres for

UDKAST

hver enkelt af de to lejligheder i ejendommen. Det indebærer, at progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. opgøres for hver af de to selvstændige lejligheder og dermed ikke for hele tofamiliehuset. Når hver af de to lejligheder (boligenheder) i relation til progressionsgrænsen betragtes som én ejendom, er ejere af tofamiliehuse stillet på samme måde som ejere af ejerlejligheder.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskattesatsen vil være [5,0] promille af den del af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på [9.400.000] kr. (2024-niveau). Det foreslås i *2. pkt.*, at ejendomsværdiskattesatsen vil være 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

Forslaget vil indebære, at en ejer vil skulle betale ejendomsværdiskat med [5,0] promille af det beskatningsgrundlag, der er angivet i lovforslagets § 13 for danske ejendomme. Forslaget vil videre indebære, at en ejer vil skulle betale ejendomsværdiskat med [5,0] promille af det beskatningsgrundlag, der er angivet i lovforslagets § 14 for udenlandske ejendomme.

Satsen på [5,0] promille vil kun gælde, hvis beskatningsgrundlaget ikke overstiger progressionsgrænsen på [9.400.000] kr. I de tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget overstiger progressionsgrænsen, indebærer forslaget, at ejendomsværdiskattesatsen vil stige fra [5,0] promille til 14,0 promille af den del af grundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14, der overstiger [9.400.000] kr. Grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat i 2024-niveau.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 5, 1. pkt., idet der med forslaget dels foreslås lavere skattesatser for ejendomsværdiskatten, dels foreslås en højere progressionsgrænse.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskatten skal opgøres for ejendommen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at for tofamiliehuse, jf. lovforslagets § 3, *stk. 1, nr. 2*, skal ejendomsværdiskatten dog opgøres pr. boligenhed.

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fremgår af de foreslåede bestemmelser i lovforslagets §§ 13-14 Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at beløbet vil opgøres pr. ejendom og ikke pr. ejer. Dette vil gælde, uanset hvor mange ejere der er af ejendommen.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at for tofamiliehuse omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil ejendomsværdiskatten skulle opgøres for hver af de to selvstændige boligenheder. For ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil der skulle betales ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der er henført til de selvstændige boligenheder. Der vil således ikke skulle betales ejendomsværdiskat efter ejerandele, men efter fordelingen af ejendomsværdien henført til de selvstændige boligenheder.

Det er i lovforslagets § 15, stk. 1, fastsat, at ejendomsværdiskatten skal opgøres på helårsniveau. Denne foreslåede bestemmelse vil i kombination med forslaget i stk. 2 således indebære, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres for hele ejendommen og på helårsniveau.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 5, 2. pkt., med den præcisering, at ejendomsværdiskatten for tofamiliehuse skal opgøres pr. boligenhed.

I *tabel 4* er vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der ikke er folkepensionister, i forskellige boligtyper erhvervet efter den 1. juli 1998.

Tabel 4. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere under folkepensionsalderen, der har erhvervet ejendommen efter den 1. juli 1998

Boligtype:	Sommerhus	Ejerlejlighed	Parcelhus	Parcelhus
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler ¹⁾	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000
Ejendomsværdiskat efter gældende regler: 9,2% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30% af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800

UDKAST

Ejendomsværdiskat efter gældende regler for ejerboliger købt efter 1. juli 1998	9.200	10.120	16.560	116.768
Ejendomsværdi, ny vurdering ²⁾	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskat- tegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget: 5,0‰ af ejendoms- værdiskattegrundla- get op til 9.400.000 kr.	8.000	8.800	14.400	47.000
14‰ af grundlaget over 9.400.000 kr.	0	0	0	2.800
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejerboliger købt efter 1. juli 1998	8.000	8.800	14.400	49.800

1) Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.

2) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at grundbeløbet nævnt i det foreslåede *stk. 1, 1. pkt.*, skal reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. det foreslåede i *stk. 4*. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at det regulerede beløb skal afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Det foreslås endelig i *4. pkt.*, at grundbeløbet skal reguleres første gang for indkomståret 2026.

Med forslaget vil reguleringen af ejerboligværdiindekset ske på baggrund af forslaget i *stk. 4*.

I henhold til ejendomsvurderingsloven skal der foretages vurderinger af ejerboliger hvert andet år i lige år. Det foreslås på denne baggrund, at grundbeløbet for progressionsgrænsen tilsvarende vil skulle reguleres hvert andet

UDKAST

år. Med for forslaget vil progressionsgrænsen blive reguleret første gang for indkomståret 2026, og det regulerede beløb vil skulle rundes op til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000.

I 2026 vil ejerboligværdiindekset således blive beregnet ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig fra indkomstårene 2022 til 2024, i 2028 beregnes indekset ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig fra indkomstårene 2022 til 2026 etc. Indekset vil blive opgjort med én decimal og beregnes første gang for indkomståret 2026.

Progressionsgrænsen vil herefter blive fastsat ud fra ejerboligværdiindekset ved, at grundbeløbet forhøjes eller nedsættes med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at ejerboligværdiindekset nævnt i forslaget i *stk. 3* sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ejerboligværdiindekset skal fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Videre foreslås i *3. pkt.*, at ejerboligværdiindekset skal beregnes første gang for indkomståret 2026. Efter forslaget i *4. pkt.* skal ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal.

Med forslaget vil reguleringen svare til den procentvise stigning i et ejerboligværdiindeks, der er fastsat til 100,0 for indkomståret 2024.

Forslaget vil indebære, at progressionsgrænsen vil blive reguleret i forhold til udviklingen af ejendomsvurderingerne, således at reguleringen af progressionsgrænsen fra indkomståret 2024 til indkomståret 2026 følger ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2024. Den herefter regulerede progressionsgrænse for indkomståret 2026 vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2026 og 2027. Tilsvarende vil reguleringen af progressionsgrænsen for indkomståret 2028 følge ændringen i ejendomsvurderingerne fra 2022 til 2026, og den herefter regulerede progressionsgrænse vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2028 og 2029.

Formålet med reguleringen af progressionsgrænsen er at modvirke en stigning i antallet af ejerboliger, hvoraf der skal betales progressiv ejendomsværdiskat. Ved at regulere efter ændringer i ejendomsvurderingerne 2 år før

UDKAST

sikres, at det er muligt at beregne reguleringen på baggrund af historisk opgjorte værdier og ikke skøn. Tilsvarende princip gælder f.eks. ved regulering af beløbsgrænser efter personskattelovens § 20, der følger indkomstudviklingen. Endvidere vil den regulerede progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten være fastlagt og kendt til brug for forskudsregistreringen for de to kommende indkomstår, hvor den skal finde anvendelse, inden progressionsgrænsen igen vil blive reguleret.

Sammenhængen mellem regulering af progressionsgrænsen og ejerboligværdiindekset kan illustreres med følgende eksempel og af *tabel 5*.

Ejendomsværdiindekset er fastsat til 100,0 for indkomståret 2024. For indkomståret 2026 fastsættes indekset som 100,0 gange med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2022, dvs. $100,0 \cdot (2.221.700 / 2.105.300)$, *jf. tabel 5*), hvilket giver et indeks på 105,529 før afrunding og 105,5 efter afrunding til én decimal.

Progressionsgrænsen for 2026 beregnes som grundbeløbet ganget med indekset og divideret med 100, dvs. $9.400.000 \cdot 105,5 / 100$, hvilket giver 9.917.000 kr. Det herefter regulerede beløb rundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000, hvorved progressionsgrænsen for indkomståret 2026 bliver 9.917.000 kr.

For indkomståret 2028 fastsættes indekset som 100,0 gange med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2022, dvs. $100,0 \cdot (2.196.400 / 2.105.300)$, hvilket giver et indeks på 104,327 før afrunding og 104,3 efter afrunding til én decimal.

Progressionsgrænsen for 2028 beregnes som grundbeløbet ganget med indekset og divideret med 100, dvs. $9.400.000 \cdot 104,3 / 100$, hvilket giver 9.804.200 kr. Det herefter regulerede beløb rundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000, hvorved progressionsgrænsen for indkomståret 2028 bliver 9.805.000 kr.

Tabel 5. Regulering af progressionsgrænsen

	Gennemsnitlig ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar*	Ejerboligværdiindeks, uafundet	Ejerboligværdiindeks, afrundet	Progressionsgrænse, grundbeløb (2024-niveau)	Progressionsgrænse, årets niveau, uafundet	Progressionsgrænse, årets niveau, afrundet

UDKAST

	<i>Kr.</i>	<i>Indeks</i>	<i>Indeks</i>	<i>Kr.</i>	<i>Kr.</i>	<i>Kr.</i>
2022	2.105.300	-	-	-	-	-
2024	2.221.700	100	100	9.400.000	9.400.000	9.400.000
2026	2.196.400	105,529	105,5	9.400.000	9.917.000	9.917.000
2028	-	104,327	104,3	9.400.000	9.804.200	9.805.000

*Konstrueret taleksempel.

Det foreslås i *stk. 5*, at ejerboligværdiindekset vil skulle beregnes og offentliggøres af Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 6*, at beregning af ejerboligværdiindekset ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Med forslaget vil boligejere ikke kunne klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Resultatet af en sådan beregning vil efter forslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Hvis Skatteforvaltningen konstaterer, at prisniveauet er steget eller faldet med f.eks. 4 pct., vil dette således blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregning af progressionsgrænsen.

Forslaget vil ikke berøre boligejeres mulighed for at klage over grundlaget for den ejendomsværdiskat, som anvendelsen af ejerboligværdiindekset til brug for opgørelsen af ejendomsværdiskatten fører til.

Til § 23

Efter ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,8 promille af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, der omhandler beregningsgrundlaget for ejendomme i Danmark, og § 4 b, der omhandler beregningsgrundlaget for ejendomme i udlandet, når den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte, jf. 2. pkt. Nedslaget bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller, jf. 3. pkt.

Efter bestemmelsen i ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 2, gives nedslaget efter stk. 1 tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne

UDKAST

for nedsættelse, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Det foreslås i *stk. 1*, at har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, skal den beregnede ejendomsværdiskat nedsættes med et beløb svarende til [1,0] promille af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14.

Forslaget vil således videreføre den overgangsordning, der indebærer en nedsættelse af ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er erhvervet den 1. juli 1998 eller før.

Efter den foreslåede bestemmelse vil skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom, få en nedsættelse af den beregnede ejendomsværdiskat på [1,0] promille af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter lovforslagets §§ 13 og 14. Det betyder, at ejerne vil skulle betale [4,0] promille i ejendomsværdiskat af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger [9,4] mio. kr. i 2024 og [13,0] promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger [9,4] mio. kr.

Eksempler på beregning af nedslaget i ejendomsværdiskatten for ejere, der har erhvervet boligen senest den 1. juli 1998, fremgår af tabel 6 i bemærkningerne til lovforslagets § 24.

Selv om den foreslåede bestemmelse har karakter af en overgangsregel, vil reglen fortsat skulle anvendes i en årrække. Ligesom i gældende ret er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ret til ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, *stk. 1*, 1. *pkt.*, med den ændring, at satsen på 1,8 promille (0,18 pct.) foreslås nedsat til [1,0] promille og dermed proportionalt med nedsættelsen af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til [5,0] promille. Nedslag, der er givet efter ejendomsværdiskattelovens § 6, foreslås således videreført med lovforslaget.

Det foreslås i *stk. 2*, 1. *pkt.*, at nedslag efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil bortfalde ved ejerskifte. Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at det dog ikke vil gælde ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

UDKAST

At nedslaget ikke vil bortfalde ved ejerskifte mellem ægtefæller, gælder både, mens ægtefællerne er gift og ved skilsmisse. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke var ejer af ejendommen den 1. juli 1998, vil den pågældende ægtefælle få nedsat ejendomsværdiskatten ved overtagelse af ejendommen efter den nævnte dato.

Var begge ægtefæller ejere af ejendommen den 1. juli 1998, vil den ægtefælle, der i forbindelse med skilsmisse overtager hele ejendommen, få fuldt nedslag på grundlag af hele beskatningsgrundlaget. Sådanne tilfælde vil ikke blive anset som ejerskifte.

Det foreslås videre i overensstemmelse med gældende praksis, at nedslaget ikke skal bortfalde ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998 eller før. Det fremgår af bl.a. af Den juridiske vejledning 2022-2, afsnit C.H.3.5.5.1.

Forudsætningen for, at en medejer vil kunne opnå nedslag, er, at den pågældende senest den 1. juli 1998 havde erhvervet en del af ejendommen og dermed fik nedslag. Ved erhvervelse af en yderligere del af ejendommen eller den resterende del af ejendommen den 2. juli 1998 eller senere sker der en forøgelse af beskatningsgrundlaget for nedslaget. I andre ejerskiftesituationer vil nedslaget bortfalde.

Hvis en ejendom, der er anskaffet den 1. juli 1998 eller før, er brændt og genopført, vil ejeren stadig have ret til nedslag efter den foreslåede bestemmelse. Nedslaget vil dog kun kunne opretholdes, når ejendommen genopføres efter at være ødelagt ved en uforudsigelig skade.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, 2. og 3. pkt., med den ændring, at gældende praksis, hvorefter nedslaget ikke bortfalder ved ejerskifte mellem medejere, foreslås lovfæstet. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens § 6 senest den 31. december 2023, vil dermed også blive anset som bortfaldet efter lovforslaget. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens § 6 har opnået senest den 31. december 2023, samt nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle senest den 31. december 2023, vil med forslaget tillige blive videreført efter den nævnte dato.

Det foreslås i *stk. 3*, at nedslag efter det foreslåede *stk. 1* tilsvarende vil skulle gives til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne

UDKAST

for nedsættelse, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Forslaget vil indebære, at den efterlevende ægtefælle vil bevare nedslaget, hvis ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskat. Det betyder, at nedslaget bevares både for helårshuse og fritidsboliger, da ejendomsværdiskatten er en beskatning af rådigheden over boligen og ikke kun ved en faktisk beboelse af ejendommen.

En længstlevende ægtefælle, der bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den afdøde ægtefælle, vil således efter forslaget kunne overtage nedslaget, selv om ægtefællen ikke selv var ejer af ejendommen den 1. juli 1998. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der bliver boende i ejendommen, ikke var registreret som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, vil den pågældende få nedsat ejendomsværdiskatten.

Der vil også efter forslaget kunne ske overtagelse af nedslaget ved ægtefælens død, selv om ægtefællerne var separerede inden dødsfaldet. Selv om den længstlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, vil retten til at succedere i nedslagene ikke ophøre.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 2, med den ændring, at affattelsen af betingelsen for at bevare nedslaget ændres fra »bliver boende« til »bevarer rådigheden«. Den foreslåede ændring er en tilpasning af, at ejendomsværdibeskatning er en beskatning af rådigheden over en bolig og ikke kun beskatning i tilfælde, hvor ejeren faktisk bor i ejendommen.

Nedslag, som en ægtefælle efter ejendomsværdiskattelovens § 6 har opnået senest den 31. december 2023, vil således med lovforslaget blive videreført efter den nævnte dato.

Til § 24

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b, når den skattepligtige har erhvervet en ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, senest den 1. juli 1998.

UDKAST

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, omfatter følgende ejendomme:

- Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 2. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 3,7 promille af beregningsgrundlaget for hele ejendommen for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2. Bestemmelsen omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Med ejendomsværdiskattelovens § 7 opnår de pågældende ejendomme således et yderligere nedslag ud over det nedslag, der gives efter § 6.

Efter bestemmelsen er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 1. pkt., kan nedslaget efter stk. 1 maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Det maksimale nedslag ligger nominelt fast. Der beregnes i praksis ét nedslag på 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed.

UDKAST

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 2. pkt., gives nedslaget ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K, der omhandler fradrag for driftsudgifter på og udgifter til istandsættelse af fredede bygninger.

Nedslaget efter ejendomsværdiskattelovens § 7, der blev indført som led i overgangen fra beskatningen af lejeværdi af egen bolig til ejendomsværdiskatten fra 2000, er en pendant til det tidligere såkaldte standardfradrag for vedligeholdelsesudgifter ved lejeværdibeskatningen, der blev givet til alle ejerboliger undtagen ejerlejligheder. Det forhold, at standardfradraget ikke blev givet til ejerlejligheder, er historisk betinget og stammer fra indførelsen af reglerne om adgang til udstykning af lejeboliger i selvstændige ejerlejligheder. I den forbindelse blev ejerlejligheder ikke omfattet af standardfradraget, hvilket blev fastholdt ved overgangen til ejendomsværdiskatten.

Nedslaget på 3,7 promille, der højst kan udgøre 1.200 kr., bortfalder efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 3. pkt., ved ejerskifte, idet det dog ikke bortfalder ved ejerskifte mellem ægtefæller. Nedslaget gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelsen for nedslag, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle. Efter 4. pkt. finder § 6, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Nedslaget i stk. 1 gives således tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, vil den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i det foreslåede § 23 skulle nedsættes med et beløb svarende til [2,0] promille af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14, jf. dog forslaget i § 24, stk. 2.

Forslaget vil således videreføre den overgangsordning, der – ud over nedslaget efter lovforslagets § 23 – indebærer en nedsættelse af ejendomsværdiskatten for visse ejendomme, der er erhvervet senest den 1. juli 1998.

Efter lovforslagets § 23, stk. 1, gives et nedslag i ejendomsværdiskatten for alle ejendomme, der er erhvervet senest den 1. juli 1998, og efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er det kun visse ejendomme, der kan opnå et nedslag ud over nedslaget efter lovforslagets § 23.

UDKAST

Efter den foreslåede bestemmelse vil den skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5 9 og 10, og stk. 2, få en yderligere nedsættelse af den beregnede ejendomsværdiskat på [2,0] promille af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14. For danske ejendomme vil nedsættelsen således skulle ske i forhold til 80 pct. af ejendomsværdien. Det samme vil gælde for udenlandske ejendomme, medmindre der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. I sådanne situationer vil lovforslagets § 14, stk. 2, finde anvendelse.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, omfatter følgende ejendomme:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdi for boligdelen.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme nævnt i nr. 1-5, 9 og 10, og som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 2, vil den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 skulle nedsættes med et beløb svarende til [2,0] promille af beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen, jf. dog forslaget i stk. 2.

UDKAST

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

For ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil nedsættelsen ske i forhold til beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen. Efter lovforslagets § 13, stk. 2, vil beskatningsgrundlaget for danske ejendomme være 80 pct. af ejendomsværdien for hele ejendommen. Efter lovforslagets § 14, stk. 1, vil beskatningsgrundlaget for udenlandske ejendomme tillige være 80 pct. af ejendomsværdien, medmindre der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. I sådanne situationer vil lovforslagets § 14, stk. 2, finde anvendelse. At nedsættelsen skal ske for hele ejendommen, vil således indebære, at nedsættelsen beregnes med udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien for hele tofamilieshuset og hermed 80 pct. af ejendomsværdien for begge boligenheder og ikke blot for den ene boligenhed.

Den foreslåede sats for nedslag på [2,0] promille følger proportionalt den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til [5,0] promille, jf. lovforslagets § 22.

Den foreslåede overgangsbestemmelse vil ligesom den foreslåede overgangsbestemmelse i lovforslagets § 23 skulle anvendes i en årrække endnu. Ligesom i gældende ret vil det være afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ret til ejendommen den 1. juli 1998, være, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Hvis en ejendom, der er anskaffet den 1. juli 1998 eller før, er brændt og genopført, vil ejeren stadig have ret til nedslag efter den foreslåede bestemmelse. Nedslaget vil dog kun kunne opretholdes, når ejendommen genopføres efter at være ødelagt ved en uforudsigelig skade.

Eksempler på beregning af nedslaget i ejendomsværdiskatten for ejere, der har erhvervet boligen senest den 1. juli 1998, fremgår af tabel 6 nedenfor.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., med den ændring, at satsen for nedslag nedsættes fra 3,7 promille til [2,0] promille og dermed proportionalt med den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til [5,0] promille. Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 2. pkt.,

UDKAST

er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 2. pkt., med samme ændring af nedsættelsen af satsen for nedslag som i 1. pkt. og med den præcisering, at nedslaget skal ske i forhold til beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen. Præciseringen indebærer, at nedsættelsen vil skulle ske med udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien for hele ejendommen. Præciseringen tydeliggør således, at forsigtighedsprincippet finder anvendelse ved nedsættelsen for tofamiliehuse. Der tiltænkes således ingen indholdsmæssig ændring af gældende ret.

Nedslag, der er givet efter ejendomsværdiskattelovens § 7, foreslås således videreført med lovforslaget.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at nedslag efter stk. 1 højst vil kunne udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K ikke vil kunne opnå nedslag.

Med forslaget vil ejere af ejerlejligheder ikke være omfattet af nedslaget på [2,0] promille af beskatningsgrundlaget. Dette vil omfatte alle ejerlejlighedsejere. Ejere af fredede ejendomme, der kan få fradrag efter ligningslovens § 15 K, vil efter forslaget heller ikke kunne opnå nedslag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 1. og 2. pkt. Det maksimale nedslag fastholdes uændret i forhold til gældende regler. Den reducerede nedslagspromille indebærer dog, at det maksimale nedslag først opnås ved en højere ejendomsværdi end efter gældende ret, hvilket harmonerer med, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingsloven vil blive højere end de hidtidige vurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

I *tabel 6* er der vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der ikke er folkepensionister, i forskellige boligtyper erhvervet den 1. juli 1998 eller før, som både vedrører lovforslagets §§ 23 og 24.

Tabel 6. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere under folkepensionsalderen, der har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998 eller før

Boligtype:	Sommerhus	Ejerlejlighed	Parcelhus	Parcelhus
------------	-----------	---------------	-----------	-----------

UDKAST

	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler ¹⁾	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter gældende regler:				
9,2‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30‰ af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800
Nedslag på 1,8‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.800	-1.980	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7‰, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter gældende regler for ejerboliger købt den 1. juli 1998 eller før	6.200	8.140	12.120	104.768
<hr/>				
Ejendomsværdi, ny vurdering ²⁾	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget:				
5,0‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.400.000 kr.	8.000	8.800	14.400	47.000
14‰ af grundlaget over 9.400.000 kr.	0	0	0	2.800
<hr/>				
Nedslag på 1,0‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.600	-1.760	-2.880	-9.600
Nedslag på 2,0‰, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
<hr/>				

UDKAST

Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejerboliger købt den 1. juli 1998 eller før	5.200	7.040	10.320	39.000
--	-------	-------	--------	--------

- 1) Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.
2) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Det foreslås i *stk. 3*, at lovforslagets § 23, stk. 2 og 3, tilsvarende vil finde anvendelse.

Efter lovforslagets § 23, stk. 2, bortfalder nedslaget ved ejerskifte, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller eller medejere. Efter lovforslagets § 23, stk. 3, gives nedslaget tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedslag, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle. Med forslaget i *stk. 3* vil dette også gøre sig gældende for det yderligere nedslag efter lovforslagets § 24. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 23, stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 3. og 4. pkt. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens § 7 senest den 31. december 2023, vil dermed også blive anset som bortfaldet efter lovforslaget. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens § 7 har opnået senest den 31. december 2023, samt nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle senest den 31. december 2023, vil med forslaget tillige blive videreført efter den nævnte dato.

Til § 25

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 1, 1. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b, når den skattepligtige eller den med denne samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension. Nedslaget kan efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 1, 2. og 3. pkt., dog højst udgøre 6.000 kr. pr. bolig for helårshuse og højst 2.000 kr. for sommerhuse. Maksimumsgrænsen på 6.000 kr. gælder også sommerhuse, der med tilladelse anvendes som helårsbolig. Der sker ingen årlig regulering af de pågældende maksimumsgrænser.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 2, 1. pkt., er det for personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, i Grønland eller på Færøerne, en betingelse for nedslag, at den pågældende giver Skatteforvaltningen de oplysninger om egne og samlevende ægtefælles indkomstforhold, der er nødvendige til brug for beregningen af nedslaget. Det er endvidere efter 2. pkt. en betingelse, at Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmed stat, i Grønland eller på Færøerne kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Det er videre i ejendomsværdiskattelovens i § 8, stk. 3, 1. pkt., fastsat, at hvis den ægtefælle, der er ejer og folkepensionist, dør, gives nedslaget tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der bliver boende i en ejendom, der har tilhørt en af ægtefællerne, selv om den pågældende ikke selv opfylder betingelserne for at være pensionist. Det er efter 2. pkt. en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder efter 3. pkt. retten til at i nedslaget. Retten ophører i det første indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at har den skattepligtige eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, vil den beregnede ejendomsværdiskat skulle nedsættes med 6.000 kr. pr. boligenhed. Det foreslås endvidere i *2. pkt.*, at for fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, vil nedslaget dog udgøre 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Det foreslås endvidere i *3. pkt.*, at ejendomsværdiskatten aldrig kan blive negativ.

Med forslaget vil nedslaget i ejendomsværdiskatten gælde for alle, der har nået folkepensionsalderen i henhold til § 1 a i lov om social pension, eller hvis en samlevende ægtefælle i henhold til samme bestemmelse i lov om social pension har nået folkepensionsalderen, uanset om de pågældende er hjemmehørende her i landet eller ej. Nedslaget vil således ikke være forbeholdt nuværende ejere, dvs. personer, der på en nærmere fastsat dato har nået folkepensionsalderen.

I *tabel 7* er der vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der er folkepensionister i forskellige boligtyper erhvervet den 1. juli 1998 eller før. Det

UDKAST

bemærkes, at pensionistnedslaget beregnes på samme måde for folkepensionister, der har erhvervet boligen efter den 1. juli 1998.

Tabel 7. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere der er folkepensionister, der har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998 eller før

Boligtype:	Sommer-	Ejerlejligh-	Parcelhus	Parcelhus
	hus	hed		
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler ¹⁾	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000

Ejendomsværdiskat efter gældende regler:				
9,2‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30‰ af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800
Nedslag på 1,8‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.800	-1.980	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7‰, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200

Nedslag for folkepensionister på 3,7‰, maks. 6.000 kr. for helårsboliger og maks. 2.000 kr. for sommerhuse ²⁾	-2.000	-4.070	-6.000	-6.000

Ejendomsværdiskat efter gældende regler for ejerboliger købt den 1. juli 1998 eller før	4.200	4.070	6.120	98.768

Ejendomsværdi, ny vurdering ³⁾	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000

Ejendomsværdiskat efter lovforslaget:				

UDKAST

5,0% af ejendomsværdi- skattegrundlaget op til 9.400.000 kr.	8.000	8.800	14.400	47.000
14% af grundlaget over 9.400.000 kr.	0	0	0	2.800
----- Nedslag på 1,0% af ejen- domsværdiskattegrundla- get	-1.600	-1.760	-2.880	-9.600
Nedslag på 2,0%, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
----- Nedslag for folkepensionis- ter på 6.000 kr. for helårs- boliger og 2.000 kr. for fri- tidsboliger ²⁾	-2.000	-6.000	-6.000	-6.000
----- Ejendomsværdiskat for fol- kepensionister efter lov- forslaget for ejerboliger købt den 1. juli 1998 eller før	3.200	1.040	4.320	33.000

1) Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.

2) Nedslaget er før eventuel indkomstgraduering.

3) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør godt det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en ændring af ejendomsværdiskatte-
lovens § 8, stk. 1. Ændringen vil indebære, at nedslaget ikke længere vil
være afhængigt af beskatningsgrundlaget, men i stedet vil udgøre et fast
nedslag på henholdsvis 6.000 kr. pr. boligenhed for helårsboliger og på
2.000 kr. pr. enhed for fritidsboliger. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig
blive negativ.

Ændringen skal ses i lyset af, at det ikke systemmæssigt er muligt, at ned-
slaget efter indkomstreduktionen efter lovforslagets § 26 kan indgå i bereg-
ningen af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6. Derfor
foreslås afhængigheden af beskatningsgrundlaget ophævet således, at ingen
folkepensionister vil opleve en reduktion i deres nedslag, uden at de kom-
penserer i rabatordningen. Om rabatordningen henvises til pkt. 3.6 i lov-
forslagets almindelige bemærkninger. Derved vil ingen folkepensionister
opleve stigninger i ejendomsskatterne i 2024 ved overgangen fra de

UDKAST

gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Folkepensionister, der efter gældende regler er omfattet af nedslaget, men som ikke efter de gældende regler modtager det maksimale fradrag på 6.000 kr. for helårsboliger og på 2.000 kr. for fritidsboliger, vil derimod opleve en lempelse i deres ejendomsskattebetaling.

Det foreslås i *stk. 2*, at for personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, vil det være en betingelse for nedslag efter det foreslåede *stk. 1*, at den skattepligtige meddeler Skatteforvaltningen de oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold, jf. *1. pkt.*

I kildeskattelovens § 1 er det fastsat, hvem der er fuldt skattepligtige til Danmark, herunder hvem der pligtig til at svare indkomstskat til staten. Dette er bl.a. personer, der har bopæl i Danmark.

Baggrunden for, at den pågældende med forslaget vil skulle give Skatteforvaltningen oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold, er, at nedslaget efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 26 vil skulle indkomstreguleres og reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). For samlevende ægtefæller er grundbeløbet på 268.600 kr. (2010-niveau).

Beskatningsgrundlaget vil skulle opgøres efter de danske skatteregler, herunder reglerne i personskatteloven om personlig indkomst, kapitalindkomst, aktieindkomst m.v. Ved beregningen af nedslaget vil samtlige af den pågældendes danske såvel som udenlandske indkomster skulle medtages. Indkomsterne vil skulle opgøres, som om alle indkomster havde været danske. Herved sikres den nødvendige ligestilling mellem danske og udenlandske ejere af fast ejendom i Danmark.

Det foreslås i *2. pkt.*, at det endvidere vil være en betingelse, at Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

UDKAST

Verifikationen af den pågældendes indkomstoplysninger vil kunne ske via EU's direktiv om administrativt samarbejde på beskatningsområdet, en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 2, med den ændring, at sætningen »der er nødvendige for beregningen af nedslaget« foreslås at udgå.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at nedslag efter det foreslåede stk. 1 tilsvarende vil skulle gives til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter ægtefællens død eller anbringelse på plejehjem bevarer rådigheden over en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det foreslås i *2. pkt.*, at det vil være en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet eller anbringelsen.

Med forslaget vil den længstlevende ægtefælle, der ikke har nået folkepensionsalderen, overtage nedslaget, medmindre ægtefællerne var separerede ved dødsfaldet eller ved anbringelsen. Overtagelsen af nedslaget vil efter forslaget være betinget af, at den længstlevende ægtefælle vil bevare rådigheden over den ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne.

Det foreslås i *3. pkt.*, at hvis den længstlevende ægtefælle indgår ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

Det betyder, at den længstlevendes ægtefælles ret til at succedere i nedslaget vil bortfalde fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås. Retten til at succedere i nedslaget vil således bortfalde med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås og ikke først det efterfølgende indkomstår.

Med forslaget harmoniseres reglen til reglerne i skattelovgivningen vedrørende beskatningen af ægtefæller. Forslaget vil dermed bidrage til en forenkling af skattelovgivningen. I personskatteloven er der en række sambeholdningsselementer, der giver mulighed for overførsel mellem ægtefæller/registrerede partnere af uudnyttede bundfradrag, personfradrag og underskud.

Dette har konsekvenser for beregningen af skatten for den enkelte. Ægtefællernes kapitalindkomst og aktieindkomst bliver også opgjort hver for sig,

men skatten beregnes under ét. De nævnte sambeskatningseffekter forudsætter, at ægtefællernes anses for samlevende i skattemæssig henseende.

Om ægtefællerne kan anses for at være samlevende i skattemæssig henseende, skal afgøres efter kildeskattelovens § 4, stk. 3-6. Disse bestemmelser omhandler, hvornår samlivet i skattemæssig henseende anses for at være ophævet. Samlivet ophæves i skattemæssig forstand enten ved separation eller skilsmisse eller ved faktisk ophør af samlivet uden separation eller skilsmisse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 3, med den ændring, at affattelsen af betingelsen for at bevare nedslaget ændres fra »bliver boende« til »bevarer rådigheden«. Den foreslåede ændring er en tilpasning af, at ejendomsværdibeskatning er en beskatning af rådigheden over en bolig og ikke kun beskatning i tilfælde, hvor ejeren faktisk bor i ejendommen. Derudover vil retten til at succedere i nedslag, jf. den foreslåede regel i 3. pkt., bortfalde med virkning fra og med det indkomstår, hvor den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, og ikke – som i gældende ret – med virkning fra og med det indkomstår, der følger efter det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

Til § 26

Efter ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 1, reduceres nedslaget efter § 8 med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau). Reduktionen foretages efter nedsættelse efter gældende §§ 9 og 9 b.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 2, reguleres grundbeløbene i stk. 1 efter personskattelovens § 20.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at nedslaget efter § 25 vil skulle reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv

UDKAST

aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Det foreslås videre i 2. pkt., at er den skattepligtige gift og samlevende med ægtefællen ved udgangen af indkomståret, vil nedslaget skulle reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

Helårsindkomst for enlige opgøres som summen af:

- 1) Ejerens personlige indkomst efter personskattelovens § 3.
- 2) Positiv nettokapitalindkomst efter personskattelovens § 4.
- 3) Positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr.
- 4) Afgiftsberigtiget aktieløn, hvor købe- og tegningsretter tildelt før den 1. juli 2003 udnyttes eller afstås i indkomståret 2007 eller senere, jf. overgangsreglen i § 17, stk. 2, i lov nr. 394 af 28. maj 2003 som ændret ved § 27 i lov nr. 515 af 7. juni 2006.

For ægtefæller, der er gift og samlevende ved indkomstårets udgang, opgøres helårsindkomsten som summen af:

- 1) Ægtefællernes samlede personlige indkomst som opgjort efter personskattelovens § 3.
- 2) Ægtefællernes samlede positive nettokapitalindkomst efter personskattelovens § 4.
- 3) Ægtefællernes samlede positive aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr.
- 4) Ægtefællernes samlede afgiftsberigtigede aktieløn, hvor købe- og tegningsretter tildelt før den 1. juli 2003 udnyttes eller afstås i indkomståret 2007 eller senere, jf. overgangsreglen i § 17, stk. 2, i lov nr. 394 af 28. maj 2003 som ændret ved § 27 i lov nr. 515 af 7. juni 2006.

Med forslaget vil nedslaget efter lovforslagets § 25 for personer, der har nået folkepensionsalderen, skulle reduceres med 5 pct. af den del af den opgjorte indkomst, der for en ugift person overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau), og for et ægtepar overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

UDKAST

Skatteforvaltningen modtager som udgangspunkt automatisk indkomstoplysninger fra tredjeparter. Det vil være pensionisten, der via Skatteforvaltningens til enhver tid gældende digitale selvbetjeningsplatform kan supplere de oplyste indkomster, der indgår i beregningen af indkomstgradueringen af pensionistnedslaget, inden for de oplysningsfrister, der er fastsat i skattekontrollovens §§ 10 og 11. Disse frister udløber den 1. maj og den 1. juli i året efter indkomstårets udløb. Det indebærer, at Skatteforvaltningen først efter udløbet af oplysningsfristerne vil kunne foretage en endelig opgørelse af ejendomsværdiskatten. Dette er også tilfældet efter gældende regler og praksis.

Det foreslåede indkomstafhængige nedslag ved beregning af ejendomsværdiskatten medfører imidlertid, at det for pensionister først efter udløbet af oplysningsfristerne, dvs. efter den 1. juli i året efter indkomståret, vil være muligt for Skatteforvaltningen at opgøre rabatbeløbet i ejendomsværdiskatten, jf. lovforslagets kapitel 6.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 1.

Eksemplet i *tabel 8* viser beregningen af reduktionen af pensionistnedslaget for et pensionistægtepar med indkomst ved siden af den sociale pension.

Tabel 8. Eksempel på indkomstgraduering af pensionistnedslaget for et ejerægtepar over folkepensionsalderen i et parcelhus

	Kr.	Kr.
Beregnet ejendomsværdiskat inkl. pensionistnedslag, <i>jf. eksemplet i tabel 7 med et parcelhus til værdi af 3.600.000 kr.</i>		4.320
Indkomstgraduering:		
Ægteparrets samlede personlige indkomst	300.000	
Samlede positive nettokapitalindkomst	25.000	
Samlede udbytteindkomst over 10.000 kr.	15.000	
Samlet indkomst ved beregning af indkomstgraduering	340.000	
Bundfradrag (2023-niveau)	-327.200	
Pensionistnedslaget på 6.000 kr. reduceres med 5 pct. af:	12.800	640
Samlet ejendomsværdiskat efter indkomstgraduering		4.960

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2*, at grundbeløbene i det foreslåede *stk. 1* vil skulle reguleres efter personskattelovens § 20.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 10, *stk. 2*.

Til § 27

Efter ejendomsværdiskattelovens § 2 er udenlandske ejendomme omfattet af ejendomsværdiskatteloven, når ejendommen er ejet af en fuldt skattepligtig person.

Ejendomme beliggende i udlandet kan være undergivet beskatning efter reglerne i det land, hvor de er beliggende. Opkræver Danmark ejendomsværdiskat af de samme ejendomme, bliver der tale om dobbeltbeskatning. Der skelnes i denne forbindelse mellem ejendomme beliggende i lande, der med Danmark har en dobbeltbeskatningsoverenskomst omfattende formueskat, og ejendomme beliggende i andre lande. Ejendomsværdiskatten anses sædvanligvis i relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsterne for at være en partiel formueskat. Der lempes dermed for dobbeltbeskatning ved hjælp af dobbeltbeskatningsoverenskomsternes lempelsesbestemmelser. Ejendomsværdiskatten vil enten helt bortfalde eller blive reduceret med den eventuelle udenlandske skat.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 12 fastsat, at skat, som er betalt til udlandet, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Der skal her være tale om almindelige periodiske skatter. Egentlige grundskatter af samme karakter som den danske kommunale grundskyld er ikke omfattet, jf. ejendomsværdiskattelovens § 12, 2. pkt., idet der heller ikke ved beregningen af ejendomsværdiskatten af danske ejendomme gives nedslag for den kommunale grundskyld. Tinglysningsafgifter og andre skatter af enhver art, der skal betales i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom, giver heller ikke nedslag i den danske ejendomsværdiskat. Det samme gælder betaling for tjenesteydelser, uanset om sådanne betalinger benævnes som skatter eller afgifter. Er der flere

UDKAST

ejendomme i udlandet, lempes der ejendom for ejendom. Nedslagsbeløbet pr. ejendom kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat, jf. 3. pkt.

I det omfang udlandet opkræver indkomstskat af en bolig i form af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter, kan nedslag for sådanne indkomstskatter kun gives i dansk indkomstskat af eventuelle faktiske lejeindtægter efter enten en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst eller efter ligningslovens § 33.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at skat, der er sammenlignelig med ejendomsværdiskat som nævnt i § 1 og er betalt til fremmed stat, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom beliggende dér, vil kunne fradrages i ejendomsværdiskatten for samme ejendom.

Forslaget vil vedrøre nedslag i ejendomsværdiskat, der er betalt af fast ejendom beliggende i et land, når der ikke foreligger en dobbeltbeskatningsoverenskomst omfattende formueskat med det pågældende land, eller når der ikke foreligger en dobbeltbeskatningsoverenskomst med det pågældende land.

Med forslaget vil der således gives nedslag i ejendomsværdiskatten for skat, der er sammenlignelig med ejendomsværdiskat som nævnt i lovforslagets § 1, dvs. dansk ejendomsværdiskat, og som er betalt til et andet land, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom, der er beliggende dér. Der vil efter forslaget kunne opnås lempelse i den danske ejendomsværdiskat for betalt udenlandsk skat af ejendomme i udlandet, også selv om den udenlandske skat ikke efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *2. pkt.*, at grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom ikke vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse i 1. pkt.

Opkræver en fremmed stat indkomstskat af en bolig, eksempelvis i form af skat af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter, vil ejeren kun få nedslag for sådanne indkomstskatter i dansk indkomstskat af faktiske lejeindtægter. Ejeren vil få nedslag enten efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst eller efter ligningslovens § 33.

UDKAST

Grunden til, at der efter den foreslåede bestemmelse kan gives og ikke skal gives nedslag i ejendomsværdiskat for sammenlignelige udenlandske skatter, er, at Skatteforvaltningen ikke er i besiddelse af oplysninger om beløb, som ejere af ejendomme beliggende i udlandet har betalt i udenlandsk ejendomsværdiskat. Det vil derfor være op til ejeren af en udenlandsk ejendom at give oplysninger til Skatteforvaltningen om den udenlandsk betalte ejendomsværdiskat, hvis den er sammenlignelig med den danske ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at fradragsbeløbet efter *stk. 1, 1. pkt.*, ikke vil kunne overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Forslaget vil indebære, at de skatter, der er betalt i udlandet, og som kan fradrages efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, ikke må overstige ejendomsværdiskatten.

De foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 27 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 12. Endvidere er det med forslaget præciseret, at den skat, der kan modregnes, vil skulle være en skat, der er sammenlignelig med dansk ejendomsværdiskat.

Til § 28

Kommunalbestyrelsen skal efter § 2, *stk. 1, 1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat fastsætte grundskyldspromillen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget. I henhold til § 2 i bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal forslag til kommunernes årsbudget udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen senest den 15. september forud for det pågældende regnskabsår. Videre skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den 15. oktober.

Efter § 2, *stk. 1, 2. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat skal grundskyldspromillen udgøre mindst 16 og højst 34.

Det fremgår videre af § 2, *stk. 1, 3. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, at af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, anses for landbrugsejendomme eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven, opkræves grundskyld med en promille, der er 14,8 promillepoint lavere end den fastsatte grundskyldspromille efter § 2,

UDKAST

stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Det indebærer, at den laveste sats, som grundskylden kan opkræves med, er 1,2 promille.

Det er i § 2, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at i kommuner, hvor grundskyldspromillen er fastsat til mere end 22 promille, opkræves grundskylden af landbrugsejendomme og skovejendomme med 7,2 promille. Den afgiftspligtige grundværdi, der er nævnt i 1. pkt., opgøres for landbrugsejendomme som den samlede afgiftspligtige grundværdi bortset fra den afgiftspligtige grundværdi, der er fastsat for stuehuset med tilhørende grund og have, jf. 2. pkt.

Efter § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen efter stk. 1 og 2 højere end promillen for skatteåret 2020.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for grundskyld begrebet skatteåret. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende både indkomstår og kalenderår for grundskyld. Det følger af boligskatteforliget, at staten overtager opkrævningen af grundskyld fra kommunerne fra og med 2024. Som følge af statens overtagelse vil grundskylden fra og med 2024 blive opdelt i to separate skattearter. For fysiske personer, der ejer ejerboliger, vil grundskylden blive opkrævet og inddrevet som A- eller B-skat, ligesom ejendomsværdiskatten opkræves og inddrives i dag. For andre ejendomme, der ikke er en ejerbolig ejet af en fysisk person, vil grundskylden fortsat hvile på ejendommen med pante- og fortrinsret og blive opkrævet hos hovedejeren, jf. pkt. 3.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det vil ikke være muligt generelt at benævne den periode, som skal være grundlag for grundskyld, for indkomstår. Det skyldes, at der vil være pligts subjekter for grundskyld, som ikke er indkomstskattepligtige, og som dermed ikke har et skattemæssigt indkomstår. Den periode, som vil være grundlaget for grundskyld for sådanne ikkeindkomstskattepligtige pligts subjekter for grundskyld, vil derfor være kalenderåret. Det samme vil være tilfældet for selvstændigt erhvervsdrivendes erhvervs ejendomme og juridiske personers ejendomme.

For fysiske personer, der ejer en ejerbolig, foreslås det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at grundskylden af ejerboligen vil skulle opkræves via personskattesystemerne. Den pågældende personkreds vil efter det foreslåede dermed i kraft af denne

UDKAST

opkrævningsmåde få et indkomstår for grundskyld, ligesom personkredsen har et indkomstår i kraft af, at ejendomsværdiskatten efter gældende regler opkræves via personskattesystemerne. Der vil således være sammenfald mellem det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af grundskyld, og det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen vil skulle fastsætte satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår, jf. dog forslaget i *stk. 3*.

Med forslaget vil det være kommunalbestyrelsen, der fastsætter satsen for grundskyld, som senest vil skulle vedtages på tidspunktet for kommunalbestyrelsens vedtagelse af årsbudgettet. Satsen vil angive forholdet mellem det beløb, som kommunalbestyrelsen vil skulle udskrive som grundskyld, og summen af de grundværdier, der vil skulle pålægges grundskyld. Dog vil der til og med indkomståret henholdsvis kalenderåret 2028 gælde et loft for satsen for grundskyld, jf. det foreslåede *stk. 3*.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at satsen højst vil kunne udgøre 30 promille, jf. dog forslaget i *stk. 2*.

Denne maksimumsgrænse for satsen for grundskyld vil gælde for alle ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme, der foreslås reguleret i forslaget i *stk. 2*.

Den foreslåede maksimumsgrænse på 30 promille vil også gælde for stuehuse tilknyttet landbrugs- og skovejendomme, idet den grundværdi, der fastsættes for stuehuset med tilhørende grund og have, ikke foreslås at indgå i den samlede grundværdi for landbrugs- og skovejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af § 2, *stk. 1, 1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat og vil indebære en ændring i forhold til § 2, *stk. 1, 2. pkt.* Ændringen indebærer, at den gældende minimumsgrænse for grundskyld på 16 promille ikke foreslås videreført i lovforslaget. Spændet for grundskyldspromillen foreslås således ændret fra mellem 16 og 34 promille til højst 30 promille med henblik på at sikre, at de højere nye vurderinger ikke umiddelbart vil føre til øgede indtægter for kommunerne fra grundskylden.

UDKAST

Det foreslås i *stk.* 2, at satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, *stk.* 2 og 3, mindst skal udgøre 1,2 promille og højst må udgøre 7,2 promille.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, *stk.* 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebar, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, som jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Ved fremskrivninger for produktionsjord tilhørende landbrugs- eller skovejendomme anvendes prisindeks efter ejendomsvurderingslovens § 45, *stk.* 1, nr. 4, jf. *stk.* 5. Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende, jf. § 44, *stk.* 2.

Ved produktionsjord forstås efter ejendomsvurderingslovens § 28, *stk.* 2, arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, *stk.* 3, betragtes naturarealer i landzone, der hører til landbrugs- eller skovejendomme, som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Det betyder, at fredskovsarealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde.

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

UDKAST

Den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven skal ansættes for en skovejendom, er som udgangspunkt den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller om den er hugstmoden. Dette er en følge af den fremskrivningsordning, der efter ejendomsvurderingslovens § 28 gælder ved ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil således indebære en videreførelse af det nuværende spænd for fastsættelse af grundskyldspromillen for landbrugsejendomme og skovejendomme i § 2, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 3*, at for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 vil kommunalbestyrelsen ikke kunne fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.

Forslaget vil således indebære, at der vil blive fastsat et loft for grundskyldspromillen for hver enkelt kommune. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i 2021-2028. Den fastsatte grundskyldspromille for hver enkelt kommune for årene 2021-2028 skal udgøre et loft for den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte. Loftet over stigninger i grundskylden skal sikre tryghed om boligbeskatningen. Det fremgår videre af aftaleteksten, at grundskyldspromillerne fastsættes ved lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil således indebære, at kommunalbestyrelsen i 5-årsperioden 2024-2028 ikke vil kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til den sats, der er fastsat for den pågældende kommune i bilag 1.

Kommunalbestyrelsen vil således kunne fastsætte en lavere sats, herunder 0 promille, for et eller flere år i 5-årsperioden, men den vil ikke kunne fastsætte en højere sats end angivet i bilag 1. Kommuner, hvor loftet for grundskyldspromillen på 30 umiddelbart reducerer provenuet af grundskylden i 2024, vil fuldt ud blive kompenseret af staten af mindreprovenuet. Kompensationen til kommunerne videreføres til og med kommunernes budgetår 2028.

UDKAST

Fra og med kalenderåret henholdsvis indkomståret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til det loft, der foreslås at gælde for 2024-2028, dog højst til 30 promille, jf. forslaget i stk. 1, 2. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er således i det væsentlige ny og indebærer ændringer i forhold til § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

I *tabel 9* er der vist eksempler på, hvorledes grundskylden beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for en ejerbolig.

Tabel 9. Eksempler på grundskyld i 2024 efter gældende regler og efter lovforslaget

	Kr.	Kr.
Beskatningsgrundlaget for grundskyld efter <u>gældende regler</u> , udgør det mindste af:		
- grundværdi pr. 1. oktober 2011 med reduktion ¹⁾ (1)	600.000	
- stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi (2)	550.000	
- 80 pct. af grundværdi ved ny vurdering pr. 1. januar 2022 (3)	1.760.000	
Grundskyld efter gældende regler (4)=26 ‰ af (2)		14.300
Beskatningsgrundlaget for grundskyld efter <u>lovforslaget</u> :		
Grundværdi, ny vurdering pr. 1. januar 2022 (5)	2.200.000	
Beskatningsgrundlag for grundskyld, 80 pct. af ny vurdering (6)	1.760.000	
Grundskyld efter lovforslaget ²⁾ (7)=7 ‰ af (6)		12.320

1) Reduktionen af grundværdien pr. 1. oktober 2011 udgør 5 pct. af grundværdien til og med 100.000 kr. og 2,5 pct. for den del af vurderingen, der ligger over det nævnte beløb. Den beregnede nedsættelse reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

2) Der er i eksemplet taget udgangspunkt i, at grundskyldspromillen i den pågældende kommune nedsættes fra 26 til 7.

UDKAST

Det er i § 23, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at der af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige efter § 23, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst med 15 promille. Satsen er således normeret i forhold til kommunens grundskyldspromille, men med et loft.

Efter § 23, stk. 1, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen for dækningsafgift efter 3. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift. For hvert af skatteårene 2022 og 2023 opkræves et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2021. Det fremgår herefter af forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som fremsat, side 7, at der i foråret 2023 vil blive fremsat et lovforslag, hvormed det vil blive foreslået at fastsætte nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme.

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendomes grundværdi. Det er i 2. pkt. fastsat, at for ejendomme, der delvis anvendes til kontor, forretning, hotel, værksted eller lignende øjemed, betales dækningsafgift kun, når den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Det er i § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at der af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 1. pkt., betales en dækningsafgift af 80 pct. af grundværdien med en promille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, der dog højst kan udgøre 10 promille. Videre er fastsat i stk. 2, 2. pkt., at for skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke indføre dækningsafgift. Af stk. 2, 5. pkt., fremgår det, at for skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022 fastsat i bilag 1. Det er i 6. pkt. videre fastsat, at dækningsafgift af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 2. pkt., betales med samme promille af 80 pct. af den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for dækningsafgift begrebet skatteåret, som udgør 365 dage. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne

UDKAST

for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende kalenderår for dækningsafgift.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen vil skulle fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 11, stk. 1, til satsen i bilag 2 eller en lavere sats.

Efter lovforslagets § 11, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, for hvilke der i henhold til ejendomsvurderingsloven skal foretages en ansættelse af grundværdien, og som efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 og 8, er fritaget for grundskyld, en afgift til kommunen af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Efter lovforslagets § 11, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde tillade, at ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, pålægges dækningsafgift.

Lovforslagets § 11 vedrører således ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, herunder offentlige ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, er dog ikke omfattet. Videre vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 8, herunder offentlige ejendomme, der tilhører Danmarks Nationalbank.

Lovforslagets bilag 2 oplister samtlige kommuner med den sats for dækningsafgiften for offentlige ejendomme af grundværdien, som kommunalbestyrelsen vil skulle anvende, såfremt den skulle bestemme, at visse offentligt ejede ejendomme, der er fritaget for grundskyld, skal pålægges dækningsafgift.

Forslaget vil indebære, at det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 11, stk. 1, dog højst satsen som angivet i bilag 2. Efter lovforslagets § 20, stk. 1, 1. pkt., foreslås det, at grundlaget for dækningsafgiften for ejendomme omfattet af lovforslagets § 11 vil være grundværdien, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående kalenderår.

Forslaget vil videre indebære, at der vil blive fastsat et permanent loft for den promille for hver enkelt kommune, hvormed dækningsafgiften af ejendomme omfattet af § 11, stk. 1, opkræves. Satserne, der for hver enkelt

UDKAST

kommune er fastsat i lovens bilag 2, udgør således et loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære en ændring i forhold til § 23, stk. 1, 3. og 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med opdaterede promiller, som tager højde for ændringen i dækningsafgiftsgrundlaget fra forskelsværdi til grundværdi, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, samt med indførelse af nye lofter for dækningsafgift af offentlige ejendomme.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog forslaget i stk. 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 12, stk. 2, vil udgøre samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter lovforslagets § 12, stk. 1.

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 12, stk. 1, dog højst med en promille på 10. Dog vil kommunalbestyrelsen ikke kunne sættes satsen for dækningsafgiften op til og med kalenderåret 2028 for de kommuner, der fremgår af bilag 3, eller kunne indføre dækningsafgift til og med kalenderåret 2028 for de kommuner, der ikke fremgår af bilag 3, jf. forslaget i stk. 3.

Efter lovforslagets § 12, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Efter lovforslagets § 20, stk. 1, 2. pkt., foreslås det, at grundlaget for dækningsafgiften for ejendomme omfattet af lovforslagets § 12 vil være 80 pct. af grundværdien, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget i 2. pkt. vedrører lovforslagets § 12, stk. 2, som omfatter ejendomme, der delvist anvendes til formål som anført i det foreslåede § 12, stk. 1, og som kun pålægges dækningsafgift, når den del af ejendommen, som anvendes til nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 2, 1. og 6. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med opdaterede promiller.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 12, stk. 1, højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 3.

Forslaget vil indebære, at der vil blive fastsat et loft fra og med kalenderåret 2024 til og med kalenderåret 2028 for den promille for hver enkelt kommune, hvormed dækningsafgiften af ejendomme omfattet af § 12, stk. 1, opkræves. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller ikke kan sættes op i kalenderårene 2021-2028.

Satserne, der for hver enkelt kommune er fastsat i lovens bilag 3, udgør et loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte for kalenderårene 2024-2028. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan sætte satsen op i 5-årsperioden 2024-2028. I denne periode vil kommunalbestyrelsen således kun kunne fastholde satsen, sætte satsen ned eller afskaffe den. Hvis kommunalbestyrelsen for en kommune nævnt i bilag 3 afskaffer dækningsafgiften for et kalenderår i denne periode, f.eks. 2026, vil kommunalbestyrelsen igen kunne indføre dækningsafgift for et kalenderår i denne periode, f.eks. i 2027, inden for det loft, der er angivet i bilag 3 for den pågældende kommune. Loftet for promillesatsen for hver enkelt kommune, der fremgår af lovforslagets bilag 3, er en videreførelse af de gældende lofter i bilag 1 og 2 til lov om kommunal ejendomsskat.

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien i lovforslagets § 12, stk. 1, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, 1. pkt.* er en videreførelse af 23 A, stk. 2, 5. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *2. pkt.*, at for de kommuner, som ikke er angivet i bilag 3, kan kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 ikke indføre dækningsafgift efter § 12, stk. 1.

Forslaget vil indebære, at de kommuner, som ikke fremgår af bilag 3, ikke vil kunne indføre dækningsafgift for erhvervsejendomme m.v. frem til og med kalenderåret 2028.

UDKAST

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien i lovforslagets § 12, stk. 1, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 2. pkt., er en videreførelse af 23 A, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Til § 30

Efter § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat yder kommunerne godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone, hvis der viser sig behov herfor i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Godtgørelsesordningen har til formål at yde ejere af arealer, der tilbageføres fra byzone til landzone, kompensation for den del af grundskylden, der er betalt i byzoneperioden, og som kan henføres til den højere vurdering som følge af, at ejendommen i en periode har været beliggende i byzone.

Det fremgår af § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, at efter reglerne i denne paragraf ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der har været svaret af arealerne.

Det fremgår af § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at godtgørelse ydes for en periode, der regnes fra og med det kvartal, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, jf. § 29, stk. 1, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning (godtgørelsesperioden), jf. § 26, stk. 2. Hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, regnes godtgørelsesperioden dog først fra og med det kvartal, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan dog tidligst regnes fra den 1. januar 1970, og den kan højst udgøre 20 år.

Det fremgår videre af § 29 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at for hvert skatteår i godtgørelsesperioden fastsætter Skatteforvaltningen et beløb, der skal angive forskellen mellem den afgiftspligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende skatteår, og den afgiftspligtige grundværdi, ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

UDKAST

I § 29 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at de beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte skatteår. Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

I § 29 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat er det videre fastsat, at godtgørelsen udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 inkl. renter.

Efter § 29 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at godtgørelsen udbetales af den kommune, som arealerne ligger i, til ejeren af arealerne på tilbageførselstidspunktet. Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra de sidste 2 år udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af godtgørelsen, der vedrører de to sidste år i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Det fremgår videre af § 29 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, at udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 afholdes af kommunen.

Endelig fremgår det af § 29 A, stk. 8, i lov om kommunal ejendomsskat, at reglerne i denne paragraf ikke omfatter ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at der vil skulle ydes en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der er betalt af arealerne. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at godtgørelse efter forslaget i *1. pkt.* vil skulle ydes efter ansøgning til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at godtgørelse med forslaget ydes efter ansøgning til Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at godtgørelse efter det foreslåede *stk. 1* vil skulle ydes for en periode, der regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning, jf. lovforslagets § 17, stk. 1. Det foreslås videre *2. pkt.*, at hvis arealerne er overført til byzone

UDKAST

eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, vil godtgørelsesperioden først skulle regnes fra og med førstkommende 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori denne overførsel har fundet sted. Det foreslås videre i 3. pkt., at godtgørelsesperioden højst vil kunne udgøre 20 år.

Den periode, hvor den pågældende ejer vil kunne få godtgørelse, benævnes godtgørelsesperioden. Forslaget i 1. pkt. indebærer, at erhvervsåret fra den 1. januar vil skulle indgå i beregningen uden hensyn til, hvornår grundskylden ville skulle betales i det pågældende indkomstår eller kalenderår, og hvornår på året ejendommen faktisk er erhvervet. Forslaget i 2. pkt. indebærer, at hvis arealerne først er blevet overført til byzone eller sommerhusområde i den pågældende ejers tid, vil godtgørelsesperioden blive regnet fra og med den 1. januar i det indkomstår eller kalenderår, hvor denne overførsel er sket.

Godtgørelsesperioden vil være til og med udgangen af det indkomstår eller kalenderår, hvori tilbageførslen til landzone har fundet sted, eller når overførslen sker efter den 1. januar til og med det følgende indkomstår eller kalenderår.

Det betyder, at godtgørelsesperioden vil løbe frem til det tidspunkt, hvor tilbageførslen til landzone er slået igennem i relation til betaling af grundskylden. Når en ejendom overføres til landzone, skal den efter ejendomsvurderingsloven årsomvurderes pr. førstkommende 1. januar. Denne årsomvurdering, der altså sker på grundlag af beliggenheden i landzone, lægges til grund ved beregningen af grundskylden fra og med det næste indkomstår eller kalenderår. Hvis en ejendom overføres til landzone efter den 1. januar, vil overførslen først blive lagt til grund ved den almindelige vurdering pr. 1. januar i det efterfølgende år, og den vil dermed først få betydning for grundskylden i det næstfølgende år.

De omstændigheder, der ligger til grund for den foreslåede godtgørelsesordning, skal ses i forbindelse med den nu ophævede lov om by- og landzoner, der trådte i kraft den 1. januar 1970. Godtgørelsesperioden kan tidligst regnes fra dette tidspunkt. Endvidere foreslås det for at få en vis afgrænsning af ordningen i tidsmæssig henseende, at godtgørelsesperioden højst vil kunne udgøre 20 år.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en delvis videreførelse af § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer. Ændringen

UDKAST

består i det tidspunkt godtgørelsesberegningen påbegyndes, som foreslås at skulle ske fra den først kommende 1. januar i indkomståret eller kalenderåret efter, at ejeren har erhvervet sin ejendom. I § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat sker beregning fra det kvartal, hvor ejeren har erhvervet sin ejendom.

Det foreslås i *stk. 3*, at for hvert indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden vil Skatteforvaltningen fastsætte et beløb, der skal angive forskellen mellem den skattepligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende indkomstår eller kalenderår, og den skattepligtige grundværdi, som ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

Forslaget indebærer, at godtgørelsen vil skulle beregnes på grundlag af et forskelsbeløb, der skal ansættes af Skatteforvaltningen for hvert år i godtgørelsesperioden. Dette beløb vil ud fra en sammenligning med vurderingen af tilsvarende ejendomme i landzone skulle angive forskellen mellem på den ene side den faktisk ansatte skattepligtige grundværdi på grundlag af beligheden i byzone og på den anden side den skattepligtige værdi, som ejendommen må antages at ville være blevet vurderet til, hvis den på det pågældende tidspunkt havde ligget i landzone.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er en videreførelse af § 29 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at de beløb, der er fastsat efter det foreslåede *stk. 3*, vil skulle ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte indkomstår eller kalenderår. Det foreslås videre *2. pkt.*, at til det opgjorte beløb for det enkelte indkomstår eller kalenderår vil der skulle ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Med forslaget tages der udgangspunkt i en såkaldt simpel rente, dvs. uden rentes renteberegning. Godtgørelsesordningen er baseret på rimelighedsbetragtninger, og der er dermed ikke tale om tilbagebetaling af beløb, der er opkrævet ukorrekt. På den baggrund er det naturligt med en relativt lav forrentning af beløbene.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* er en videreførelse af § 29 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 5*, at godtgørelsen vil skulle udgøre halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter det foreslåede i *stk. 4* med tillæg af renter.

Fastsættelsen af godtgørelsen til halvdelen af de samlede beløb skal ses i sammenhæng med, at godtgørelsen er skattefri for modtageren, jf. ligningslovens § 17 B. Det følger af ligningslovens § 17 B, at beløb, der udbetales efter § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat, ikke medregnes ved opgørelsen af modtagerens skattepligtige indkomst og ikke giver anledning til ændring af modtagerens indkomstansættelser for tidligere indkomstår eller kalenderår. I det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås henvisningen i ligningslovens § 17 B ændret til § 30 i nærværende lovforslag.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* er en videreførelse af § 29 A, *stk. 5*, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen vil skulle udbetale godtgørelsen til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse, jf. forslaget i *stk. 1, 2. pkt.*, jf. *1. pkt.*

Forslaget indebærer, at det er Skatteforvaltningen, og ikke som efter gældende regler kommunalbestyrelsen, der forestår udbetalingen. Da det fremover vil være Skatteforvaltningen, der skal forestå opkrævningen af grundskyld, vil det også være Skatteforvaltningen, der skal udbetale godtgørelsen. Det vil også være tilfældet, når det godtgjorte beløb vedrører et grundskyldsbeløb, som oprindeligt blev opkrævet af og indbetalt til kommunalbestyrelsen, dvs. i byzoneperioden. Beløbet vil blive udlignet sammen med udligningen af den øvrige grundskyld i indkomståret eller kalenderåret efter tilbagebetalingen.

Udbetalingen vil skulle ske til den, der ejer arealerne på tilbageførelsestidspunktet. Med forslaget vil det ikke være et krav, at den pågældende ejer fortsat er ejer på det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Det foreslås i *2. pkt.*, at den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra det seneste indkomstår eller kalenderår, vil skulle udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at den del af godtgørelsen, der vedrører det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, senest vil skulle udbetales inden udgangen af godtgørelsesperioden.

UDKAST

Det vil være en forudsætning for overholdelse af disse tidsfrister i de foreslåede bestemmelser i 2. og 3. pkt., at Skatteforvaltningen har modtaget en ansøgning om godtgørelse forinden. Alternativt vil udbetaling ske hurtigst muligt efter modtagelsen af ansøgning om godtgørelse.

Udbetalingen af godtgørelsen vil således skulle ske i to omgange. Det skal ses i forbindelse med, at tilbageførslen til landzone først vil slå igennem i ejendomsbeskatningen op til godt 1 år efter tilbageførslen.

Den første deludbetaling vil omfatte godtgørelsesperioden bortset fra det sidste indkomstår eller kalenderår, dvs. til og med det senest afsluttede indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden. Denne del af godtgørelsen vil skulle udbetales senest 3 måneder efter tilbageførslen af ejendommen til landzone. Det må herved tages i betragtning, at der vil skulle indhentes oplysninger fra Skatteforvaltningen om forskellen mellem vurdering efter beliggenhed i henholdsvis byzone og landzone, før godtgørelsen vil kunne udregnes. Resten af godtgørelsen, der vil omfatte det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, vil skulle udbetales inden godtgørelsesperiodens udløb.

I forhold til gældende ret fremrykkes beskatningsgrundlaget med den foreslåede bestemmelse. I lyset af fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld, hvorefter forskydningen mellem vurderingsåret og beskatningsåret med virkning fra den 1. januar 2019 er reduceret fra 2 til 1 år, jf. lov nr. 61 af 16. januar 2017, foreslås det at ændre på grænsen for, hvornår godtgørelsen vil skulle være udbetalt, så godtgørelsen skal være udbetalt senest 3 måneder efter tilbageførslen til landzonen. Godtgørelsen for det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, vil skulle udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden. Godtgørelsesudbetalingen vil dog i alle tilfælde være afhængig af, at Skatteforvaltningen har modtaget ansøgning herom.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 er en videreførelse af § 29 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer. Derudover præciseres det, at Skatteforvaltningen skal udbetale godtgørelsen til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse efter forslaget i stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås i *stk. 7*, at udgiften ved ansættelserne i henhold til det foreslåede *stk. 3* vil skulle afholdes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7 er en videreførelse af § 29 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk.* 8, at stk. 1-7 ikke vil omfatte ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at den foreslåede godtgørelsesordning tager sigte på private fysiske og juridiske ejere. Forslaget vil dog ikke have stor praktisk betydning, idet offentlige ejendomme som udgangspunkt er fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 8 er en videreførelse af § 29 A, stk. 8, i lov om kommunal ejendomsskat.

Til § 31

Efter gældende regler opkræves ejendomsværdiskatten via forskudsansættelsen og slutopgørelsen for ejeren af ejendommen, mens grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer opkræves af kommunalbestyrelsen direkte hos den fysiske ejer.

Forskudsskatten opkræves efter gældende ret på to måder, dvs. der findes to typer af forskudsskat. Den ene type forskudsskat benævnes A-skat. Den betales løbende ved, at en arbejdsgiver eller en anden indeholdelsespligtig på baggrund af skattekortet med trækprocent og skattekortfradrag indeholder skat før udbetalingen af løn, pension, overførselsindkomst m.v. Normalt kan hele den beregnede forskudsskat inkl. eventuel ejendomsværdiskat opkræves som A-skat af løn eller af anden A-indkomst ved hjælp af trækprocenten.

Den anden type forskudsskat benævnes B-skat. B-skat betaler den skattepligtige selv ved at anvende de indbetalingskort, som Skatteforvaltningen udsender sammen med forskudsopgørelsen. B-skatten betales normalt i op til 10 rater i løbet af indkomståret.

Efter indkomstårets udløb udarbejder Skatteforvaltningen en årsopgørelse for skattepligtige personer til Danmark, hvor der beregnes en slutskat på grundlag af samtlige af årets faktiske indkomster og fradrag samt beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. På baggrund af den beregnede slutskat opgøres det, om de foreløbigt betalte B-skattearter har været

tilstrækkelige til at dække den skat, der skal betales af den faktiske indkomst, eller om der er betalt for lidt eller for meget.

Det er fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, at for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages en foreløbig opgørelse af ejendomsværdiskatten for indkomståret efter ejendomsværdiskattelovens § 3, når ejendomsvurderingen for indkomståret ikke er meddelt ejeren inden for oplysningsfristen for indkomståret, jf. skattekontrollovens §§ 10-13. Den foreløbige beregning efter ejendomsværdiskattelovens § 3 fastsættes ved at anvende beregningsgrundlaget efter stk. 1 ved den seneste vurdering. Når ejendomsvurderingen for indkomståret er meddelt ejeren, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter ejendomsværdiskattelovens § 3.

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, eller ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beregningsgrundlag for indkomståret efter § 3 til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for 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 førstkommende vurderingsår efter ændringen, jf. dog § 16, stk. 3. Det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 1. pkt., finder reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning og hæftelse af indkomstskat, der er fastsat i kildeskatteloven, tilsvarende anvendelse, for så vidt angår ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven. Det er i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at bestemmelserne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., endvidere finder tilsvarende anvendelse.

Det er i kildeskattelovens § 24 A, 1. pkt., fastsat, at ved opgørelsen af en ægtefælles skattepligtige indkomst og kapitalindkomst medregnes kapitalindkomst, jf. personskattelovens § 4, hos den af ægtefællerne, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over kapitalgodet eller, for så vidt angår kapitaludgifter, hæfter for betalingen. Kan det ikke afgøres, hvem af

UDKAST

ægtefællerne et kapitalindkomstskattepligtigt beløb vedrører, medregner hver ægtefælle halvdelen efter kildeskattelovens § 24 A, 2. pkt.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven indebærer, at det er kildeskattelovens regler, der skal følges ved opkrævning af ejendomsværdiskatten.

Henvisningen til kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., indebærer, at ejendomsværdiskatten for ægtepar skal pålægges den ægtefælle, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over ejerboligen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne der har rådighed over ejendommen, pålægges hver ægtefælle halvdelen.

Videre er det fastsat i § 27, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at forfalder en rate for grundskyld 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.

Efter § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat gælder, at hvis der er en eventuel difference mellem den foreløbige beregning og den endelige beregning fordeles denne på årets øvrige rater.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3, der alene er ejet af fysiske personer, og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer, vil blive opkrævet af Skatteforvaltningen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Forslaget indebærer, at det er Skatteforvaltningen, der vil skulle opkræve ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Data fra et autoritativt register kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

UDKAST

For ejendomsværdiskat omfatter forslaget de ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, og for grundskyld omfatter forslaget de ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Forskellen for typer af ejendomme, der er omfattet af forslaget alt afhængigt af, om der er tale om ejendomsværdiskat eller grundskyld, skal ses i lyset af, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. I den foreslåede bestemmelse henvises der for grundskyld således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at en fysisk person, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, således vil blive opkrævet ejendomsværdiskat via personskattesystemerne og opkrævet grundskyld via skattekontoen efter lovforslagets § 33.

Ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er ejet i sameje mellem en eller flere fysiske og juridiske personer, vil ligeledes blive opkrævet hos hovedejeren via skattekontoen.

Fordi der ikke betales grundskyld af ejendomme beliggende i udlandet, omfatter forslaget for grundskyld således heller ikke de ejendomme, der er beliggende udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3 for nærmere afgrænsning af de ejendomme, der er omfattet af forslaget.

For ubebyggede grunde vil det med forslaget være en forudsætning, at grundene er udlagt til opførelse af ejendomme nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8.

Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, er ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse.

Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, er ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse.

Med forslaget vil det være en forudsætning, at grundene er udstykket til opførelse af én af sådanne ejendomme.

UDKAST

Det fremgår af boligskatteforliget, at opkrævningen af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer fra og med 2024 overgår til personskattesystemerne, hvor skatten opkræves personligt i lighed med ejendomsværdiskatten og ikke som efter gældende ret i to eller flere rater.

Dette skal ses i sammenhæng med, at det fremgår af boligskatteforliget, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve grundskyld, herunder også grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer. Grundskylden vil imidlertid forblive en kommunal skat. Det følger videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen vil pålægge ejerne at betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Det er en forudsætning for, at grundskyld af ejerboliger opkræves via personskattesystemerne, at den pågældende ejerbolig alene ejes af fysiske personer. Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer i civilretlig forstand, såsom selskaber og foreninger, vil således ikke være omfattet af den foreslåede opkrævningsmetode, jf. også det foreslåede stk. 3. Dette vil også gælde, hvis en fysisk person ejer 100 pct. af en ejendom, der ikke er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Grundskylden af ejendomme i eksempelvis i andelsboligforeninger vil ligeledes ikke skulle opkræves via personskattesystemerne, idet sådanne ejendomme ejes af foreningen og ikke af en eller flere fysiske personer. Lejere i boligforeninger vil efter forslaget på samme baggrund heller ikke være omfattet af opkrævning af grundskylden via lejerens forskuds- og slutskatteansættelse. Det samme vil være tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktie- og boliganpartsselskaber.

For et boliginteressentskab med fysiske personer som interessenter vil grundskylden heller ikke skulle opkræves via personskattesystemerne, idet det så vil være boliginteressentskabet, som er en juridisk person i civilretlig forstand, der ejer den pågældende ejendom. Dette vil også gælde, selv om de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige

UDKAST

betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven vil finde anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af forslaget i stk. 1. Det foreslås videre i 2. pkt., at reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller tilsvarende vil finde anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af forslaget i stk. 1.

Med forslaget vil de nævnte regler i kildeskatteloven i forhold til ejendomsværdiskat gælde for ejerboliger, der er omfattet af lovforslagets § 3. Med forslaget vil de nævnte regler i kildeskatteloven i forhold til grundskyld gælde for ejerboliger, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, samt ubebyggede grunde, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om indkomstår indebærer, at kildeskattelovens § 22 om indkomståret vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer.

Det forhold, at reglerne i kildeskatteloven om indkomstår skal finde anvendelse for grundskyld af ejerboliger, som alene ejet af fysiske personer, vil indebære, at den periode, der er beskatningsgrundlaget for grundskylden, skal være indkomståret, der kan være forskudt i forhold til kalenderåret. Det vil være en ændring i forhold til gældende ret, hvor grundskylden opkræves for et skatteår, der svarer til kalenderåret.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om forfaldstidspunkt indebærer, at kildeskattelovens § 58 om betaling af B-skat og arbejdsmarkedsbidrag, § 61 om betaling af restskat og § 62 A om modregning af uforfaldne restskattebeløb ved udbetaling af nedsat eller bortfalden restskat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om forrentning indebærer, at reglerne om renter i kildeskattelovens afsnit III om den skattepligtige indkomst vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om procenttillæg indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 61 om betaling af et procenttillæg til staten af restskatten og § 62 om ydelse af et procenttillæg ved tilbagebetaling af

UDKAST

overskydende skat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om opkrævning indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 40 om opkrævning, § 51 A, hvorefter der ved fastsættelsen af grundlaget for opkrævning af A-skat eller B-skat tages hensyn til indeholdelse af udbytteskat, og §§ 66 og 66 A om opkrævning af A-skat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer. Derudover vil § 88 også finde anvendelse, hvorefter skatteministeren bemyndiges til bl.a. at indgå aftaler med fremmede stater, Færøerne eller Grønland om, at danske foreløbige skatter vedrørende en indkomst kan overføres til dækning af den anden stats skattekrav af samme indkomst.

Henvisning til reglerne i kildeskatteloven om sidste rettidige betalingsdag indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 43, stk. 2, og § 59, stk. 1, vil finde anvendelse for krav opkrævet som A-skat eller B-skat.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om hæftelse indebærer, at reglerne i kildeskattelovens afsnit VII om hæftelsesbestemmelser m.v. vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer.

Det bemærkes, at grundskyld af ejerboliger alene ejet af fysiske personer vil skulle inddrives efter lov om inddrivelse af gæld til det offentlige på samme måde som ejendomsværdiskatten, da både grundskyld og ejendomsværdiskat vil være omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige og vil skulle inddrives af restanceinddrivelsesmyndigheden, da såvel grundskyld som ejendomsværdiskat fra og med 2024 foreslås at skulle opkræves af staten. Det er derfor en fejl, når det i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, er fastsat, at reglerne om inddrivelse af indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat, idet reglerne som nævnt er fastsat i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Henvisningen i den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. til kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., indebærer, at ejendomsværdiskatten for ejerboliger ejet af fysiske personer for ægtepar vil skulle pålægges den ægtefælle, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over ejerboligen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne der har rådighed over ejendommen, vil hver ægtefælle blive pålagt halvdelen hver. Disse regler vil ikke gøre sig gældende for grundskyld af ejerboliger alene ejet af fysiske personer, da grundskylden

UDKAST

ikke er en skat, der er afhængig af rådighed, ligesom det er tilfældet for ejendomsværdiskatten, jf. lovforslagets § 1, stk. 2.

Det vil ikke være et krav, at ejerboligen, der kan anvendes til beboelse af ejeren, rent faktisk vil blive anvendt til beboelse af ejeren. Ejeren vil således kunne udleje ejerboligen eller en del heraf, som vil kunne være anvendt til beboelse af ejeren, uden at det vil medføre, at reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat ikke skal finde anvendelse for grundskylden for den pågældende ejerbolig.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil reglerne i kildeskatteloven ikke skulle finde anvendelse for grundskyld af eksempelvis ejendomme i andelsboligforeninger eller lejere i boligforeninger. Det samme vil være tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktieselskaber. Andelsboligforeninger er kendetegnet ved, at der er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i foreningens ejendom til andelsbeviset. Et boligaktieselskab er et aktieselskab, hvor der er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom til aktien.

Reglerne i kildeskatteloven vil heller ikke skulle finde anvendelse for grundskyld af ejendomme ejet af et boliginteressentskab med fysiske personer som interessenter. Dette gælder også, selv om de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen. Har ejerne derimod direkte ejerskab til ejendommen, uden at ejerne har organiseret sig som en forening, ejes ejendommen af fysiske personer. I et sådant tilfælde vil reglerne i kildeskatteloven finde anvendelse, dog ikke hvis ejendommen er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, da disse ejendomme ligeledes ikke vil være omfattet af forslaget for grundskyld, uanset om ejendommen alene er ejet af en eller flere fysiske personer.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er således en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 1. pkt., idet reglerne i kildeskatteloven om indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning og procenttillæg m.v. foreslås udvidet til også at gælde for grundskyld af ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Fra og med 2024 foreslås grundskyld af ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, således at skulle opkræves via personskattesystemerne, ligesom ejendomsværdiskatten gør efter gældende regler. Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 2. pkt.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 3*, at for fysiske personer, der ejer ejendomme omfattet af forslaget i *stk. 1* sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, *stk. 1*, vil Skatteforvaltningen opkræve grundskyld hos hovedejeren i to rater, jf. § 33.

Forslaget indebærer, at fysiske personer der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, ikke opkræves grundskyld efter de foreslåede bestemmelser i § 31, *stk. 1 og 2*, men i stedet opkræves efter lovforslagets § 33 i to rater.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med juridiske personer, vil medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, *stk. 1*, blive opkrævet grundskyld efter den foreslåede § 33. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen.

Optrævning af grundskyld fra fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, såsom selskaber og foreninger, vil således ikke ske via personskattesystemerne. Det skyldes et hensyn til den systemmæssige understøttelse heraf. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 4*, at opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af *stk. 1*, der alene er ejet af fysiske personer, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående indkomstår endnu ikke er offentliggjort, vil ejendomsværdiskatten efter lovforslagets § 13 og grundskylden efter lovforslagets § 17 blive beregnet foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Den foreslåede bestemmelse foreslås at gælde frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, *stk. 1*, foretages vurderingerne pr. 1. januar i vurderingsåret. Vurderingerne bliver i de fleste tilfælde offentliggjort i februar eller marts i året efter vurderingsåret. Det kan dermed

forekomme, at vurderingen ikke er offentliggjort forud for opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld. Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages omvurderingerne pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering.

Den foreslåede bestemmelse vil vedrøre situationer, hvor vurderingen foretaget i det forudgående år, som er beskatningsgrundlaget, endnu ikke er offentliggjort på tidspunktet for forskudsregistreringen. I disse tilfælde vil en fysisk person blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på et foreløbigt grundlag og senere blive berigtiget via personskattesystemerne, hvis der viser sig at være en difference mellem det foreløbige og endelige beskatningsgrundlag, jf. forslaget til stk. 5.

Bestemmelsen vedrører ikke efterregulering af foreløbige beskatningsgrundlag i indkomstårene 2024 og 2025, som i stedet omfattes af lovforslagets § 76. Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er, for så vidt angår ejendomsværdiskat, en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, 1. og 2. pkt., og for så vidt angår grundskyld en delvis videreførelse af § 27, stk. 2, 1. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag i stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter lovforslagets § 13 og grundskylden endeligt efter lovforslagets § 17. Det foreslås i *2. pkt.*, at opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter forslaget i stk. 4, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger, vil der blive foretaget en efterregulering af det beløb, der er beregnet på baggrund af det forudgående beskatningsgrundlag efter den foreslåedes bestemmelse i stk. 4.

Forslaget i 2. pkt. omhandler den situation, hvor der bliver opgjort en difference mellem den endelige opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld efter det foreløbige beskatningsgrundlag og endelige beskatningsgrundlag. En sådan difference vil medføre en ændring til en årsopgørelse, hvilket både kan

UDKAST

udløse en restskat eller overskydende skat, som forrentes og opkræves eller udbetales efter reglerne i kildeskattelovens § 62 A.

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 1, at medfører en ændret årsopgørelse, at der skal betales restskat eller yderligere restskat, gælder reglerne i § 61, stk. 3-6, for betaling af beløbet med tillæg efter § 61, stk. 2. Udskrives den ændrede årsopgørelse efter den 1. oktober i året efter indkomståret, berører ændringen ikke den opkrævning, der sker efter § 61, stk. 5, eller den overførsel, der er sket efter § 61, stk. 3, af den eventuelt tidligere beregnede restskat m.v. Restskat eller yderligere restskat efter 1. pkt. med tillæg efter § 61, stk. 2, forrentes med renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret og indtil udskrivningsdatoen

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 2, at medfører en ændret årsopgørelse, at der sker nedsættelse eller bortfald af overskydende skat, der allerede er udbetalt til den skattepligtige, jf. § 62, skal beløbet tilbagebetales tillige med godtgørelse efter § 62, stk. 2. Det samlede beløb efter 1. pkt. forrentes med renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret og indtil udskrivningsdatoen. Tilbagebetaling sker efter § 61, stk. 4.

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 3, at medfører en ændret årsopgørelse, at den tidligere beregnede restskat nedsættes eller bortfalder, udbetales det beløb, som restskatten er nedsat med, med tillæg efter § 61, stk. 2, til den skattepligtige inden udgangen af den måned, der følger nærmest efter udskrivningsdatoen. Der tilkommer den skattepligtige en rente svarende til renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret. Inden udbetaling finder sted, modregnes eventuel uforfalden restskat efter § 61, stk. 3-6, og eventuelle restancer af personlig skat med påløbne morarenter. Opkrævning af den resterende, ikke forfaldne del af restskatten sker efter reglerne i § 61, stk. 3-5. Udskrives den ændrede årsopgørelse efter den 1. oktober i året efter indkomståret, berører ændringen ikke den overførsel af restskat m.v. til det følgende år, der er sket efter § 61, stk. 3

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 4, at medfører en ændret årsopgørelse, at der fremkommer overskydende skat eller yderligere overskydende skat, tilbagebetales beløbet med godtgørelse efter § 62, stk. 2, og eventuelle renter efter § 62, stk. 3, 2. pkt., inden udgangen af den måned,

UDKAST

der følger nærmest efter udskrivningsdatoen. Inden tilbagebetaling finder sted, modregnes eventuelle restancer af personlig skat med påløbne morarenter.

Med bestemmelsen vil ændringer til en årsopgørelse, som skyldes ændringer til ejendomsværdiskatten og grundskylden, blive omfattet af de eksisterende regler og processer for indkomstskatter, herunder forretning, betalingsfrist, sidste rettidige betalingsfrist m.v.

Forslaget vil for grundskylden særligt skulle ses i lyset af, at grundskyld af ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, foreslås opkrævet som indkomstskat gennem personskattesystemerne fra den 1. januar 2024, som A-skat eller B-skat, ligesom for ejendomsværdiskat og personlig indkomst.

Bestemmelsen vil dermed sikre ensrettet forvaltning af ændringer til en årsopgørelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5, 1. pkt., er, for så vidt angår ejendomsværdiskat, en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, 3. pkt., og en ændring af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat for grundskyld af ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er ejet af fysiske personer. Derudover vil efterreguleringen af ejendomsværdiskat og grundskyld skulle ske efter kildeskattelovens regler.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, skal Skatteforvaltningen ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det førstkomende vurderingsår efter ændringen. Det foreslås afslutningsvis i *3. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

For eksisterende ejendomme vil den foreslåede regel i § 31, stk. 4, sikre et beskatningsgrundlag frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

UDKAST

For nybyggede ejendomme og ejere af ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale ejendomsværdiskat efter dette lovforslag, vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

Sådanne ejendomme kan derfor først få beregnet ejendomsværdiskat, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde ejendomsværdiskat for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en nybygget ejendom pr 1. november 2024 vil f.eks. være ejendomsværdiskattepligtig i 2025. Hvis vurderingen af ejendommen er en af de sidst udsendte, vil vurderingen potentielt først komme i første halvår af 2026. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne ejendomsværdiskat for ejendommen, og ejendomsejeren vil derfor på én gang blive opkrævet hele sin ejendomsværdiskat for 2025, og samtidig vil ejendomsejeren over de resterende 6 måneder af 2026 skulle betale den fulde ejendomsværdiskat for 2026.

For at sikre ejere af ejendomme, der nybygges jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1 nr. 4, en mulighed for at betale ejendomsværdiskatten på forkant, foreslås denne bestemmelse, hvorefter Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for en forskudsopkrævning af ejendomsværdiskat frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Det foreslås, at de foreløbige værdier vil skulle fastsættes ud fra 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 nye ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i det pågældende indkomstår.

Der vil ikke med forslaget blive foretaget en deklaration af oplysningerne om ejendommen, ligesom det ikke vil være muligt at klage over de

UDKAST

foreløbige værdier. Årsagen hertil er, at den foreslåede løsning skal være enkel for Skatteforvaltningen at administrere.

Det vil stå ejendomssejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af ejendomsværdiskat.

Den foreløbige værdiansættelse skal ses som en hjælp til, at ejendomssejeren kan få en idé om den ejendomsværdiskat, der skal betales.

Skatteforvaltningen er ikke bundet af den foreløbige værdi, og skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten hos den eller de ejere, som ejede ejendommen i den periode, efteropkrævningen vedrører.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, med sproglige ændringer og med den ændring, at henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, udgår. Henvisningen vedrører ejendomsværdiskattestoppet, som ikke foreslås videreført i lovforslaget. Der henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Bestemmelsen viderefører også § 27, stk. 3., 3., og 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, med sproglige ændringer for så vidt angår grundskyld af ejerboliger omfattet af lovforslagets § 4, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 7, 1. pkt.*, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før indkomståret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

For eksisterende ejendomme vil den foreslåede bestemmelse i § 31, stk. 4, sikre et beskatningsgrundlag frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

UDKAST

For grunde, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter dette lovforslag, vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

Sådanne ejendomme kan derfor først få beregnet grundskyld, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde grundskyld for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en grund, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld pr 1. november 2024, vil f.eks. være grundskyldsskattepligtig i 2025. Hvis vurderingen af ejendommen er en af de sidst udsendte, vil vurderingen potentielt først komme i første halvår af 2026. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne grundskyld for ejendommen, og ejendomssejeren vil derfor på én gang blive opkrævet hele sin grundskyld for 2025, og samtidig vil ejendomssejeren over de resterende 6 måneder af 2026 skulle betale den fulde grundskyld for 2026.

For at sikre ejere af ejendomme, der omfattes af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, en mulighed for at betale grundskyld på forkant, foreslås denne bestemmelse, hvorefter Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for en forskudsopkrævning af grundskyld frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7 er en videreførelse af § 27, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, med sproglige ændringer for så vidt angår grundskyld af ejerboliger omfattet af lovforslagets § 4, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer.

Til § 32

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 1. pkt., fastsat, at afgår en person ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat, som forfaldt før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. I 2. pkt. er det videre fastsat, at reglerne i 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer (herefter dødsboskifteloven). Dermed undgås det, at det alene på grund af ejendomsværdiskatten bliver nødvendigt at foretage en afsluttende ansættelse.

UDKAST

I ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 3. pkt., er det fastsat, at hvis der ikke er sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat efter 1. pkt., finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. Det betyder, at såfremt boet er undergivet skifte, hæfter boet for den skyldige ejendomsværdiskat.

I ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 4. pkt., er det fastsat, at for krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. Ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 4. pkt., anvendes, hvis det konstateres, at afdøde har betalt for lidt i ejendomsværdiskat i det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. I disse tilfælde sker efterbetaling og hæftelse efter reglerne herom i dødsboskattelovens §§ 87 og 88.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at afgår en fysisk person ved døden, vil foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejerboliger, jf. lovforslagets § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, skulle anses for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog lovforslagets § 2, stk. 3, og § 4, stk. 3.

Med forslaget vil der ikke skulle laves en afsluttende ansættelse af ejendomsværdiskatten og grundskyld af ejerboliger for dødsåret. Afdødes foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger, som er forfaldet før dødsfaldet, vil blive anset for endelige. Dette indebærer, at der vil skulle betales ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer frem til tidspunktet for dødsfaldet. Det betyder, at i perioden fra tidspunktet for dødsfaldet til tidspunktet, hvor ejerboligen overtages af en ny ejer, vil der ikke blive opkrævet eller betalt ejendomsværdiskat og grundskyld.

I forhold til grundskyld omfatter den foreslåede bestemmelse kun grundskyld opkrævet via personskattesystemerne.

Har afdøde afhændet sin bolig inden dødsfaldet, vil den foreløbige ejendomsværdiskat og grundskyld, der er betalt indtil afhændelsesdatoen, være endelig. I perioden fra afhændelsesdatoen til dødsfaldet vil afdøde ikke have ejet ejendommen i et sådant tilfælde og vil derfor ikke skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for denne periode. Bestemmelsen om

UDKAST

endelighed vil også omfatte det indkomstår, der ligger forud for året for dødsfaldet, når boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg.

Det bemærkes, at for en længstlevende ægtefælle, som vælger at sidde i uskiftet bo, vil betaling af ejendomsværdiskat og grundskyld for den afdøde ægtefælles ejerandel påhvile den længstlevende ægtefælle fra og med dødsdagen, jf. lovforslagets § 2, stk. 3, og § 4, stk. 6.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at det foreslåede 1. *pkt.* tilsvarende vil finde anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af dødsboskiftelovens § 18.

Ved et boudlæg sker der ikke et egentligt skifte. Nogle bestemte aktiver, eksempelvis afdødes indbo og bankindestående, bliver udlagt til den eller dem, der betaler begravelsen, men aktiverne bliver ikke delt efter arvelovens almindelige regler. Der sker ingen indkaldelse af afdødes kreditorer, idet der ikke er nogen, som overtager afdødes gæld.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at er der ikke sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, vil reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende finde anvendelse.

Med henvisningen til dødsboskattelovens § 88 indebærer forslaget, at såfremt boet er undergivet skifte, vil boet skulle hæfte for den skyldige ejendomsværdiskat og grundskyld. Såfremt arvingerne har delt boet uden at sikre sig, at boets gældsposter er afviklet, vil arvingerne hæfte personligt og solidarisk for gælden.

Er boet uskiftet, vil betalingen af afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger påhvile den længstlevende ægtefælle. Hvis afdøde ud over fællesboet også efterlod sig et særbo, som er skiftet, vil særboet og den længstlevende ægtefælle hæfte solidarisk for afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer. Hvis et uskiftet bo skiftes i den længstlevende ægtefælles levende live, vil boet og den længstlevende ægtefælle hæfte solidarisk for eventuelle krav på ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger mod afdøde.

UDKAST

Hvis boet er under insolvensbehandling, vil afdødes længstlevende ægtefælle og arvinger blive fritaget for hæftelsen for skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at for krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger, jf. § 31, stk. 1, der alene er ejet af fysiske personer, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. *pkt.*, hvori dødsfaldet har fundet sted, vil reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende finde anvendelse.

Forslaget vil indebære, at hvis dødsfaldet finder sted, inden der er foretaget en ansættelse af ejendomsværdiskatten og grundskylden for ejerboliger eller en eventuel efterfølgende ændret ansættelse heraf, vil hæftelsesreglerne i dødsboskattelovens § 88 finde anvendelse, og et eventuelt efterbetalingskrav vil skulle opgøres efter de almindelige regler for krav vedrørende personlige skatter i dødsboskattelovens § 87.

Efterbetalingskravet vil skulle fremsættes over for den eller dem, der hæfter for krav mod afdøde, senest 3 måneder efter, at Skatteforvaltningen har modtaget en opgørelse over afdødes aktiver og passiver på dødsdagen. I boer, der er udleveret til den længstlevende ægtefælle efter dødsboskiftelovens § 22, vil fristen ligeledes være tre måneder, dog tidligst fra meddelelsen om boets udlevering til længstlevende ægtefælle.

Skatteforvaltningen vil kunne anmode om yderligere oplysninger efter skattekontrollovens § 63 vedrørende afdødes aktiver og passiver. Såfremt boet m.v. ikke er fremkommet med oplysningerne inden for en nærmere fastsat frist, vil 3-måneders-fristen blive udskudt således, at den først udløber 2 måneder efter, at Skatteforvaltningen har modtaget oplysningerne, jf. dødsboskattelovens § 87, stk. 3. Reglerne i skattekontrollovens § 63, hvorefter Skatteforvaltningen kan anmode om yderligere oplysninger, anses for tilstrækkelige for at beregne den endelige ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger. Reglerne om udstedelse af proklama i dødsboer i dødsboskifteloven anvendes ikke over for skattekrav, medmindre kravet er opgjort på tidspunktet for proklamaets udstedelse, jf. dødsboskattelovens § 87, stk. 5. Denne bestemmelse vil tilsvarende skulle anvendes på ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboliger.

De foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, dog med den ændring, at reglerne foreslås

UDKAST

udvidet til også at gælde for grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer. Den foreslåede ændring vil indebære, at der i modsætning til gældende ret ikke vil skulle betales grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer i perioden fra tidspunktet for dødsfaldet og indtil det tidspunkt, hvor ejendommen overtages af en ny ejer. De gældende regler for ejendomsværdiskat ved dødsfald foreslås ikke ændret med lovforslaget.

Til § 33

Det er i § 23 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at forfalder en rate af dækningsafgift til betaling, jf. stk. 4, 1. pkt., på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, opkræves dækningsafgiften sammen med den følgende rate.

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

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, jf. 1. pkt. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årligt, opkræves beløbet dog ikke, jf. 3. pkt. Skatterne opgøres hver for sig. Hvis f.eks. grundskylden er 150 kr., og dækningsafgiften er 300 kr., opkræves grundskylden ikke, mens dækningsafgiften gør. Bestemmelsen i 3. pkt. foreslås ikke videreført med lovforslaget, da der fra og med 2024 foreslås at skulle ske opkrævning via skattekontoen, og da grundskyld og dækningsafgift bliver en del af den samlede opkrævning.

Det følger af § 27, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, 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

UDKAST

tilbagebetalt, ligesom eventuelt manglende skat vil blive efteropkrævet, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det fremgår af § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, at 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 den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuelt manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen.

Efterreguleringen sker til den til enhver tid fastsatte ejer efter § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat. En køber af en ejendom modtager derfor eventuel overskydende grundskyld og dækningsafgift, ligesom køberen skal betale en efteropkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift, for en eller flere tidligere ejeres ejerskabsperioder.

Det fremgår af § 27, stk. 5, lov om kommunal ejendomsskat, at sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordre skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det er i § 27, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at enhver af de nævnte skatter, dvs. grundskyld og dækningsafgift, kan inddrives af kommunalbestyrelsen med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen efterfølgende måned. Grundskyld og dækningsafgift er tidligere inddrevet af restanceinddrivelsesmyndigheden.

Bestemmelsen i § 27, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført med lovforslaget. Det skyldes, at Skatteforvaltningen fra og med 2024 overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Juridiske personer som eksempelvis selskaber vil få opkrævet grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen, og inddrivelsen vil blive varetaget af Skatteforvaltningen. Det betyder, at inddrivelsesopgaven vil skulle føres tilbage til Skatteforvaltningen fra kommunerne.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger omfattet af § 31, stk. 1, vil blive stiftet den 1. januar i kalenderåret og opkrævet af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, vil fristen blive forlænget til den nærmest følgende bankdag.

Forslaget vil omfatte de ejendomme, der ikke er omfattet af lovforslagets § 31, stk. 1. Forslaget vil således for det første omfatte fysiske og juridiske personer, der ejer anden ejendom end ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Det kan eksempelvis også være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsejendom eller en ejerbolig, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10.

Forslaget vil for det andet omfatte juridiske personer, der ejer ejerboliger. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde.

Forslaget vil for det tredje omfatte fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, jf. også lovforslagets § 31, stk. 3.

Forslaget vil indebære, at der for sådanne ejendomme vil skulle opkræves grundskyld og dækningsafgift af Skatteforvaltningen i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil imidlertid indebære, at hvis sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift af de nævnte ejendomme efter reglerne i opkrævningslovens kapitel 5, som omhandler opkrævning via skattekontoen. Forslaget skal ses i lyset af, at det følger af boligskatteforliget, at det er Skatteforvaltningen, der vil skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift. Grundskylden vil imidlertid forblive en kommunal skat, og dækningsafgiften vil på samme måde forblive en kommunal afgift. Det fremgår således videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed

UDKAST

beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Stiftelsestidspunkt for grundskyld og dækningsafgift foreslås fastsat til den 1. januar i kalenderåret. Det skyldes inddrivelsesmæssige og systemmæssige hensyn, herunder at stiftelse den 1. januar i kalenderåret i konkurstilfælde vil give Skatteforvaltningen mulighed for at modregne stiftede krav i overskydende skat, jf. konkurslovens § 42.

Efter konkurslovens § 42, stk. 1, kan den, som på frisdagen havde en fordring på skyldneren, selv om fordringen ikke var forfalden, benytte den til modregning med dens fulde beløb over for en fordring, som da tilkom skyldneren, medmindre modregning var udelukket på grund af fordringernes beskaffenhed. Efter stk. 2 kan modregning mellem fordringer, som begge er erhvervet efter frisdagen, men inden konkursdekretets afsigelse, ske efter reglerne i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 27, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at grundskyld af ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, vil skulle opkræves via personskattesystemerne med de betingelser, der er fastsat i lovforslagets § 31. Ændringen skal ses i sammenhæng med, at grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer fra og med 2024 vil blive opkrævet via personskattesystemerne, hvor kildeskattelovens regler finder anvendelse. Herudover foreslås det i overensstemmelse med boligskatteforliget, at opkrævningen fremover varetages af Skatteforvaltningen i stedet for de respektive kommuner. For det tredje foreslås det, at opkrævningen skal ske i to rater.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at grundskylden og dækningsafgiften af ejendomme omfattet af stk. 1 vil blive opkrævet hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer.

I tilfælde af at der er flere ejere af ejendommen, vil opkrævningen af grundskylden og dækningsafgiften med forslaget i 1. pkt. skulle ske hos én af

UDKAST

ejerne, herunder hovedejeren, med henblik på at lette opkrævningen. En hovedejer fastsættes i Ejerfortegnelsen af den kommune, hvori ejendommen er beliggende.

Dette vil følge gældende praksis. Visse erhvervsjendomme administreres af professionelle ejendomsadministratorer. I de nuværende systemer er der via en registrering i et autoritativt register, herunder i ejerregisteret, mulighed for at indsætte en administrator, som modtager opkrævningen på vegne af hovedejeren. Dette hensyn vil også kunne tilgodeses fremover, således at en eventuel fuldmagtshaver kan modtage opkrævningen på vegne af hovedejeren.

Selv om opkrævningen med forslaget vil blive modtaget af hovedejeren, vil grundskylden og dækningsafgiften hæfte forholdsmæssigt på ejerandele tilhørende samtlige ejere, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register, jf. de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 4, stk. 3, og § 11, stk. 3. Det vil således sige, at selv om grundskylden og dækningsafgiften vil blive opkrævet hos hovedejeren, vil det i det indbyrdes forhold mellem hovedejeren og de øvrige ejere stadig påhvile de øvrige ejer at betale en forholdsmæssig andel af den påløbne grundskyld og dækningsafgift, som svarer til deres forholdsmæssige ejerandel af den samlede ejendom. Betaler en eller flere øvrige ejere ikke deres forholdsmæssige andel til hovedejeren, vil hovedejerne have et regreskrav mod disse, forudsat at hovedejeren har betalt den samlede fordring på sin skattekonto.

Data fra et autoritativt register kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er således en lovfæstelse af gældende praksis om, at grundskylden og dækningsafgiften opkræves hos hovedejeren.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at for ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, vil en juridisk person altid blive anset som hovedejer.

I tilfælde af, at der er flere ejere af ejendommen, og ejerne både er fysiske og juridiske personer, vil opkrævningen af grundskylden og

UDKAST

dækningsafgiften med forslaget i 2. pkt. skulle ske hos en juridisk person, uanset om kommunen har fastsat den fysiske person som hovedejer i Ejerfortegnelsen. I tilfælde af, at ejendommen er ejet af flere juridiske personer, vil opkrævningen blive sendt til den juridiske person, som har det laveste cvr-nummer. Den foreslåede bestemmelse indeholder derfor ikke et krav om, at kommunerne vil skulle ændre eksisterende fysiske hovedejere, som ejer en ejendom i sameje med en eller flere juridiske personer. Bestemmelsen vil dermed alene vedrøre Skatteforvaltningens opkrævningsproces af grundskyld og dækningsafgift i sameje situationer mellem fysiske og juridiske personer.

Forslaget skyldes, at opkrævning foreslås at skulle forestås på skattekontoen, som alle virksomheder med et cvr-nummer har i forvejen. Med forslaget vil fysiske personer, der ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, dermed ikke opleve ændringer i deres grundskyldsopkrævninger, som skyldes overgangen til statslig opkrævning af disse.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at betales beløbet ikke af hovedejeren inden for den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, vil der blive sendt en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at andre ejere af en ejendom vil have mulighed for at afværge, at Skatteforvaltningen oversender betalingskravet vedrørende grundskylden og dækningsafgiften til inddrivelse, hvis hovedejeren ikke overholder den sidste rettidige betalingsdag.

Der vil ikke være tale om en ny opkrævning med en ny betalingsfrist, men blot en mulighed for andre ejere af ejendommen, til at betale kravet sendt til hovedejeren. Med den foreslåede bestemmelse vil morarenten dermed fortsat bliver beregnet fra den oprindeligt fastsatte betalingsfrist.

En hovedejer, der misligholder sin betalingsforpligtigelse, vil modtage en rykkerskrivelse fra Skatteforvaltningen. Overskrides betalingsfristen fastsat i rykkerskrivelsen, vil den foreslåede bestemmelse sikre, at Skatteforvaltningen udsender en rykkerskrivelse til de øvrige ejere af ejendommen, som dermed har muligheden for at afværge, at kravet hæftende på den fælles ejendomme oversendes til inddrivelse af restanceinddrivelsesmyndigheden.

En medejer af ejendommen, som vælger at opfylde hovedejers betalingsforpligtigelse, må derefter søge regres mod hovedejeren og andre medejere

UDKAST

af ejendommen. Ligeledes vil påløbne morarente være et mellemliggende mellem ejerne af ejendommen.

Det foreslås i *4. pkt.*, at sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Opkrævningslovens § 16 c omhandler forrentning af debit- og kreditsaldoer på skattekontoen. Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, foreslås i stk. 1 at skulle opkræves via skattekontoen.

Med den foreslåede bestemmelse vil der blive sikret ensartede regler for forrentning af krav på skattekontoen, herunder grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse er med sproglige ændringer en videreførelse af § 27, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat.

Videre foreslås i *5. pkt.*, at renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Renten vil ikke være fradragsberettiget efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, vil raten blive beregnet foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog lovforslagets § 78.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages vurderingerne pr. 1. januar i vurderingsåret. Vurderingerne bliver i de fleste tilfælde offentliggjort i februar eller marts i året efter vurderingsåret. Det kan dermed forekomme, at vurderingen ikke er offentliggjort forud for opkrævningen af en rate af grundskyld eller dækningsafgift. Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages omvurderingerne pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering.

Bestemmelsen vedrører ikke efterregulering af foreløbige beskatningsgrundlag i indkomstårene 2024 og 2025, som i stedet omfattes af

UDKAST

lovforslagets § 76. Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at forfalder en rate for grundskyld og dækningsafgift, jf. forslaget i stk. 1, på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, vil grundskylden og dækningsafgiften kunne opkræves sammen med den følgende rate.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. *pkt.*, er en videreførelse af § 27, stk. 2, 1., *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat. Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 2. *pkt.*, er en videreførelse af § 23 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår dækningsafgift, dog således at bestemmelsen gøres valgfri for Skatteforvaltningen at benytte. Hensigten med ændringen er, at bestemmelsen bør finde anvendelse i de tilfælde, hvor en vurdering er få måneder forsinket, og at det derfor vurderes administrativt uproportionelt at generere og udsende foreløbige opkrævninger. I disse tilfælde kan opkrævningen derfor afvente opkrævningen af den næstkommende rate. I det tilfælde, hvor der er tale om længere forsinkelser, således at det ikke forventes, at vurderingen for det forudgående år er offentliggjort på tidspunktet for opkrævningen af næste rate, tydeliggøres det med den foreslåede bestemmelse, at det ikke er hensigten, at den skal finde anvendelse.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at viser den endelige beregning, at der er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af 2. rate i kalenderåret til ejendommens hovedejers.

Det foreslåede 1. *pkt.*, er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 1. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, da tilbagebetalingen fortsat vil skulle ske sammen med årets øvrige rater. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 1. *pkt.*, at der også skal ske opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til det foreslåede § 33, stk. 5, for opkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af 2. rate i kalenderåret, vil der skulle foretages en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* vil indebære, at Skatteforvaltningen vil skulle foretage en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Denne særskilte tilbagebetaling vil skulle

UDKAST

registreres på skattekontoen hurtigst muligt, jf. opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvorfor bestemmelsen ikke vil være til hinder for, at tilbagebetalingen vil ske med den førstkommende rate i et efterfølgende kalenderår.

Det følger af opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Grundskyld og dækningsafgift vil efter den foreslåede § 33, stk. 1, blive opkrævet i to årlige rater, som forfalder den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen. Fastsætter Skatteforvaltningen f.eks. disse to rater til 1. januar og 1. juli, da vil en tilbagebetaling den 2. juli eller senere, skulle foretages særskilt efter dette foreslåede 2. pkt., da der ikke er flere ordinære rateopkrævninger for kalenderåret.

Det foreslåede 2. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, da der fortsat vil skulle ske en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 2. pkt., at der også skal ske opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til den foreslåede § 33, stk. 5, for opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at tilbagebetalingen vil skulle sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 3. *pkt.*, vil indebære, at tilbagebetalingen af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift vil skulle tilbagebetales til den hovedejer, som har ejet ejendomme i den periode, efterreguleringen vedrører.

Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem tilbagebetalingen og den opkrævning, hvor Skatteforvaltningen opkrævede for meget grundskyld og dækningsafgift, da vil tilbagebetalingen skulle ske til den tidligere hovedejer.

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig tilbagebetaling til hver enkel hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. er dermed en videreførelse af § 27, stk. 4, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at tilbagebetalingen skal ske til den hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 4. *pkt.*, at hovedejeren ved tilbagebetalingen vil have krav på en rente i henhold til § 34, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at hovedejeren vil have krav på en afsavnsrente efter lovforslagets § 34, stk. 3, for det for meget opkrævede grundskyld og dækningsafgift.

Det følger af lovforslagets § 34, stk. 3, 1. pkt., at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, vil hovedejeren have krav på rente efter opkrævningslovens § 7 beregnet fra og med den dag, hvor raten blev betalt, til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det følger videre af 2. pkt., at renten efter 1. pkt. vil blive beregnet dagligt og tilskrives månedligt og vil ikke være skattepligtig.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. er en videreførelse af § 27, stk. 4, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat dog med den ændring, at renten vil skulle opgøres efter lovforslagets § 34, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, 1. pkt., er opkrævet for lidt, vil det manglende beløb blive opkrævet på årets 2. rate.

Det foreslåede 1. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, da opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift fortsat vil skulle ske sammen med årets øvrige rater. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 1. pkt., at der også skal ske tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til det foreslåede § 33, stk. 4, for opkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af 2. rate i kalenderåret, vil der skulle foretages en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at Skatteforvaltningen vil skulle foretage en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Denne særskilte opkrævning vil skulle registreres på skattekontoen hurtigst muligt, jf. opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvorfor bestemmelsen ikke vil være til hinder for, at opkrævning vil ske med den først kommende rate i et efterfølgende kalenderår.

Det følger af opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Grundskyld og dækningsafgift vil efter det foreslåede § 33, stk. 1, blive opkrævet i to årlige rater, som forfalder den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen. Fastsætter Skatteforvaltningen f.eks. disse to rater til den 1. januar og den 1. juli, da vil en opkrævning den 2. juli eller senere, skulle foretages særskilt efter det foreslåede 2. pkt., da der ikke er flere ordinære rateopkrævninger for kalenderåret.

Det foreslåede 2. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi der fortsat vil skulle ske en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 2. pkt., at der også skal ske en tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til det foreslåede § 33, stk. 4.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at opkrævningen vil skulle sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. vil indebære, at en opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift vil skulle opkræves hos den hovedejer, som har ejet ejendomme i den periode, efterreguleringen vedrører.

Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem tilbagebetalingen og den opkrævning, hvor Skatteforvaltningen opkrævede for lidt grundskyld og dækningsafgift, da vil opkrævningen skulle ske til den tidligere hovedejer.

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig opkrævning hos hver enkelt hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i relation til lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., hvorefter grundskyld og dækningsafgift ligeledes hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Der opstår derfor en tredjemandspanteret ved ejerskifte, hvorfor den nuværende ejer af ejendommen vil kunne risikere at skulle betale efteropkrævningen, hvis den tidligere hovedejer, ikke betaler opkrævningen.

Det følger af lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt. at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 3 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840.

Det følger af lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., at dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840.

Det følger af begge bestemmelser at pante- og fortrinsretten vil skulle anses for at være sidestillet med den personlige hæftelse, som hovedejeren efter den foreslåede bestemmelse i § 33, stk. 5, 3., pkt. vil have. Det foreslås derfor i § 4, stk. 7 og § 11, stk. 7, at den nuværende ejer vil skulle underrettes af restanceinddrivelsesmyndigheden om den solidariske subsidiære og begrænsede hæftelse på vedkommendes ejendom.

Det foreslås i 4. *pkt.*, at manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. vil blive opkrævet af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og vil forfalde til betaling den 1. i den efterfølgende måned efter registreringen på skattekontoen, og sidste rettidige betalingsdag er den 20. i måneden.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at indtræder registreringen f.eks. den 1. juli, vil forfaldsdagen være den 1. august og den sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden.

Ved registreringen henvises til opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvoraf det følger, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Det foreslås i 5. *pkt.*, at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger videre i *2. pkt.*, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1. pkt., omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger videre i *3. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger afslutningsvis i *4. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

For eksisterende ejendomme vil lovforslagets § 33, stk. 3, sikre et beskatningsgrundlag frem til tidspunktet for opkrævningen af den sidste rate i året efter vurderingsåret.

For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld eller dækningsafgift, vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering. Sådanne ejendomme vil derfor først få beregnet grundskyld eller dækningsafgift, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde grundskyld eller dækningsafgift for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en ejendom, der omfattes af pligten til at betale grundskyld eller dækningsafgift pr. 1. januar 2025, vil være skattepligtig i hele 2025. Hvis vurderingen af ejendommen f.eks. er en af de sidst udsendte, vil vurderingen potentielt først komme i første halvår af 2026. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne grundskyld eller dækningsafgift på ejendommen, og ejendomsejer vil derfor på én gang blive opkrævet hele grundskylden eller dækningsafgift for 2025, og samtidig vil ejendomsejeren skulle betale den fulde grundskyld eller dækningsafgift for 2026 i forbindelse med opkrævningen af den sidste rate for 2026.

UDKAST

For at sikre ejere af ejendomme, der omfattes af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, eller dækningsafgift efter lovforslagets § 12, en mulighed for at betale grundskyld eller dækningsafgift løbende, foreslås det, at Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for ræteopkrævninger af grundskylden eller dækningsafgiften frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Det foreslås, at de foreløbige værdier vil blive fastsat ud fra forholdene på og prisniveauet for ejendomme 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 nye ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i de pågældende kalenderår.

Det vil stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af grundskyld eller dækningsafgift.

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.

Den foreløbige værdiansættelse skal alene ses som en hjælp til, at ejendomsejeren kan få en idé om den grundskyld eller dækningsafgift, der vil skulle betales.

Skatteforvaltningen er ikke bundet af den foreløbige værdi, og skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af den resterende ubetalte del grundskylden eller dækningsafgiften hos den ejer, som ejede grunden i den periode efteropkrævningen vedrører.

Grundskylden eller dækningsafgiften for disse ejendomme vil dog være omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret i lovforslagets § 4, stk. 5, for

UDKAST

grundskylden og lovforslagets § 11, stk. 5, for dækningsafgiften, hvorfor der ved ejerskifte af ejendommen vil opstå en tredjemands pant. Det betyder, at den nuværende ejer med sin ejendom vil hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset for efteropkrævningen af for lidt betalt grundskyld eller dækningsafgiften med sin ejendom, hvis den ejer, som ejede grunden i den periode, efteropkrævningen vedrører, ikke kan betale efteropkrævningen, f.eks. fordi der er tale om en virksomhed der er gået konkurs.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 er en videreførelse af § 27, stk. 3, 1.-4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, med sproglige ændringer for så vidt angår grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer.

Til § 34

Det er i § 29, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at påklage af en sket ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid. Hvis en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift imidlertid ændres som følge af en klage eller en revision, sker der efter stk. 3 berigtigelse senest ved førstkommende opkrævning.

Det er i § 29, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at ændres en ansættelse ifølge klage eller revision, bliver eventuel berigtigelse at foretage senest ved førstkommende opkrævning.

Det er i § 29, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at hvor en ændring af ansættelsen eller skatteberegningen medfører godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift, har ejeren krav på rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det foreslås i *stk. 1*, at klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift ikke vil have opsættende virkning.

Forslaget vil indebære, at en ejer vil være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset om ejeren har påklaget ansættelsen. Dette vil gælde for både ejerboliger og andre ejendomme, og uanset om ejeren er en fysisk eller juridisk person.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 29, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer og med den ændring, at bestemmelsen udvides til også at gælde ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ændres en ansættelse vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af § 31, vil der blive foretaget en berigtigelse for de indkomstår, som ændringen vedrører. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ændres en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, vil der blive foretaget en berigtigelse på årets 2. rate eller en ekstra reguleringsrate for kalenderåret.

Forslaget vedrører således, hvornår der vil blive foretaget en berigtigelse i forbindelse med klage.

Ved tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift i en periode, hvor der har været flere hovedejere i den periode, som tilbagebetalingen vedrører, vil tilbagebetalingen skulle ske med forholdsvise andele til de pågældende hovedejere.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er for den del, der vedrører ejendomme omfattet af § 33, en videreførelse af § 29, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, vil hovedejeren have krav på rente efter opkrævningslovens § 7 beregnet fra og med den dag, hvor raten blev betalt, til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det foreslås i *2. pkt.*, at renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og ikke er skattepligtig.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter således en afsavnsrente til henholdsvis fysiske og juridiske personer i tilfælde af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift via opkrævningssystemet Skattekontoen som følge af berigtigelse af vurderingen, som udgør beskatningsgrundlaget for grundskylds- og dækningsafgiftsbetalingen. Renten vil blive beregnet dagligt og tilskrives skattekontoen månedligt, indtil reguleringen er færdiggjort. Endeligt vil ejeren ikke være skattepligtig af renten.

Afsavnsrenter for overskydende ejendomsværdiskat og grundskyld, som er indbetalt via forskudsopgørelsen, vil være omfattet af kildeskattelovens §

UDKAST

62, stk. 2, 1. pkt., hvorfor de ikke foreslås omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Det følger af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 2. pkt., at ved tilbagebetaling af overskydende skat ydes der den skattepligtige et procenttillæg af beløbet i godtgørelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 29, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at afsavnsrenten vil blive beregnet fra ratens betaling.

Til § 35

Der findes ikke i gældende ret regler om en rabatordning for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Efter ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat betales der ejendomsværdiskat af den ansatte ejendomsværdi reduceret med 20 pct. og grundskyld af den ansatte grundværdi reduceret med 20 pct., dog med skattestop for ejendomsværdiskatten og loft for stigninger i grundskylden, som benævnes grundskatteloftet. Om ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet henvises til pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat ophæves den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 73, stk. 3. Reglerne om ejendomsværdiskattestop i ejendomsværdiskatteloven og reglerne om grundskatteloft i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført med lovforslaget. Det vil indebære, at et stort antal boligejere vil få en stigning i deres beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat, som udgør den ansatte ejendomsværdi reduceret med 20 pct. og i deres beskatningsgrundlag for grundskyld, som udgør den ansatte grundværdi reduceret med 20 pct.

Det foreslås på den baggrund i § 35, at der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat efter betingelserne i § 36 og grundskyld efter betingelserne § 38 til fysiske personer, der ejer ejerboliger, og som – på trods af, at satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslaget vil blive sat ned – pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den

UDKAST

tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i denne lov.

Forslaget skal ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvoraf det følger, at der skal indføres en permanent skatterabat, der sikrer, at ingen boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til reglerne i lovforslaget, end hvis reglerne ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft blev videreført.

Forslaget har således til formål at sikre, at boligejere ikke vil skulle betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 ved overgangen til de nye skattesatser og nye vurderinger, end de ellers vil skulle, hvis gældende regler om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft videreføres til og med indkomståret 2024. Boligejere, der vil få beregnet højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag, vil således blive tildelt en samlet rabat.

Højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld vil indebære, at beløbet for ejendomsværdiskat og beløbet for grundskyld vil skulle sammenholdes ved opgørelsen af den samlede rabat. Ved samlet rabat forstås således rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Det betyder, at det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37 og for grundskyld efter lovforslagets § 39 tilsammen vil udgøre den samlede rabat. I overensstemmelse med boligskatteforliget vil det opgjorte rabatbeløb som udgangspunkt blive fastholdt nominelt i hele den periode, der ydes rabat. Om opgørelse af den samlede rabat henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 40.

Med boligejere forstås fysiske personer, jf. betingelserne i lovforslagets §§ 36 og 38. Med forslaget vil fysiske personer, der ejer ejerboliger, således blive omfattet af den foreslåede rabatordning. Videre vil det med forslaget kun være fysiske personer, der ejer en eller flere ejerboliger ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag, som vil blive omfattet af den foreslåede rabatordning. Med forslaget vil det være en forudsætning, at samtlige ejere af en ejerbolig er fysiske personer. Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, vil således ikke være omfattet af rabatordningen, for så vidt angår grundskyld.

Juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil heller ikke være omfattet af den foreslåede rabatordning. Det betyder, at juridiske personer,

UDKAST

der ejer ejerboliger eller andre ejendomme, f.eks. erhvervsejendomme, samt fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger, ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning.

Juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme, fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger, og fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejerboliger, vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 44.

Det betyder, at alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til 2024, vil være en ejendomstype, der enten vil kunne være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

For nærmere om betingelserne for opnåelse af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, herunder om afgrænsning af personer og ejendomme, der er omfattet af den foreslåede rabatordning, henvises til bemærkningerne til lovforslagets §§ 36 og 38.

Til § 36

Der findes ikke i gældende ret regler om betingelser for rabat i ejendomsværdiskat for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1*, at fysiske personer, der ejer ejendomme, skal opfylde tre kumulative betingelser for at være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *nr. 1*, at ejendommen skal være nævnt i lovforslagets § 3.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 vil indebære, at der vil kunne ydes rabat i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer de typer af ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

UDKAST

- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og

UDKAST

at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for boligdelen. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen.

Det foreslås videre i *nr. 2*, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023.

Den foreslåede betingelse i *nr. 2* vil indebære en skæringsdato for, hvornår ejendommen senest vil skulle være overtaget for at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Det afgørende for, at en ejerbolig nævnt i lovforslagets § 3 anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende, er fastsat til senest den 31. december 2023.

Med forslaget vil fysiske personer, der har overtaget en ejerbolig senest den 31. december 2023, således være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Fysiske personer, der overtager en ejerbolig den 1. januar 2024 eller senere, vil dermed ikke opfylde betingelsen om erhvervelse og vil dermed ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Overtagelsesdatoen er en objektiv skæringsdato, som altid vil være tilgængelig og fremgå af købsaftaler og tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens §

6. Derudover vil køber være skattepligtig i henhold til at betale ejendomsværdiskat af ejendommen fra og med den dato, hvor køberen overtager ejendommen i henhold til disse dokumenter, jf. lovforslagets § 15, stk. 2, hvis betingelserne for betaling af ejendomsværdiskat i øvrigt er opfyldt.

Med forslaget i nr. 2 sikres det, at skæringsdatoen for erhvervelse er en tilgængelig dato, der kan understøttes it-mæssigt. Derudover vil alle fysiske personer, der er omfattet af ejendomsværdiskat af en given ejerbolig i indkomståret 2023, blive sikret mod stigninger i ejendomsværdiskatten ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Videre foreslås det i nr. 3, at ejendommen skal være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, jf. dog lovforslagets § 37, stk. 2.

Den foreslåede betingelse i nr. 3 vil indebære, at den fysiske person vil skulle pålægges at betale ejendomsværdiskat af ejendomme i indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Efter lovforslagets § 1, stk. 2, vil det være en forudsætning for, at en fysisk person vil kunne pålægges at betale ejendomsværdiskat, at ejeren har rådighed over ejendommen til beboelse. Den foreslåede betingelse vil således indebære, at ejendommen skal kunne tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024.

Dette modificeres dog i lovforslagets § 37, stk. 2, hvorefter en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, og som er overtaget senest den 31. december 2023, alligevel vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, selv om ejendommen er undtaget fra ejendomsværdiskat ved overgangen til indkomståret 2024 som følge af, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024.

Betingelsen om, at ejendommen i indkomståret 2024 skal være pålagt ejendomsværdiskat, vil være afgørende for, at der kan opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37, stk. 1, som vil skulle anvendes til opgørelsen af det samlede rabatbeløb efter lovforslagets § 40. I de tilfælde, hvor en ejendom er undtaget fra ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, og der ikke er en ejendomsværdiskat for ejendommen for indkomståret 2024 til brug for beregningen af forskelsbeløbet, vil der efter lovforslagets § 37, stk. 2, blive opgjort et forskelsbeløb, som om ejendommen var pålagt ejendomsværdiskat. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 37.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil således indebære, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som er overtaget senest den 31. december 2023, og som er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, vil kunne opnå rabat i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af forslaget i stk. 1, som nybygges eller ombygges, vil byggeriet skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024 for at være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at konstateres det efter færdigmeldingen, at byggeriet ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024, kan Skatteforvaltningen træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat efter 1. pkt. med virkning fra og med den 1. januar 2024. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at er en ombygning ikke færdigmeldt senest denne dato, vil kun ejendommen før ombygningen være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Videre foreslås i *4. pkt.*, at ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbyggede og beboelige eller afsluttede senest den 1. januar 2024, ikke vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis der ikke er sket færdigmelding senest den 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære et objektivi skæringspunkt for, hvornår en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, der er overtaget senest den 31. december 2023, vil skulle være færdigbygget, for at ejendommen vil opfylde den foreslåede betingelse i stk. 1, nr. 3, om, at ejendommen skal være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Med forslaget vil byggeriet skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024 for at blive omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og dermed også af rabat i ejendomsværdiskat. Byggeri, der bliver færdigmeldt den 2. januar 2024 eller senere, vil efter forslaget således ikke være omfattet af ejendomsværdiskat for 2024 og vil dermed heller ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Selv om ejere af sådanne ejendomme ikke vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, vil de stadig kunne blive omfattet af rabat i grundskyld, jf. betingelserne herfor i lovforslagets § 38.

Ud over skæringstidspunktet efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, om, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023, vil der med forslaget i stk. 2 således være et yderligere skæringstidspunkt om færdigmelding senest den 1. januar 2024 for ejerboliger, der nybygges og ombygges.

UDKAST

Forslaget om et yderligere skæringstidspunkt skal ses i lyset af, at ejendomme, der bliver færdigbygget i et givent år, først får en offentlig ejendomsvurdering ved en almindelig vurdering eller ved en omvurdering førstkommande 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Ejendommen eksisterer således først i beskatningsmæssig forstand fra og med førstkommande 1. januar, og den nye vurdering vil udgøre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med det år, hvor vurderingen foretages, jf. lovforslagets § 13, stk. 3. For at en nybygget ejerbolig vil være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen vurderes pr. 1. januar 2024, og skæringstidspunktet om færdigmelding den 1. januar 2024 følger derfor vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

Eksempelvis vil en nybygget ejerbolig, der bliver færdigmeldt i september 2023, få den første offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2024, hvorefter ejeren vil skulle betale skat af ejendommen fra og med indkomståret 2024.

Det afgørende skæringspunkt vil være tidspunktet for ejerens færdigmelding af byggeriet til kommunalbestyrelsen, jf. §§ 40-46 i bygningsreglementet 2018 (BR18) og ikke kommunalbestyrelsens behandling af færdigmeldingen. Reglerne om færdigmelding af byggeri henhører under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.

Forslaget vil omfatte de typer af ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, og som er nybyggede eller ombyggede, uanset om ejeren eksempelvis selv forestår byggeprocessen, eller om en nybygget ejendom erhverves i forbindelse med et projektsalg.

I et typisk projektsalg erhverver en projektudvikler en egnet grund, hvorefter projektudvikleren får tegnet det boligprojekt, som skal udbydes til potentielle købere af boliger. Derefter udbydes boligerne, hvoraf nogle eventuelt sælges, inden opførelsen af projektboligerne påbegyndes. I sådanne tilfælde vil projektboligen således ikke være opført på tidspunktet for købet.

For at projektsalg vedrørende ejendomme nævnt i lovforslagets § 3 bliver omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, vil projektboligen skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024. Med forslaget vil en fysisk person, der ejer en projektbolig, således blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, såfremt projektboligen er en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som er overtaget senest den 31. december 2023, og som er færdigmeldt

UDKAST

senest den 1. januar 2024. I de tilfælde, hvor en projektbolig bliver færdigmeldt senest den 1. januar 2024, men ikke bliver overtaget af køberen senest den 31. december 2023, vil køberen efter forslaget således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at Skatteforvaltningen vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat tildelt efter forslaget i 1. pkt. med virkning fra og med den 1. januar 2024 i tilfælde, hvor det efter færdigmeldingen konstateres, at byggeriet ikke var færdigbygget senest den 1. januar 2024.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er, at Skatteforvaltningen efter en konkret vurdering vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat i skattespekulationstilfælde, hvor der ved grov uagtsomhed eller ved forsæt sker færdigmelding af byggeri med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Dette kan eksempelvis vedrøre tilfælde, hvor der sker færdigmelding af et byggeri den 1. januar 2024, hvortil der er givet byggetilladelse, men hvor byggeriet ikke er påbegyndt. Den foreslåede bestemmelse vil således vedrøre tilfælde, hvor det er åbenlyst, at byggeriet ikke er færdigbygget, og hvor byggeriet som følge heraf er ubeboeligt.

Skatteforvaltningen vil derimod ikke med den foreslåede bestemmelse kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat, hvor dokumentationen for færdigmeldingen f.eks. er mangelfuld, eller hvor færdigmeldingen bliver afvist med henvisning til, at der er mangler ved byggeriet, der skal udbedres, f.eks. i relation til byggeriets brandsikkerhed.

Det afgørende for Skatteforvaltningens afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat er således, at byggeriet af ejerboligen, som ikke er færdigbygget, ved grov uagtsomhed eller ved forsæt er blevet færdigmeldt med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Foruden bortfald af rabat i ejendomsskat vil den fysiske person, der har færdigmeldt byggeriet, kunne straffes efter skattekontrollovens regler. Der henvises til det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

UDKAST

At bortfald af rabat i ejendomsværdiskat vil have virkning fra og med den 1. januar 2024, vil indebære, at allerede pålignet rabat i ejendomsværdiskat bortfalder og efteropkræves som en del af den resterende del af forskudsskatten for indkomståret 2024 eller opkræves som en restskat på årsopgørelsen for indkomståret 2024 eller senere, alt afhængigt af tidspunktet for afgørelsen om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat.

For ejendomme, der ombygges, hvor der efter byggelovgivningen er krav om byggetilladelse til ombygningen, vil forslaget indebære, at en ejer vil skulle færdigmelde en ombygning senest den 1. januar 2024, for at ejendommen, som den fremstår efter ombygningen, vil blive omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og dermed også af rabat i ejendomsværdiskat. Om reglerne for, hvornår en ombygning er omfattet af krav om byggetilladelse, henvises til byggelovgivningen under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.

Den oprindelige ejendom, der planlægges ombygget, vil dog være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, uanset hvornår ombygningen bliver færdigmeldt. Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at for en ejer, der færdigmelder en ombygning den 2. januar 2024 eller senere, vil kun ejendommen, som den fremstod før ombygningen, blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Hvis ombygningen ikke bliver færdigmeldt senest den 1. januar 2024, vil der således ikke være taget højde for ombygningen i ejendomsvurderingen, der ligger til grund for ejendomsværdiskat og rabat i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at det med forslaget vil afhænge af tidspunktet for færdigmeldingen af ombygningen, om rabat i ejendomsværdiskat vil blive baseret på ejendommen, som den fremstod før ombygningen, eller på ejendommen, som den fremstår efter ombygningen. Det skyldes, at det alene er den del af ejendommen, der er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, der vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

I tilfælde, hvor en ombygning er igangsat i 2023 og først bliver færdigmeldt eksempelvis den 1. februar 2024, vil det således kun være ejendommen, som den fremstod før ombygningen, som vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Det samme vil gælde ombygninger i tilfælde, hvor en ejerbolig har lidt væsentlig skade som følge af en brand i 2023, og genopførelsen først bliver færdigmeldt eksempelvis den 1. marts 2024.

UDKAST

Forslaget i 3. pkt. vil derimod ikke omfatte tilfælde, hvor ejeren eksempelvis selv har foranlediget nedrivning af en eksisterende ejerbolig inden 2024 med henblik på at bygge en ny ejerbolig. Sådanne tilfælde vil med forslaget skulle anses som nybyggeri, uanset om den nye ejerbolig bliver bygget på den eksisterende sokkel fra den tidligere ejerbolig eller ej. Den nye ejerbolig vil således skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024, før ejeren vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. I tilfælde, hvor en eksisterende ejerbolig bliver revet ned inden 2024 på foranledning af ejeren selv, vil ejeren således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for den tidligere ejerbolig. Dette vil også gælde i det tilfælde, hvor byggeriet af den nye ejerbolig ikke når at blive færdigmeldt senest den 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. vil indebære, at ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbyggede og beboelige eller afsluttede senest den 1. januar 2024, ikke vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis ikke der er sket en egentlig færdigmelding til kommunen.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller ejendommen er anset for færdigbygget og beboelig ved en tidligere vurdering.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, at er der meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller om- eller tilbygningen er medtaget ved en tidligere vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 52 indebærer, at nybyggeri automatisk anses for færdigbygget og beboeligt 1 år efter, at byggetilladelsen er givet, og at om- eller tilbygning automatisk anses for afsluttet 1 år efter, at byggetilladelsen er givet. Dette gælder, medmindre ejeren dokumenterer over for Skatteforvaltningen, at byggeriet eller om- eller tilbygningen faktisk ikke er henholdsvis færdigbygget og beboelig eller afsluttet.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. vil indebære, at hvis en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, der er overtaget senest den 31. december 2023, og som

UDKAST

efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbygget og beboelig eller afsluttet 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, ikke vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, medmindre byggeriet er færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024. Der vil således skulle indsendes en egentlig færdigmelding af byggeriet eller af om- eller tilbygningen til kommunen senest den 1. januar 2024, før det vil være omfattet af rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6.

Til § 37

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. lovforslagets § 40, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat af ejendommen med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Med forslaget vil der til brug for opgørelsen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40 skulle opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis satserne og reglerne om ejendomsværdiskattestop og stigningsbegrænsning i ejendomsværdiskatteloven videreføres, således at vurderingen pr. 1. januar 2001 plus 5 pct. og vurderingen pr. 1. januar 2002 ville kunne anvendes. Om ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningen henvises til pkt. 3.1.1 og 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter lovforslagets § 13, stk. 1, vil ejendomsværdiskatten blive opgjort som beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 13, stk. 2-4, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter lovforslagets §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter lovforslagets § 40, stk. 2, og med tillæg efter lovforslagets § 26.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet ske ved, at ejendomsværdiskatten beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i

UDKAST

dette lovforslag med fradrag for den beregnede ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020.

I forskelsbeløbet vil der være taget højde for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, som foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24 med ændrede satser. I forskelsbeløbet indgår videre værdien af stigningsbegrænsningen, jf. ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10.

I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet blive justeret for reduktioner på baggrund af udlejning, ubeboelighed m.v. samt ejerandel og tilhørende ejerperiode.

Opgørelsen af ejendomsværdiskat efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, som udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i indkomståret, jf. lovforslagets § 13, stk. 2. Som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskatteloven vil ejendomsværdiskattestoppet skulle anvendes, herunder den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages der en almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter stk. 2 vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg.

Sker der ikke omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 pr. 1. januar i et år mellem de almindelige vurderinger, anvendes vurderingen fra den almindelige vurdering som grundlag for ejendomsværdiskatten i det mellemliggende år. Grundlaget for ejendomsværdiskatten vil dermed i sådanne tilfælde svare til grundlaget for ejendomsværdiskatten for den nærmest forudgående almindelige vurdering. Opfylder ejendommen betingelserne for

UDKAST

omvurdering, vil det være ejendomsværdien fra den pågældende omvurdering, der anvendes som grundlag for ejendomsværdiskatten i det mellemliggende år.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, i 2024 og 2025 foretages efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Det betyder, at grundlaget for beregning af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten for ejerboliger som udgangspunkt vil være en foreløbig 2022-vurdering, som gælder for indkomståret 2024, hvis der er tale om en ejerbolig, der vurderes i lige år efter ejendomsvurderingsloven. Forskelsbeløbet vil blive efterreguleret, når den foreløbige vurdering erstattes af en endelig vurdering, jf. lovforslagets § 76.

Efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, anses følgende ejendomme som ejerboliger, hvis ejendommen højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

For ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, der ikke vurderes i lige år, herunder ejerboliger, der anvendes til erhvervsmæssige formål, sker den almindelige vurdering i ulige år. Det betyder, at for disse ejendomme vil vurderingen pr. 1. januar 2023 være en almindelig vurdering, og den ansatte ejendomsværdi fra denne vurdering vil som udgangspunkt danne grundlag for beregning af forskelsbeløbet.

Et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 13 vil være højere end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis lovforslaget vil indebære en højere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der udløses rabat i ejendomsværdiskatten.

Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil derimod være et udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 13 vil være lavere end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet, på grundlag af de samme vurderinger. Hvis lovforslaget vil indebære en lavere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der ikke være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten.

I *tabel 10* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten opgøres for ejerboliger, der er erhvervet senest den 1. juli 1998 henholdsvis efter den 1. juli 1998. Det bemærkes, at eksemplerne viser den isolerede opgørelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat uden hensyntagen til eventuel reduktion som følge af forskelsbeløbet for grundskyld.

Tabel 10. Eksempler på opgørelse af rabatbeløb i 2024 for ejendomsværdiskatten for ejere under folkepensionsalderen

Ejendomsværdiskat efter lovforslaget:		Bolig I	Bolig II	Bolig III
		Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdi, ny vurdering	(1)	2.250.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	(2)	1.800.000	2.880.000	9.600.000
5,0‰ af (2) op til 9.400.000 kr.	(3)	9.000	14.400	47.000
14‰ af (2) over 9.400.000 kr.	(4)	0	0	2.800

UDKAST

Nedslag på 1,0‰ af (2)	(5)	-1.800	-2.880	-9.600
Nedslag på 2,0‰ af (2), maks 1.200 kr.	(6)	-1.200	-1.200	-1.200
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	(7)=(3)+(4)+ (5)+(6)	6.000	10.320	39.000
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejerboliger købt efter 1. juli 1998	(8)=(3)+(4)	9.000	14.400	49.800
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven:				
Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af: ²⁾				
- ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct.	(9)	850.000	1.800.000	6.000.000
- ejendomsværdien pr. 1. januar 2002	(10)	920.000	1.950.000	6.090.000
- 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. jan 2022	(11)	1.800.000	2.880.000	9.600.000
9,2‰ af (9) op til 3.040.000 kr.	(12)	7.820	16.560	27.968
30‰ af (9) over 3.040.000 kr.	(13)	0	0	88.800
Nedslag på 1,8‰ af (9)	(14)	-1.530	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7‰, maks. 1.200 kr. af (9)	(15)	-1.200	-1.200	-1.200
<hr/>				
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	(16)=(12)+(13)+(14)+ (15)	5.090	12.120	104.768
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for ejerboliger købt efter 1. juli 1998	(17)=(12)+(13)	7.820	16.560	116.768
<hr/>				
Forskelsbeløb for ejendomsværdiskat:				

UDKAST

For boligen købt 1. juli 1998 eller før	(18)=(7)-(16)	910	-1.800	-65.768
For boligen købt efter 1. juli 1998	(19)=(8)-(17)	1.180	-2.160	-66.968
Rabatbeløb for ejendomsværdiskat¹⁾:				
For boligen købt 1. juli 1998 eller før	(20)=maks af (18) og 0	910	0	0
For boligen købt efter 1. juli 1998	(21)=maks af (19) og 0	1.180	0	0

1) Rabatbeløbet er opgjort før eventuel modregning af skattelettelse i grundskyld, jf. eksemplerne i tabel 12.

2) Det antages i eksemplerne, at ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct. udgør den laveste værdi af de tre og danner dermed beskatningsgrundlaget.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at er en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i forslaget i *stk. 1*, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat.

Efter lovforslagets § 36 er udgangspunktet for at være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, at en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 vil skulle være overtaget senest den 31. december 2023, og at ejendommen i indkomståret 2024 vil skulle være pålagt ejendomsværdiskat, før der for indkomståret 2024 vil kunne opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat for ejendommen. Efter lovforslagets § 1, *stk. 2*, skal der betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som ejeren har rådighed over til beboelse. Det vil sige, hvis ejendommen eksempelvis er udlejet, ubeboelig eller af anden grund ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendommen i indkomståret 2024.

I den periode, ejeren ikke vil skulle betales ejendomsværdiskat af ejerboligen, vil ejeren heller ikke blive ydet rabat. Er ejerboligen ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejerboligen ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024, vil den foreslåede bestemmelse i *1. pkt.* indebære, at der alligevel vil blive opgjort et forskelsbeløb som nævnt i den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, som om ejerboligen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 med henblik på at opgøre en rabat i ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 40, *stk. 2*. Ejeren vil således blive ydet rabat

UDKAST

fra et senere tidspunkt, såfremt ejerboligen igen vil blive omfattet af ejendomsværdiskat.

Dette kan eksempelvis være i tilfælde, hvor ejeren af en ejerbolig udlejer denne fra og med indkomståret 2023 til og med indkomståret 2026. I dette tilfælde vil rabat i ejendomsværdiskat blive ydet fra og med indkomståret 2027, hvor udlejningen er ophørt, og ejerboligen igen kan tjene til bolig for ejeren. Som et andet eksempel kan det også være i tilfælde, hvor en ejerbolig har været ubeboelig efter lovforslagets § 15, stk. 2, fra og med september 2023 til og med marts 2024 som følge af en vandskade. I dette tilfælde vil den fysiske person, der ejer ejerboligen, igen skulle betale ejendomsværdiskat og blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra og med april i indkomståret 2024, hvor skaden på ejerboligen er udbedret, og ejerboligen igen kan tjene til bolig for ejeren.

Forslaget vil videre indebære, at Skatteforvaltningen for alle ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, der er ejet af fysiske personer, og som er overtaget senest den 31. december 2023, skal opgøre et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, selv om ejeren af ejerboligen ikke bliver pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, når ejerboligen er udlejet eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024.

Med forslaget vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat skulle opgøres på samme måde som efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 for ejendomme, der faktisk er pålagt ejendomsværdiskat i indkomståret 2024. Det betyder, at forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der efter reglerne i nærværende lovforslag vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024 efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven. Om opgørelse af forskelsbeløbet henvises der således til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil alene omfatte de tilfælde, hvor ejendommen i sin helhed ikke er omfattet af pligten til at betale ejendomsværdiskat i indkomståret 2024. Tilfælde, hvor ejendommen delvist er omfattet af pligten til at betale ejendomsværdiskat, eksempelvis på grund af udlejning en del af året, vil være omfattet af den foreslåede regel i lovforslagets § 42. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 42.

Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at skal en nyopstået ejendom første gang pr. 1. januar 2024 anses for en ejendom nævnt i § 3, opgøres der tilsvarende et

UDKAST

forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i forslaget i stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Forslaget skal ses i sammenhæng med beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, som efter lovforslagets § 13, stk. 2, udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar for det nærmest forudgående indkomstår. Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 for ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, og som af ejeren kan anvendes til beboelse, er således den ejendomsværdi, der udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat pr. 1. januar 2023, som er den almindelige vurdering pr. 1. januar 2022, medmindre der er foretaget en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 pr. 1. januar 2023. Det samme vil i udgangspunktet gøre sig gældende for udenlandske ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 2, jf. lovforslagets § 14.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vedrører den situation, hvor en ejendom først opstår i indkomståret 2023, hvorefter der ikke vil skulle betales ejendomsværdiskat af ejendomsværdien af en ejendom, fordi ejendommen først anses for en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 pr. 1. januar 2024.

Dette kan enten skyldes, at ejendommen ikke eksisterede før indkomståret 2023, eller at ejendommen i indkomståret 2023 er blevet omkategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde, hvor eksempelvis en etageejendom, som anvendes til erhverv og derfor er kategoriseret som en erhvervsejendom, fremover skal anvendes til ejerlejligheder, vil etageejendommen blive omkategoriseret til at være en ejerbolig. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, herunder eksempelvis en ejerbolig eller en erhvervsejendom.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at der for sådanne ejendomme vil skulle opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 som en ejendom nævnt i § 3.

Til § 38

Der findes ikke i gældende ret regler om betingelser for rabat i grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1*, at fysiske personer, der ejer ejendomme, skal opfylde tre kumulative betingelser for at være omfattet af rabat i grundskyld.

Det foreslås i *nr. 1*, at ejendommen skal være nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, være en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller være en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 vil indebære, at der vil kunne ydes rabat i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, dvs. følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Efter lovforslagets § 36, stk. 1, vil ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Med forslaget i nærværende bestemmelse er ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, omfattet af rabat i grundskyld. Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis rabat i ejendomsværdiskat og rabat i grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, og som kan anses som rene ejerboliger og dermed vil være omfattet af rabat i grundskyld. I den foreslåede bestemmelse om rabat i grundskyld henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, som der gør, for så vidt angår rabat i ejendomsværdiskat, da grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, både vil være omfattet af rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6, for så vidt angår ejendomsværdiskat, og af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, for så vidt angår grundskyld.

UDKAST

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være en grundskyld at yde rabat i.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 vil endvidere indebære, at der vil kunne ydes rabat i grundskyld til fysiske personer, der ejer ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som ejer ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-8, opremses typer af ejendomme, der forstås som ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand. Efter nr. 7 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse, som ejerboliger. Efter nr. 8 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, som ejerboliger.

Forslaget vil indebære, at en ejer i disse tilfælde alene vil blive ydet rabat i grundskyld, hvis der endnu ikke er opført en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, der er færdigmeldt senest den 1. januar 2024, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 36, stk. 2.

Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis en køber erhverver en såkaldt projektbolig, og hvor der ved overgangen til 2024 endnu ikke findes en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, men alene en ubebygget grund. Det kan også være tilfældet, hvis en køber erhverver en ubebygget grund med henblik på at opføre en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1.

Efter lovforslagets § 4, stk. 1, vil der skulle betales grundskyld af de grunde, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven ansættes en grundværdi. Der ansættes en grundværdi for forskellige ejendomstyper, herunder både ejerboliger og erhvervsejendomme. Med de nævnte ejendomstyper i den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil det kun være rene ejerboliger, der vil være omfattet af rabat i grundskyld. Ejere af eksempelvis erhvervsejendomme eller ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil i stedet være omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

UDKAST

Det foreslås videre i *nr. 2*, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023.

Den foreslåede betingelse i *nr. 2* vil indebære en skæringsdato for, hvornår ejendommen senest skal være overtaget for at være omfattet af rabat i grundskyld. Det afgørende for, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende, er fastsat til senest den 31. december 2023.

Med forslaget vil ejere, der har overtaget sådanne ejendomme senest den 31. december 2023, være omfattet af rabat i grundskyld. Ejere, der overtager sådanne ejendomme den 1. januar 2024 eller senere, vil således ikke opfylde betingelsen om rettidig overtagelse og vil ikke være omfattet af rabat i grundskyld.

Overtagelsesdatoen er en objektiv skæringsdato, som altid vil være tilgængelig og fremgå af købsaftaler og tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens § 6. Med forslaget i *nr. 2* sikres det således, at skæringsdatoen for erhvervelse er en tilgængelig dato, der kan understøttes it-mæssigt. Derudover vil alle fysiske personer, der er omfattet af grundskyld af en given ejerbolig i indkomståret 2023, blive sikret mod stigninger i grundskylden ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Videre foreslås det i *nr. 3*, at ejendommen skal være omfattet af grundskyld for indkomståret 2024, jf. dog lovforslagets § 39, stk. 2.

Den foreslåede betingelse i *nr. 3* vil indebære, at ejeren vil skulle pålægges at betale grundskyld af grunden i 2024, for at denne vil blive omfattet af rabat i grundskyld.

Dette modificeres dog i lovforslagets § 39, stk. 2, hvorefter en ubebygget grund eller nyopstået ejendom, der er overtaget senest den 31. december 2023, og som ikke er omfattet af grundskyld for 2024, alligevel vil blive omfattet af rabat i grundskyld.

Betingelsen om, at ejendommen i 2024 skal være pålagt grundskyld, er afgørende for, at der vil kunne opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter

UDKAST

lovforslagets § 39, stk. 1, som skal anvendes til opgørelsen af det samlede rabatbeløb efter lovforslagets § 40. I de tilfælde, hvor en ubebygget grund eller ejendom ikke er omfattet af grundskyld i 2024, og hvor der således ikke er en grundskyld til brug for opgørelsen af forskelsbeløbet, opgøres der efter lovforslagets § 39, stk. 2, et forskelsbeløb, som om ejendommen er pålagt grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil således indebære, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller en ubebygget grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, og som er overtaget senest den 31. december 2023 og omfattet af grundskyld for 2024, vil kunne opnå rabat i grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i forslaget i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, ikke vil være omfattet af rabat i grundskyld efter det foreslåede stk. 1.

Forslaget vil indebære, at fysiske personer, der ejer ejerboliger med blandet ejerforhold bestående af en ejerskabskonstruktion med mindst én juridisk person, ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 6. Fysiske personer i en sådan ejerskabskonstruktion, hvor der efter lovforslaget vil skulle betales ejendomsværdiskat, vil dog blive omfattet af den foreslåede rabatordning for ejendomsværdiskat efter lovforslagets kapitel 6, hvis betingelserne herfor i lovforslagets § 36 er opfyldt.

Forslaget vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en ejerbolig er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Fordelingen mellem ejerne vil være uden betydning. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejerboligen, mens en eller flere fysiske personer vil kunne eje de resterende 99 pct.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at grundskylden som udgangspunkt er en skat på ejendommen. Systematikken i Skatteforvaltningens it-systemer er, at grunde ikke kan ejerfordeles, hvorefter systemerne kun vil kunne foretage én beregning af grundskylden gældende for alle ejere. Systemerne kan således ikke håndtere, at der både ydes rabat efter lovforslagets kapitel 6 og stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7. Om

Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Forslaget vil samtidigt således indebære, at en fysisk person i en sådan ejerskabskonstruktion vil blive opkrævet grundskyld af ejerboligen på samme måde, som juridiske personer efter forslaget vil blive opkrævet grundskyld fra og med 2024, dvs. i form af to årlige rater efter lovforslagets § 33, jf. lovforslagets § 3, stk. 2, 1. pkt. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejerboliger, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31. I personskattesystemerne er det muligt at ejerfordele grundskylden, da det er den samme ejerfordeling, der anvendes til opkrævning af ejendomsværdiskat, som der anvendes til opkrævning af grundskyld.

Fysiske personer, der ejer ejerboliger med blandet ejerforhold bestående af en ejerskabskonstruktion med mindst én fysisk og mindst én juridisk person, vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 for så vidt angår grundskylden, jf. lovforslagets § 44.

Det vil således sige, at fysiske personer i en sådan ejerskabskonstruktion vil kunne blive omfattet af de to foreslåede rabatordninger på samme tid, dvs. rabat i ejendomsværdiskat efter rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6 og rabat i grundskyld efter stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med juridiske personer, vil forslaget indebære, at medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, heller ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 6. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne blive opkrævet via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller af den foreslåede permanente indefrysningensordning efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

For nærmere om stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 henvises til bemærkningerne til lovforslagets §§ 44 og 45.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med et dødsbo, ikke skal være omfattet af forslaget i 1. *pkt.*

Forslaget vil vedrøre den situation, hvor en eller flere fysiske personer ejer en ejendom sammen med en fysisk person, som afdør ved døden. I den situation vil de eller den efterlevende fysiske person eje ejendommen sammen med en juridisk person i form af dødsboet for den afdødes fysiske persons ejerandel af ejendommen, indtil skifteretten træffer afgørelse om skifte af boet.

Som det eneste tilfælde, hvor en fysisk og juridisk person ejer en ejendom sammen, vil fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med et dødsbo, blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, ligesom før den afdøde fysiske persons død, jf. lovforslagets § 31, stk. 3, 2. *pkt.*

Forslaget vil i overensstemmelse hermed indebære, at selv om den eller de efterlevende fysiske personer ejer ejendommen sammen med en juridisk person i form af dødsboet, vil den eller de efterlevende fysiske person/personer, som ejede ejendommen sammen med afdøde, være omfattet af rabat i grundskyld og bevare rabatten for dennes ejerandel. Det bemærkes, at en længstlevende ægtefælle vil kunne overtage rabatten for den afdøde ægtefælles ejerandel, hvis ægtefællen overtager ejerandelen, jf. lovforslagets § 43, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* modificerer således den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.*, hvorefter fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med juridiske personer, ikke vil være omfattet af rabat i grundskyld, men i stedet vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

Til § 39

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af et forskelsbeløb for grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for grundskyld. Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at

UDKAST

beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Med forslaget vil der til brug for opgørelsen af den samlede rabat skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskylden. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den grundskyld, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis reglerne om grundskatteløftet var videreført, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023. Om grundskatteløftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet ske ved, at grundskylden beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den beregnede grundskyld efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet blive justeret forholdsmæssigt for reduktioner på baggrund af ejerandel, tilhørende ejerperiode m.v.

Ved den opgjorte grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat forstås grundskylden før fradrag for eventuelle beløb indefrosset i medfør af henholdsvis pensionistlåneordningen i kapitel 1 og den midlertidige indefrysningensordning i grundskyldslånelovens kapitel 2. Disse regler foreslås delvist videreført i lovforslagets kapitel 8, herunder med den ændring, at den midlertidige indefrysningensordning foreslås erstattet med en permanent indefrysningensordning.

Opgørelsen af grundskyld efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for grundskylden, som udgør 80 pct. af den ansatte grundværdi pr. 1. januar i det nærmest forudgående kalenderår, jf. lovforslagets § 17, men den grundskyldspromille, der er fastsat for indkomståret 2024. Som beskatningsgrundlag for grundskylden efter lov om kommunal ejendomsskat vil grundskylden blive opgjort ud fra et beskatningsgrundlag, som udgør 80 pct. af den skattepligtige grundværdi med anvendelsen af grundskatteløftet, hvorefter den skattepligtige grundværdi er den laveste af følgende grundværdier:

UDKAST

- 1) Ejendommens grundværdi som disse beløb er fastsat af Skatteforvaltningen ved den seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til fritagelser for grundskyld og fradrag for forbedringer.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Efter lov om kommunal ejendomsskat er beskatningsgrundlaget for grundskyld således den laveste værdi af enten grundværdien for skatteåret eller grundværdien for det forudgående år forhøjet med en reguleringsprocent. Ved beregning af forskelsbeløbet for grundskyld vil der derfor skulle anvendes en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi, der vil være den laveste for indkomståret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for indkomståret 2024 udgøre 2,8 pct.

Om grundskatteløftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages der en almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg. Om definitionen af ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 37.

Sker der ikke omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 pr. 1. januar i et år mellem de almindelige vurderinger, anvendes vurderingen fra den almindelige vurdering som beskatningsgrundlag for grundskylden i det mellemliggende år. Grundlaget for grundskylden vil dermed i sådanne tilfælde svare til grundlaget for grundskylden for den nærmest forudgående almindelige vurdering. Opfylder ejendommen betingelserne for omvurdering, vil det være grundværdien fra den pågældende omvurdering, der anvendes som beskatningsgrundlag for grundskylden i det mellemliggende år.

UDKAST

For så vidt angår grundlaget for opgørelsen af rabat i grundskyld, vil det for ejerboliger, der vurderes i lige år, indledningsvist være en foreløbig 2022-vurdering, der skal anvendes ved beregningen af rabatten for indkomståret 2024, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Forskelsbeløbet for grundskyld vil blive efterreguleret, når den foreløbige vurdering erstattes af den endelige vurdering, jf. lovforslagets § 76.

Det betyder, at grundlaget for rabat i grundskyld for ejerboliger, der vurderes i lige år, således vil blive baseret på ansættelsen af grundværdien, der bliver anvendt som beskatningsgrundlag for indkomståret 2023.

Et positivt forskelsbeløb for grundskyld vil være et udtryk for, at grundskylden opgjort efter lovforslaget på grundlag af de vurderinger, der vil være grundlaget for beregningen af grundskylden for indkomståret 2024, vil være højere end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for indkomståret 2023 og reglerne om grundskatteloftet. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en højere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, udløses der rabat i grundskylden.

Et negativt forskelsbeløb for grundskyld vil derimod være et udtryk for, at grundskylden opgjort efter lovforslaget på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for grundskylden for indkomståret 2024, vil være lavere end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for indkomståret 2023 og reglerne om et loft for stigninger i grundskylden, på grundlag af de samme vurderinger. Hvis reglerne i nærværende lovforslag indebærer en lavere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der ikke være grundlag for rabat i grundskylden.

I *tabel 11* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbet for grundskylden opgøres. Det bemærkes, at eksemplerne viser den isolerede opgørelse af forskelsbeløbet for grundskyld uden hensyntagen til eventuel reduktion som følge af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat.

Tabel 11. Eksempler på opgørelse af rabatbeløb

UDKAST

2024 for grundskyld			
		Bolig I	Bolig II
		Kr.	Kr.
Grundskyld efter lovforslaget:			
Grundværdi, ny vurdering pr. 1. januar 2022	(1)	1.500.000	1.500.000
Beskatningsgrundlag for grundskyld, 80 pct. af ny vurdering	(2)	1.200.000	1.200.000
Grundskyld efter lovforslaget ¹⁾	(3)=7‰ af (2)	8.400	8.400
Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat:			
Beskatningsgrundlaget for grundskyld udgør det mindste af:			
- grundværdi pr. 1. oktober 2011 med reduktion ²⁾	(4)	250.000	700.000
- stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(5)	200.000	700.000
- 80 pct. af grundværdi ved ny vurdering pr. 1. januar 2022	(6)	1.200.000	1.200.000
Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat	(7)=26‰ af (5)	5.200	18.200
Forskelsbeløb for grundskyld	(8)=(3)-(7)	3.200	-9.800
Rabatbeløb for grundskyld³⁾	(9)=maks af (8) og 0	3.200	0

1) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskyldspromillen i den pågældende kommune nedsættes fra 26 til 7.

2) Reduktionen af grundværdien pr. 1. oktober 2011 udgør 5 pct. af grundværdien til og med 100.000 kr. og 2,5 pct. for den del af vurderingen, der ligger over det nævnte beløb. Den beregnede nedsættelse reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

3) Rabatbeløbet er opgjort før eventuel modregning af skattelettelse i ejendomsværdiskat, jf. eksemplerne i tabel 12.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at skal en ubebygget grund første gang pr. 1. januar 2024 anses for en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller anses som en grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i forslaget i stk. 1, som om grunden er pålagt grundskyld som en ejerbolig for indkomståret 2024. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at skal en nyopstået ejendom første gang pr. 1. januar 2024 anses for en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, opgøres tilsvarende et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i forslaget i stk. 1, som om grunden er pålagt grundskyld som en ejerbolig for indkomståret 2024.

UDKAST

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. skal ses i sammenhæng med beskatningsgrundlaget for grundskyld, som efter lovforslagets § 17, stk. 2, udgør 80 pct. af grundværdien pr. 1. januar i det nærmest forudgående kalenderår. Beskatningsgrundlaget for grundskylden for indkomståret 2024 for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som af ejeren kan anvendes til beboelse, er således den grundværdi, der udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld pr. 1. januar 2023.

For ubebyggede grunde omfattet af den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil der ske en omvurdering pr. 1. januar 2024 som følge af, at ejendommen i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024 har ændret anvendelse. Tilsvarende gælder det for nyopståede ejendomme omfattet af den foreslåede bestemmelse i 2. pkt., at der vil ske en omvurdering pr. 1. januar 2024 som følge af, at ejendommen er nyopstået. Dette ville indebære, at der i begge tilfælde efter de foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. først vil skulle beregnes grundskyld for indkomståret 2025 på baggrund af omvurderingerne pr. 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil vedrøre den situation, hvor en køber af en projektbolig eller lignende har overtaget denne ved udgangen af 2023, men ikke vil skulle betale grundskyld af grundværdien som en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, fordi ejendommen først pr. 1. januar 2024 anses for en grund, hvorpå der kan opføres sådanne ejendomme.

Forslaget i 1. pkt. vil indebære, at der for sådanne grunde vil skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, som om den ubebyggede grund er pålagt grundskyld for indkomståret 2024 som en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8. Forslaget vil videre indebære, at rabat i grundskyld vil skulle ydes fra og med indkomståret 2025, fordi vurderingen pr. 1. januar 2024 først vil have skattemæssig virkning fra og med den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 17, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil vedrøre den situation, hvor en ejendom først opstår i 2023, hvorefter der ikke vil skulle betales grundskyld af grundværdien som en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, fordi ejendommen først anses for en sådan ejendom pr. 1. januar 2024.

UDKAST

Dette kan enten skyldes, at ejendommen ikke eksisterede før 2023, eller at ejendommen i 2023 er blevet omkategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af omkategorisering vil den pågældende ejendom som følge af, at det er beskatningsgrundlaget for grundskyld pr. 1. januar 2023, der vil skulle anvendes for indkomståret 2024, i stedet beskattes som om, det er en landbrugsejendom, skovejendom, erhvervsejendom eller en anden ejendom.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, herunder eksempelvis en ejerbolig eller en erhvervsejendom.

Forslaget i 2. pkt. vil indebære, at der for sådanne ejendomme skal opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, som om ejendommen er pålagt grundskyld for indkomståret 2024 som en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, med henblik på at opgøre en rabat i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3. Forslaget vil i denne situation tillige indebære, at rabat i grundskyld vil skulle ydes fra og med indkomståret 2025, fordi vurderingen pr. 1. januar 2024 først vil have skattemæssig virkning fra og med den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 17, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at er en ejendom omfattet af lovforslagets § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder.

Efter lovforslagets kapitel 1 foreslås det, at en ejendom i visse tilfælde vil være fritaget for grundskyld. Det gælder f.eks. fredede ejendomme eller bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt.

Med forslaget vil der ikke skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, hvis en ejendom ikke er pålagt grundskyld for indkomståret 2024 som følge af, at ejendommen er fritaget for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1. Det skyldes, at der ikke vil skulle ydes rabat i grundskylden, hvis der ikke betales grundskyld af ejendommen. Det betyder, at i tilfælde, hvor 100 pct. af grundværdien er fritaget for grundskyld, vil der ikke skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld.

UDKAST

Med forslaget vil der således ikke blive ydet rabat i grundskyld, uanset om fritagelsen bortfalder i indkomståret 2024 eller i et efterfølgende indkomstår.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at er en del af ejendommen fritaget for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1, vil der skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i forslaget i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Forslaget vil indebære, at er eksempelvis kun 30 pct. af grundværdien fritaget for grundskyld, vil der skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 for den del af grundværdien, som ikke er fritaget for grundskyld, dvs. de resterende 70 pct. af grundværdien.

Til § 40

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1*, at rabat i ejendomsværdiskat, jf. forslaget i stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. forslaget i stk. 3, tilsammen skal udgøre den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. dog lovforslagets § 74.

Forslaget vil indebære, at den samlede rabat udgøres af summen af en rabat for ejendomsværdiskat efter det foreslåede stk. 2 og en rabat for grundskyld efter det foreslåede stk. 3.

Boligejeren vil alene blive ydet rabat, hvis summen er positiv. Hvis summen er positiv, vil det betyde, at boligejeren vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser på nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestop, og lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatteloft for grundskyld, videreførtes til og med indkomståret 2024.

Den samlede rabat vil blive ydet for hver enkelt ejendom med undtagelse af f.eks. visse tofamiliehuse, jf. det foreslåede i stk. 4. Har en skattepligtig flere ejendomme, for hvilke der vil blive ydet rabat, vil der for hver enkelt ejendom således blive ydet én samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. Den skattepligtige vil dog få ét samlet rabatbeløb indregnet i årsopgørelsen for alle ejendomme, hvor rabatbeløbet for hver enkelt ejendom også vil

UDKAST

fremgå. Den samlede rabat vil blive ydet i den ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld, som ejeren vil blive pålagt at betale af ejendommen.

Det bemærkes, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil blive opgjort, som det fremgår af det foreslåede stk. 2 og 3. På forskudsopgørelsen for disse indkomstår vil den samlede rabat i stedet skulle opgøres efter lovforslagets § 74.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at der opgøres en rabat i ejendomsværdiskat. Det foreslås i *2. pkt.*, at rabatten opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, hvis dette er negativt. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at rabatten i ejendomsværdiskat dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Endelig foreslås i *4. pkt.*, at rabatten i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Tilsvarende for grundskyld foreslås det i *stk. 3, 1. pkt.*, at der fastsættes en rabat i grundskyld. Det foreslås i *2. pkt.*, at rabatten opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er negativt. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at rabatten i grundskyld dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Endeligt foreslås i *4. pkt.*, at rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil efter lovforslagets § 37 udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for

UDKAST

indkomståret 2024, hvis ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestop og gældende satser, videreførtes.

Forskelsbeløbet for grundskyld vil efter lovforslagets § 39 udgøre forskellen mellem den grundskyld, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatteloft, videreførtes, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023.

Om ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet henvises til pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med forslagene i stk. 2 og stk. 3 vil der blive opgjort en rabat i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37 og af forskelsbeløbet for grundskyld efter lovforslagets § 39.

Efter forslaget i stk. 2 vil rabatten i ejendomsværdiskat blive opgjort som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, hvis dette er negativt.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 1.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 2.000 kr., jf. forslaget i stk. 2. Da forskelsbeløbet for grundskyld er negativt, vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 0 kr., jf. forslaget i stk. 3. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 2.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld også er positivt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 4.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten i grundskyld, jf. forslaget i stk. 3. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 8.000 kr.

UDKAST

Forslaget i stk. 2 vil videre indebære, at rabatten i ejendomsværdiskat dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Efter forslaget vil rabatten i ejendomsværdiskat blive fastsat til 0 kr., hvis summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde ikke blive negativt med 1.000 kr., men udgøre 0 kr.

Videre vil rabatten i ejendomsværdiskatten efter forslaget blive fastsat til 0 kr., hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er 0 kr. eller er et negativt beløb.

Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med eksempelvis 1.000 kr. eller er 0 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat således blive fastsat til 0 kr.

Endelig vil rabatten i ejendomsværdiskat efter forslaget blive fastsat til 0 kr., hvis der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37. Det kan eksempelvis være i de tilfælde, hvor en nybygget ejerbolig ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024.

Efter forslaget i stk. 3 vil rabatten i grundskyld blive opgjort som forskelsbeløbet for grundskylden, jf. § lovforslagets 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er negativt.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 5.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 4.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 1.000 kr. Da forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt, vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 0 kr., jf. forslaget i stk. 2. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 1.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 5.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat også er positivt med 5.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 5.000 kr. Da forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 5.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten

UDKAST

i ejendomsværdiskat, jf. forslaget i stk. 2. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 10.000 kr.

Forslaget i stk. 3 vil videre indebære, at rabatten i grundskylden dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Efter forslaget vil rabatten i grundskyld blive fastsat til 0 kr., hvis summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 5.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde ikke blive negativt med 1.000 kr., men udgøre 0 kr.

Videre vil rabatten i grundskyld efter forslaget fastsættes til 0 kr., hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med eksempelvis 1.000 kr. eller er 0 kr., vil rabatten i grundskyld således fastsættes til 0 kr.

Endelig vil rabatten i grundskyld efter forslaget fastsættes til 0 kr., hvis der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 37. Det kan eksempelvis være i de tilfælde, hvor ejendom er fritaget for grundskyld ved overgangen til indkomståret 2024.

Det fremgår af boligskatteforliget, at rabatten som udgangspunkt vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år, indtil rabatten vil bortfalde ved ejerskifte efter lovforslagets § 43. Den nominelle fastholdelse af den samlede rabat vil indebære, at rabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og være uafhængigt af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige ejendomsvurderinger.

Det fremgår af boligskatteforliget, at der vil skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for opgørelse af den samlede rabat ændrer sig. Dette kan for det første skyldes midlertidige hændelser som eksempelvis udleje. I eksemplet med udlejning vil det indebære, at den samlede rabat skal reduceres, da pligten til at betale ejendomsværdiskat vil bortfalde som følge af udlejningen. Når udlejningen ophører, vil ejeren igen skulle betale

UDKAST

ejendomsværdiskat, og ejeren vil igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 42.

Ud over midlertidige hændelser vil den samlede rabat også kunne reduceres som følge af permanente hændelser, eksempelvis på grund af et reduceret beskatningsgrundlag. Dette vil dog, jf. lovforslagets § 41, kun være tilfældet ved delvist ejerskifte og ved fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1.

Ændringer af en ejendom i indkomståret 2024 eller senere indkomstår, som efter ejendomsvurderingslovens § 6 vil føre til omvurdering, vil derimod ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor ændringer af en ejendom vil medføre et reduceret beskatningsgrundlag, hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Det skyldes, at Skatteforvaltningens it-systemer ikke vil kunne håndtere en sådan genberegning. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at rabatten skal reduceres i situationer, hvor den samlede boligskat inklusive skatterabat ellers vil blive negativ. Den samlede rabat vil således også kunne nedsættes midlertidigt, hvis de samlede boligskatte inklusive den samlede rabat vil blive negativ, jf. lovforslagets § 41, stk. 4.

I *tabel 12* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbene for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld opgøres til ét samlet rabatbeløb.

Tabel 12. Eksempler på opgørelse af samlet rabatbeløb for ejendomsværdiskat og grundskyld

	Bolig I	Bolig II	Bolig III
	Kr.	Kr.	Kr.
Opgjort potentielt rabatbeløb i ejendomsværdiskat:			
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget (1)	10.800	10.800	7.200
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven (2)	9.000	9.000	11.000
Forskelsbeløb for ejendomsværdiskat (3)=(1)-(2)	1.800	1.800	-3.800
Opgjort potentielt rabatbeløb i grundskyld:			
Grundskyld efter lovforslaget (4)	14.400	14.400	14.400

UDKAST

Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat	(5)	13.200	14.800	13.200
Forskelsbeløb for grundskyld	(6)=(4)-(5)	1.200	-400	1.200
Rabatbeløb i ejendomsværdiskat efter modregning af evt. negativt forskelsbeløb vedrørende grundskyld	(7)	1.800	1.400	0
Rabatbeløb i grundskyld efter modregning af evt. negativt forskelsbeløb vedrørende ejendomsværdiskat	(8)	1.200	0	0
Samlet rabatbeløb for boligen	(9)=(7)+(8)	3.000	1.400	0

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at hvis der ikke kan opgøres en samlet rabat efter *stk. 1*, fordi der ikke kan opgøres en rabat i ejendomsværdiskat, *jf. stk. 2*, og en rabat i grundskyld, *jf. stk. 3*, opgøres rabatten særskilt for ejendomsværdiskat og grundskyld. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i situationer omfattet af det foreslåede i *1. pkt.* udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, *jf. § 37*, rabatten i ejendomsværdiskat, og forskelsbeløbet i grundskyld, *jf. § 39*, udgør rabatten i grundskyld.

Forslaget vil tage højde for, at der kan være situationer, hvor der ikke vil kunne beregnes rabat på tværs af ejerfordelinger af ejendommen. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet for visse tofamiliehuse, hvor grundskyld vil blive beregnet for den samlede ejendom, og herefter vil der blive beregnet et forskelsbeløb for grundskyld for den samlede ejendom. Dette forskelsbeløb vil herefter blive fordelt efter ejerandele, og forskelsbeløbet vil ikke blive udlignet med et eventuelt negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

Til § 41

Der findes ikke i gældende ret regler om nedsættelse af den samlede rabat ved ejerskifte m.v. for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af en ejendom til en eller flere fysiske personer nedsættes den samlede rabat, *jf. lovforslagets § 40, stk. 1*, forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres, *jf. dog lovforslagets § 43, stk. 3*. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at nedsættelsen vil have virkning fra tidspunktet for ejerskiftet.

UDKAST

Efter lovforslagets § 40 om opgørelse af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil udgangspunktet være, at den samlede rabat fastholdes nominelt.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil imidlertid indebære, at den samlede rabat, der er opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 1, vil blive nedsat permanent, hvis der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket ejerskifte af en del af ejendommen til en eller flere fysiske personer. Ved ejerskifte af en del af ejendommen vil den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi af den pågældende ejendom ikke blive ændret, men beskatningsgrundlaget for ejerens ejendomsværdiskat og grundskyld vil blive ændret, og dermed vil ejendomsværdiskatten og grundskylden tillige blive ændret.

I tilfælde, hvor ejeren på et senere tidspunkt generhverver den del af ejendommen, for hvilken der er sket ejerskifte, vil der ikke ske ændring af rabatten, som afspejler forøgelsen af grundlaget for ejendomsværdiskat og grundskylden svarende til den genkøbte del af ejendommen. Det skyldes, at rabatten vil bortfalde ved ejerskifte, medmindre der sker ejerskifte mellem ægtefæller, jf. lovforslagets § 43, stk. 3. Om ejerskifte af hele ejendommen og bortfald af rabat som følge heraf henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 43.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil videre indebære, at i tilfælde, hvor en del af en ejers ejerandel ejerskiftes til en eller flere fysiske personer, nedsættes ejerens samlede rabat forholdsmæssigt med den del, hvormed ejerens ejerandel reduceres. Hvis en ejer eksempelvis sælger 50 pct. af sin ejerandel af en ejendom til en fysisk person, vil den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebære, at den samlede rabat efter lovforslagets § 40 tilsvarende nedsættes med 50 pct.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at det samlede rabatbeløb nedsættes fra tidspunktet for ejerskiftet. Hvis der sker ejerskifte af en del af en af en ejerbolig eksempelvis pr. 1. juli 2026, vil nedsættelsen af rabatbeløbet ligeledes ske pr. 1. juli 2026.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af en ejendom til en eller flere juridiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, med rabatten i grundskyld, jf. lovforslagets § 40, stk. 3. Det foreslås i *2. pkt.*, at ejere af ejendomme nævnt i forslaget i 1. pkt. omfattes af begrænsning af stigninger i grundskylden efter lovforslagets § 44. Det

UDKAST

foreslås videre i 3. *pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, der udgør rabatten i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, nedsættes yderligere efter forslaget i stk. 1. Det foreslås endelig i 4. *pkt.*, at nedsættelsen vil have virkning fra tidspunktet for ejerskiftet.

Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* vil indebære, at ved ejerskifte af en del af en ejendom til en eller flere juridiske personer vil det samlede rabatbeløb først og fremmest blive nedsat med den del af rabatten, som vedrører rabatten i grundskyld. Uanset om en fysisk person eksempelvis overdrager 50 pct. eller 100 pct. af en ejendom til en juridisk person, vil rabatten i grundskyld således bortfalde 100 pct.

Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* skal ses i sammenhæng med, at der ikke systemmæssigt både vil kunne blive ydet rabat i grundskyld efter kapitel 6 for den andel, som kan henføres til den fysiske person, der ejer ejendommen, og rabat i form af begrænsning i stigninger i grundskylden efter kapitel 7 for den andel, som kan henføres til den juridiske person. Det skyldes, at grundskylden er en skat på grunden. Systematikken i systemerne er, at grunde ikke vil kunne ejerfordeles, hvorefter systemerne kun vil kunne foretage én beregning af grundskylden. Systemerne kan således enten påligne rabatornningen efter lovforslagets kapitel 6 eller stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til *pkt.* 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i en sådan ejerskabskonstruktion vil blive opkrævet grundskyld af ejerboligen på samme måde, som juridiske personer vil blive opkrævet grundskyld fra og med kalenderåret 2024, dvs. i to årlige rater, jf. lovforslagets § 33. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejerboliger, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31.

Med forslaget i 2. *pkt.* vil både den fysiske og juridiske person i en situation, hvor den fysiske og juridiske person sammen ejer en ejerbolig, være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter lovforslagets § 44.

Den grundskyldsstigning, som vil forekomme ved, at rabatten i grundskyld bortfalder, vil blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7.

UDKAST

Den fysiske person, der ejer ejendommen, vil med den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. imidlertid fortsat bevare rabatten i ejendomsværdiskat for dennes ejerandel. Med forslaget vil den del af den samlede rabat, som vedrører rabat i ejendomsværdiskat, således blive nedsat efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, dvs. forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. vil indebære, at det samlede rabatbeløb nedsættes fra tidspunktet for ejerskiftet. Sker der ejerskifte af en del af en ejendom eksempelvis pr. 1. juli 2026, vil nedsættelsen af rabatbeløbet ligeledes gælde fra og med den 1. juli 2026.

Med de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 vil nedsættelsen af den samlede rabat som følge af ejerskifte af en del af ejendommen til enten en fysisk eller juridisk person være permanent og vil således skulle fastholdes nominelt.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at ved fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1 nedsættes det samlede rabatbeløb, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold som grundværdien af den del af grunden, der fritages. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at nedsættelsen vil have virkning fra tidspunktet for fritagelsens virkning, jf. lovforslagets § 18, stk. 3.

Forslaget vil indebære, at det samlede rabatbeløb, der er opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 1, vil skulle nedsættes permanent, hvis der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket hel eller delvis fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1.

Ved hel eller delvis fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1 vil beskatningsgrundlaget for grundskylden nedsættes som en naturlig følge af, at der ikke vil skulle betales grundskyld for den del af grundværdien, der bliver fritaget for grundskyld. Når beskatningsgrundlaget for grundskyld nedsættes, og grundskylden som følge heraf nedsættes, vil den samlede rabat således også blive nedsat eller eventuelt helt bortfalde.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil således indebære, at i tilfælde, hvor der sker hel eller delvis fritagelse for grundskyld, vil ejerens samlede rabat nedsættes med det beløb, som rabatten i grundskyld vil blive nedsat. Rabatten i grundskyld vil skulle nedsættes forholdsmæssigt med den del af grundværdien, der vil blive fritaget. Hvis eksempelvis 30 pct. af grundværdien

UDKAST

bliver fritaget for grundskyld, vil rabatten i grundskyld tilsvarende blive nedsat med 30 pct. Den samlede rabat vil skulle nedsættes med det beløb, som rabatten i grundskyld vil blive nedsat med.

I tilfælde, hvor hele grunden, dvs. den fulde grundværdi, bliver fritaget for grundskyld, vil rabatten i grundskyld blive nedsat med 100 pct. og bortfalde. I et sådant tilfælde vil rabatten i ejendomsværdiskat udgøre den samlede rabat, såfremt rabatten i ejendomsværdikat er positiv. Hvis rabatten i ejendomsværdiskat er 0 kr., eksempelvis fordi ejendommen alene bestod af en ubebygget grund pr. 31. december 2023, vil bortfald af rabatten i grundskyld medføre, at den samlede rabat for ejendommen bortfalder permanent.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at det samlede rabatbeløb vil blive nedsat fra det tidspunkt, hvor fritagelsen har virkning, jf. lovforslagets § 18, stk. 3.

Efter lovforslagets § 18, stk. 3, vil fritagelse for grundskyld ske fra og med førstkomende 1. januar. Ejeren vil således blive ydet det ændrede rabatbeløb fra dette tidspunkt.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil nedsættelsen af den samlede rabat som følge af fritagelsen for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1 være permanent og vil således blive fastholdt nominelt.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at udgør den opgjorte ejendomsværdiskat for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 2, nedsættes rabatten i ejendomsværdiskat midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Forslaget vil indebære, at hvis den opgjorte ejendomsværdiskat efter indkomståret 2024 måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at rabatten i ejendomsværdiskat vil blive reduceret i indkomståret, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat. Hvis ejendomsværdiskatten et efterfølgende

UDKAST

indkomstår stiger igen, hvorefter ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, vil rabat i ejendomsværdiskat igen udgøre rabatten i ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 40, stk. 2.

Hvis f.eks. en boligejer betaler 8.000 kr. i ejendomsværdiskat efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og vil skulle betale 15.000 kr. i ejendomsværdiskat efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i ejendomsværdiskat i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for grundskyld, som ved opgørelsen af rabatten i ejendomsværdiskat vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Hvis boligmarkedet herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter ejendomsværdiskatten for et indkomstår falder til 6.500 kr., vil rabatten nedsættes med 500 kr., og ejendomsværdiskatten inkl. rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Med forslaget vil rabatten i ejendomsværdiskat ikke kunne overstige den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at ejendomsværdiskatten vil blive negativ.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at udgør den opgjorte grundskyld for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 3, nedsættes rabatten i grundskyld midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

Forslaget vil indebære, at hvis den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i grundskyld for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

Det betyder, at rabatten i grundskyld vil blive reduceret i indkomstår, hvor den opgjorte grundskyld er mindre end rabatten i grundskyld. Hvis grundskylden et efterfølgende indkomstår stiger igen, hvorefter grundskylden for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i grundskyld, vil rabat i grundskyld igen udgøre rabatten i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3.

UDKAST

Hvis f.eks. en boligejer betaler 9.000 kr. i grundskyld efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat og vil skulle betale 16.000 kr. i grundskyld efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for grundskyld være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i grundskyld i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, som ved opgørelsen af rabatten i grundskylden vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for grundskyld. Hvis boligmarkedet herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter grundskylden for et indkomstår falder til 6.000 kr., vil forskelsbeløbet nedsættes med 1.000 kr., og grundskylden inkl. rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Med forslaget vil forskelsbeløbet for grundskyld ikke kunne overstige den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at grundskylden vil blive negativ.

Forslaget i stk. 4 skal ses i lyset af boligskatteforliget, hvoraf et følger, at rabatten ikke falder, selv om den samlede boligskat falder efter 2024, medmindre den samlede boligskat inklusive rabat ellers vil blive negativ.

Forslaget i stk. 4 vil således sikre, at den samlede boligskat ikke vil kunne blive negativ, og at der dermed ikke vil ske udbetaling af rabatbeløb i form af overskydende skat i en situation, hvor rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat eller grundskyld vil være større end den beregnede ejendomsværdiskat eller grundskyld for et indkomstår.

Til § 42

Der findes ikke i gældende ret regler om nedsættelse af den samlede rabat ved udlejning og andre former for ubeboelighed for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1*, at den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, nedsættes midlertidigt efter det foreslåede *stk. 2* for ejendomme, for hvilke der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket udlejning, eller ejendommen på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Efter lovforslagets § 1, stk. 2, vil der skulle betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som ejeren har rådighed over til beboelse. Hvis ejendommen eksempelvis er udlejet, ubeboelig eller af anden grund ikke kan tjene til bolig for ejeren for indkomståret 2024, vil der således ikke skulle betales

UDKAST

ejendomsværdiskat af ejendommen for indkomståret 2024. Ubeboelighed vil eksempelvis kunne skyldes, at ejendommen gennemgår en indvendig totalrenovering. Med lovforslaget tilsigtes ikke en ændring af praksis for, hvornår en ejendom anses og ikke anses at kunne tjene til bolig for ejeren.

Hvis en ejendom ikke kan tjene til bolig for ejeren, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendommen, og der vil således heller ikke skulle ydes rabat i ejendomsværdiskatten. Er ejendommen ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren for indkomståret 2024, vil forslaget indebære, at det samlede rabatbeløb vil blive nedsat.

Forslaget vil konkret indebære, at det samlede rabatbeløb nedsættes midlertidigt med det beløb, som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat nedsættes med. Hvis hele ejendommen udlejes, vil nedsættelsen bestå af hele den del af den samlede rabat, som udgør forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat. Udlejning eller andre forhold, der medfører, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren, vil ikke medføre en ændring af grundskylden og dermed ikke vil påvirke forskelsbeløbet for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, for ejendomme omfattet af stk. 1 nedsættes med det beløb, som rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med. Det foreslås i *2. pkt.*, at rabatten i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår nedsættes som følge af udlejningen m.v. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at nedsættelsen vil have virkning fra tidspunktet for nedsættelsen af ejendomsværdiskatten.

Forslaget vil indebære, at den samlede rabat i det år, hvori udlejning, ubeboelighed m.v. indtræder, vil blive nedsat i samme forhold, som ejendomsværdiskatten bliver nedsat. Hvis hele ejendommen udlejes, vil det samlede rabatbeløb skulle nedsættes med hele rabatten i ejendomsværdiskat for den periode, ejendommen er udlejet.

Med forslaget vil det nedsatte rabatbeløb have virkning fra det tidspunkt, hvor ejendomsværdiskatten nedsættes. Rabatten i ejendomsværdiskat vil i det år, hvori udlejning, ubeboelighed m.v. indtræder, blive nedsat i samme forhold som ejendomsværdiskatten. Efter lovforslagets § 15, stk. 1, skal ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau, men vil skulle nedsættes efter lovforslagets § 15, stk. 2, hvis ikke ejendommen kan tjene til bolig for

UDKAST

ejeren hele indkomståret, eksempelvis fordi udlejning indtræder midt i indkomståret.

Det foreslås i *stk. 3*, at ophører udlejning af en ejendom, eller overgår en ejendom på anden måde til at kunne tjene til bolig for ejeren, for hvem der før udlejningen m.v. har været ydet rabat for ejendomsværdiskat, eller for hvem der ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v., udgør rabatten i ejendomsværdiskat det beløb, der er opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 2.

Forslaget vil for det første indebære, at ejeren vil blive ydet rabat i ejendomsværdiskat, hvis og når ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren, og ejeren som følge heraf vil blive pålagt at betale ejendomsværdiskat af ejendommen.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejer senest den 31. december 2023 har overtaget en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som i perioden 2026-2028 er udlejet. I dette tilfælde vil ejeren igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, hvor udlejningen ophører i 2029. Udover ophør af udlejning vil forslaget også vedrøre tilfælde, hvor en ejerbolig eksempelvis i perioden 2026-2027 er ubeboelig som følge af en totalrenovering eller lignende. I dette tilfælde vil ejeren igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, totalrenoveringen er afsluttet, og ejerboligen igen kan tjene til bolig for ejeren i 2028.

Når udlejning ophører, eller ejendommen på anden måde overgår til at kunne tjene til bolig for ejeren, vil rabatten i ejendomsværdiskat falde tilbage til udgangspunktet. Med forslaget sikres det, at det nominelle rabatbeløb efter lovforslagets § 40 fastholdes og ikke eksempelvis vil blive påvirket i tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten af ejendommen efter ophør af udlejning, ubeboelighed m.v. udgør det dobbelte af ejendomsværdiskatten før udlejningen m.v.

Da udlejning ikke vil medføre en ændring af grundskylden, vil ophør af udlejningen ikke medføre ændring af grundskylden og dermed heller ikke ændring af rabatten i grundskyld.

Forslaget vil videre indebære, at ejeren vil blive ydet rabat i ejendomsværdiskat, hvis og når ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren, og ejeren som følge heraf vil blive pålagt at betale ejendomsværdiskat af ejendommen i de situationer, hvor ejeren ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v.

UDKAST

Efter lovforslagets § 37, stk. 2, foreslås det, at der opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i lovforslagets § 37, stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat, i de tilfælde, hvor en ejerbolig, der er overtaget senest den 31. december 2023, ikke er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Forslaget vedrører den situation, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er opgjort efter lovforslagets § 37, stk. 2. I situationen vil ejeren af den pågældende ejendom aldrig have været ydet en rabat i ejendomsværdiskat, idet ejendommen har været udlejet eller ikke har kunnet tjene til bolig for ejeren i hele indkomståret 2024 og i de eventuelle efterfølgende år. I stedet vil der blive ydet rabat for ejendomsværdiskat første gang, når ejendommen overgår til at kunne tjene til bolig for ejeren igen.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejer senest den 31. december 2023 har overtaget en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som i perioden 2023-2026 er udlejet. I dette tilfælde vil ejeren første gang blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, hvor udlejningen ophører i indkomståret 2026.

Det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37, stk. 2, som i dette tilfælde lægger til grund for rabatten i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, vil således kun skulle anvendes, når og hvis ejendommen pålægges ejendomsværdiskat. Det vil dermed kunne forekomme, at rabatten i ejendomsværdiskat aldrig vil skulle finde anvendelse i tilfælde, hvor rabatten for ejendommen bortfalder permanent efter lovforslagets § 43, inden ejendommen vil overgå til at kunne tjene til bolig for ejeren.

Da udlejning af en ejerbolig i mange tilfælde vil ophøre på andre tidspunkter end ved udgangen af et indkomstår, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten i det indkomstår, hvor udlejningen ophører, eller hvor ejendommen kan tjene til bolig for ejeren, blive nedsat i samme forhold som ejendomsværdiskatten efter lovforslagets § 15, stk. 2. Dette vil både gælde for den foreslåede bestemmelse i stk. 3 og 4.

Til § 43

Der findes ikke i gældende ret regler om bortfald og overdragelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte, jf. dog forslaget i stk. 3 og 4. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af ejendommen finder lovforslagets § 41, stk. 1 og 2, anvendelse, jf. dog forslaget i stk. 3 og 4.

Ved ejerskifte af en ejendom vil pligten for sælger til at betale både ejendomsværdiskat og grundskyld bortfalde og overgå til den nye ejer. Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil således indebære, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil bortfalde som følge af ejerskiftet, da sælgeren af ejendommen, der overtog denne senest den 31. december 2023, ikke længere vil være skattepligtig af ejendommen.

Den nye ejer vil således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld og vil skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld efter de nye satser, der foreslås med dette lovforslag, og på grundlag af nye vurderinger. Fra tidspunktet for ejerskiftet og de efterfølgende år vil rabatten dermed være bortfaldet og vil således ikke gælde for de efterfølgende ejere af ejendommen.

Sker der ejerskifte af en ejendom eksempelvis den 1. januar 2027, vil sælgeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret 2027, og rabatten vil derfor bortfalde, sådan at der ikke vil blive ydet rabat for indkomståret 2027. Ejerskiftes en ejendom senere i indkomståret, eksempelvis den 1. maj 2027, vil sælgeren af ejendommen skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2027 vedrørende den periode, sælgeren har ejet ejendommen, dvs. fra og med den 1. januar til og med den 30. april 2027, og vil være berettiget til rabat for denne periode. Herefter vil sælgeren ikke længere skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen eller blive ydet rabat herfor.

I det indkomstår, hvor en ejendom skifter ejer, vil den samlede rabat blive nedsat i det forhold, som ejendomsværdiskatten bliver nedsat. En ejendom, der skifter ejer eksempelvis den 1. maj 2027, for hvilken sælgeren således alene pålægges ejendomsværdiskat for perioden fra og med den 1. januar 2027 til og med den 30. april 2027, vil ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2027, jf. lovforslagets § 15, stk. 1, nedsættes svarende til den periode, hvor ejendommen stadig ejes af sælger, jf. lovforslagets § 15, stk. 2.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil ikke gælde i de tilfælde, hvor ejendommen bliver overdraget til en ægtefælle. I et sådant tilfælde vil de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4 finde anvendelse. Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil heller ikke gælde ved delvist ejerskifte. I et sådant tilfælde vil den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 41, stk. 1 og 2, finde anvendelse, medmindre der sker delvis overdragelse til en ægtefælle, hvor de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4 tilsvarende vil finde anvendelse.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, vil bortfalde, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den i sin helhed ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 1, der udgør rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 40, stk. 3, vil bortfalde, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den i sin helhed ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8.

Når en ejendom ikke længere er en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, vil ejendommen heller ikke længere være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 36, stk. 1. Med forslaget i 1. pkt. vil en sådan ændring blive sidestillet med salg af ejerboligen med den konsekvens, at rabatten vil bortfalde.

Når en ejendom ikke længere er en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8, vil ejendommen være en ejendomstype, der ikke er omfattet af rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 38, stk. 1. Med forslaget i 2. pkt. vil en sådan ændring sidestilles med salg af ejerboligen med den konsekvens, at rabatten vil bortfalde.

Den samlede rabat vil bortfalde fra det tidspunkt, hvor den ændrede anvendelse får skattemæssig betydning for ejendommen, dvs. ved næstkommende vurderingstermin pr. 1. januar.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, vil ægtefællen overtage rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen.

Forslaget vil indebære, at rabatten ikke vil bortfalde ved helt eller delvist ejerskifte mellem ægtefæller. Det vil også gælde, selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke selv stod som ejer i indkomståret 2024, hvor rabatten blev beregnet og ydet.

Ægtefællens overdragelse af ejendommen vil eksempelvis omfatte, hvis ejeren overdrager en ejendom til ægtefællen i forbindelse med, at ejeren flytter på plejehjem, eller overdragelse af ejendommen ved salg eller som gave eller ved skilsmisse.

Forslaget vil indebære, at hvis den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med skilsmisse, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, eller som har overtaget den afdøde ægtefælles ejendom eller en del af ejendommen, vil overtage den afdøde ægtefælles rabat for ejendommen eller dennes del af ejendommen.

Med forslaget vil den længstlevende ægtefælle overtage rabatten ved overdragelse af ejendommen i forbindelse med ægtefællens død. Dette gælder både ved skifte af boet, eller hvis den længstlevende ægtefælle sidder i uskiftet bo.

Forslaget vil indebære, at hvis den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med ejerens død, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Forslaget i *stk. 3* vil ikke vedrøre de tilfælde, hvor der sker overdragelse af en ejendom mellem ugifte samlevende. Det betyder, at en ejers ugifte samlevende ikke vil kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til denne.

Det foreslås i *stk. 4*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket

UDKAST

deling af boet, vil ægtefællen overtage rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen på tidspunktet for skilsmissen.

Forslaget vil indebære, at den ægtefælle, der overtager ejendommen eller en del af ejendommen i forbindelse med skilsmisse, vil overtage rabatten for ejendommen eller for den del af ejendommen, der er overtaget, på tidspunktet for skilsmissen, selv om der endnu ikke er sket deling af boet. Hvis en skilsmisse bliver gennemført før en bodeling, vil ægtefællen, der overtager ejendommen eller en del af ejendommen, således overtage ægtefællens rabat allerede på tidspunktet for skilsmissen og ikke først på tidspunktet for bodelingen.

Med forslaget vil rabatten således kunne overdrages mellem ægtefæller, uanset om bodeling og dermed ejerskiftet finder sted før eller efter det faktiske tidspunkt for skilsmissen.

Registrerede partnerskaber, der er indgået efter den tidligere gældende lov om registreret partnerskab, vil være omfattet af de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4 på samme måde som ægtefæller.

Til § 44

Efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat betales der grundskyld af grundværdien reduceret med 20 pct., og med grundskatteloft. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi som disse beløb er fastsat af Skatteforvaltningen ved den seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til fritagelser for grundskyld og fradrag for forbedringer.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Med grundskatteloftet kan beskatningsgrundlaget som udgangspunkt højst udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Grundskatteloftet udgør dermed en stigningsbegrænsning i grundskylden i form af, at beskatningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst kan udgøre det forudgående års afgiftspligtige

UDKAST

grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Reglerne om grundskatte-loftet foreslås ikke videreført ikke med dette lovforslag. Der henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger herom.

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer, hvor stigninger i grundskylden indføres gradvist.

Det følger af boligskatteforliget, at der for andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer skal indføres en stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld. Af boligskatteforliget fremgår det, at stigningsbegrænsningsordningen skal sikre tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvælttes i huslejen) fra et år til det næste. Denne tryghed skabes for boligejere via den permanente indefrysning efter lovforslagets kapitel 8. Erhvervs-ejendomme m.v. kan ikke omfattes af en sådan indefrysning, da erhvervs-ejendomme m.v. meget sjældent handles uden for portefølje, hvorved indefrysningen (skatteudskydelsen) ville blive meget langvarig. Dermed vil den indefrosne skat som hovedregel ikke komme til betaling. Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil indebære, at der skabes en rabat for erhvervs-ejendomme, herunder for lejeboliger, hvis grundskylden stiger hurtigt efter 2024.

Det foreslås således i § 44, at der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskyld, jf. lovforslagets § 45, til følgende fysiske og juridiske personer:

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. lovforslagets § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at ejere af ejendomme, der ikke er ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som alene er ejet af fysiske personer, vil omfattes af rabat i grundskyld i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden.

UDKAST

Efter lovforslagets § 38, stk. 1, vil rabat i grundskyld kunne ydes til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Det betyder, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil omfatte juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme, og fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger.

Derudover vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske personer, der sammen med juridiske personer ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Videre vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning omfatte medlemmer af kongehuset, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller af den foreslåede permanente indefrysningensordning efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil således i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Omfattet af stigningsbegrænsningsordningen er således alle andre ejendomme end de nævnte ejerboliger i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og de nævnte ubebyggede grunde, som alene er ejet af fysiske personer.

Det betyder, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, i forhold til grundskylden vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Det samme vil gøre sig gældende for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er ejet af juridiske personer, eller som både ejes af fysiske og juridiske personer. Det vil videre sige, at alle ubebyggede grunde, hvorpå der ikke kan opføres en ejendom nævnt i

UDKAST

lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, eller som er ejet af juridiske personer, vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Derudover vil det sige, at en ejendom, der ikke efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, er kategoriseret som en ejerbolig, vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Det vil omfatte de ejendomme, der kategoriseres som en erhvervsejendom, en landbrugs- eller skovejendom, grunde der ligger i et kolonihaveområde, eller anden ejendom.

Med forslaget vil produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, således være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, forstås følgende arealer som produktionsjord:

- Arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.
- Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme.
- Naturarealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.
- Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme uden for landzone.
- Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på naturarealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme eller fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens

§§ 44-48. For nærmere om beskatning af produktionsjord henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 17.

Derudover vil andre ejendomme, herunder erhvervsejendomme og grunde beliggende i et kolonihaveområde, således også omfattes af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Anden ejendom kan eksempelvis være andelsboliger eller almene boliger.

Forslaget vil således omfatte selskaber og andre juridiske personer, som ejer sådanne ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Forslaget vil endvidere omfatte selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejerboliger, herunder ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, og fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejerboliger, herunder ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Forslaget vil endelig omfatte fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsejendom.

Alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til indkomståret eller kalenderåret 2024, vil således være omfattet af en ejendomskategori, der enten vil være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 6 om rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld eller være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7 om stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, hvis betingelserne for at være omfattet af ordningerne ellers er opfyldt.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning alene vil skulle gælde for grundskylden og ikke for dækningsafgiften. Ordningen vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger. Hvis vurderingerne på et tidspunkt fra og med 2025 skulle stige mærkbart fra det ene år til det næste, vil stigningsbegrænsningsordningen således have den virkning, at den forhøjede grundskyld vil indføres over tid, og at en stor stigning i grundskylden gradvist vil få fuld effekt. Det samme vil gælde i tilfælde, hvor en forhøjet grundskyld eksempelvis vil skyldes bortfald af fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 eller bortfald af fritagelse for grundskyld.

UDKAST

Da stigninger i grundskyld vil indføres over tid, vil det medføre, at rabatten i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden omvendt vil udfases over tid. I modsætning til fysiske personer, der ejer ejerboliger, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, hvor rabatten efter lovforslagets kapitel 6 som udgangspunkt videreføres nominelt indtil ejerskifte, udfases den foreslåede stigningsbegrænsningsordning uanset ejerforhold. Da ejendomme omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning sjældent handles uden for portefølje, ville en rabat i form af en stigningsbegrænsning, der videreførtes nominelt indtil salg, kunne blive videreført for en meget lang periode.

Til § 45

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld af andre ejendomme end ejerboliger ejet af fysiske personer, hvor stigninger i grundskylden indføres gradvist.

Det foreslås i *stk. 1*, at for kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af lovforslagets § 44 det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter det foreslåede kapitel 1-5 for kalenderåret, *jf. nr. 1*, eller grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct., *jf. nr. 2*.

Forslaget skal ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvorefter stigningsbegrænsningsordningen skal sikre, at der for kalenderåret 2024 ikke skal betales mere i grundskyld end efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat.

Grundskylden efter det foreslåede nr. 1 vil være den grundskyld, der opgøres ud fra det beskatningsgrundlag, der er fastsat i lovforslagets kapitel 1-5. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien som beskatningsgrundlag for grundskylden med den grundskyldspromille, der er fastsat for kalenderåret 2024.

Grundskylden efter det foreslåede nr. 2 vil være den grundskyld, der opgøres efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien som beskatningsgrundlag for grundskylden med gældende regler om grundskatteloftet samt med den promille,

UDKAST

som kommunalbestyrelsen har fastsat for 2023 og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil grundskylden for kalenderåret 2024 ikke kunne overstige den grundskyld, der skulle være betalt efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, således at der for andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ikke vil skulle betales en højere grundskyld for kalenderåret 2024, end der blev betalt for kalenderåret 2023 efter de gældende regler.

Den grundskyld, som med forslaget vil skulle pålægges for kalenderåret 2024, vil være det laveste af de to opgjorte beløb. Er beløbet efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 større end beløbet efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2, vil det være et udtryk for, at anvendelse af reglerne i dette lovforslag vil medføre en højere beskatning end ved anvendelse af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Til brug for opgørelsen af grundskylden for kalenderåret 2024 efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat vil der skulle anvendes en reguleringsprocent på 2,8 pct., jf. forslaget i stk. 1, nr. 2.

Baggrunden er, at for kalenderåret 2024 skal grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, opgøres som forskellen mellem grundskylden opgjort efter reglerne i lovforslaget og grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Efter lov om kommunal ejendomsskat er den afgiftspligtige grundværdi den laveste værdi af enten grundværdien i skatteåret eller den afgiftspligtige grundværdi for det forudgående år forhøjet med en reguleringsprocent. Ved beregning af grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil der derfor skulle opgøres en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi der vil være den laveste i kalenderåret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for kalenderåret 2024 udgøre 2,8 pct.

Det foreslås i *stk. 2*, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår skal grundskylden af ejendomme omfattet af § 44 udgøre det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter det foreslåede kapitel 1-5 for kalenderåret, jf. *nr. 1*, eller grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af [3,50] pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v., jf. *nr. 2*.

UDKAST

Det fremgår af boligskatteforliget, at stigningsbegrænsningsordningen skal indebære, at grundskylden for den enkelte ejendom hvert år højst kan stige med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for at sikre mod store grundskyldsstigninger fra et år til det næste. Stigningsprocenten blev som led i drøftelser i forligskredsen bag boligskatteforliget forud for vedtagelsen af lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, sænket fra 5 pct. til 4,75 pct.

Grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil være den grundskyld, der opgøres ud fra det beskatningsgrundlag, der er foreslået i lovforslagets § 17. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien som beskatningsgrundlag for grundskylden med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende år.

Grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil grundskylden fra og med kalenderåret 2025 højst kunne stige med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld. Ved den fuldt indfasede grundskyld forstås den grundskyld, der bliver opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5.

Det betyder, at Skatteforvaltningen for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår vil skulle opgøre to beløb for grundskyld for andre ejendomme, dels grundskyld for det indeværende år efter lovforslaget, dels sidste års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende kalenderårs grundskyld. Den grundskyld, som disse ejendomme vil blive pålagt for kalenderåret, vil efter forslaget være det laveste af de to opgjorte beløb.

For kalenderåret 2025 vil grundskylden efter det foreslåede nr. 2 være grundskylden opgjort for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld. Det nærmest forudgående kalenderår er kalenderåret 2024, og grundskylden for dette kalenderår vil være grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat, jf. det foreslåede stk. 1, nr. 2. Det skyldes, at den foreslåede regel i stk. 3 alene vil finde anvendelse, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Er grundskylden opgjort efter de foreslåede regler i lovforslagets kapitel 1-5 lavere end grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil den foreslåede

UDKAST

stigningsbegrænsningsordning ikke finde anvendelse, da grundskylden for kalenderåret 2024 vil være den fuldt indfasede grundskyld, medmindre der i efterfølgende kalenderår indtræder en grundskyldsstigning på grund af eksempelvis stigninger i ejendomsvurderingen.

Er forskellen mellem grundskyldsbeløbene efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1 og 2 lille, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en hurtigere indfasning af den fulde grundskyldbetaling. Er forskellen omvendt stor, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en langsommere indfasning af den fulde grundskyldbetaling.

Når grundskylden når op på den fuldt indfasede grundskyld, vil grundskylden herefter kun stige i takt med stigende grundværdier og stigende grundskyldspromiller. Hvis den aktuelle grundskyld opgjort efter det foreslåede i lovforslagets kapitel 1-5 i et år vil udgøre mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld, altså den fuldt indfasede grundskyld, vil stigningsbegrænsningen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, nr. 2, indtræde på ny.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil videre indebære, at grundskylden for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v., vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af [3,50] pct. af grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil der således til og med kalenderåret 2040 gælde en særskilt stigningsprocent for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. Med forslaget vil det være afgørende, om en ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., hvor det defineres, hvad der forstås ved almen boligvirksomhed.

Denne del af forslaget skal tillige ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvorefter grundskylden for almene boliger maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) mellem kalenderåret 2024 til kalenderåret 2040 som en direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Den foreslåede stigningsprocent vil således afspejle, at den årlige grundskyld for almene boliger ikke vil stige mere end 600 mio. kr. (2017-niveau) til og med kalenderåret 2040.

UDKAST

Med forslaget vil stigningsprocenten for almene boliger efter 2040 udgøre 4,75 pct. ligesom for alle erhvervsejendomme og andre ejendomme, der er omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil det ikke være en forudsætning for at være omfattet af ordningen, at den pågældende ejendom er overtaget på et bestemt tidspunkt. Det vil dog være en forudsætning for anvendelse af den foreslåede bestemmelse i stk. 1, at ejendommen pålægges grundskyld for kalenderåret 2024.

I *tabel 13* er der vist et eksempel på stigningsbegrænsningen for grundskyld af en erhvervsejendom.

Tabel 13. Eksempel på stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld			
		Kr.	Kr.
Beskatningsgrundlaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat ¹⁾	(1)	500.000	
Beregnet grundskyld i 2024 efter lov om kommunal ejendomsskat	(2)=26% af (1)		13.000
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2023	(3)	2.500.000	
Beskatningsgrundlag for grundskyld i 2024 og 2025	(4)=80 pct. af (3)	2.000.000	
Beregnet grundskyld i 2024 efter lovforslaget	(5)=7% af (4)		14.000
Grundskyld for året forud	(6)=(2)		13.000
Grundskyld der skal betales i 2024	(7)=min af (5) og (6)		13.000
Beregnet grundskyld i 2025 efter lovforslaget	(8)=7% af (4)		14.000
Grundskyld for året forud	(9)=(7)		13.000
Indfasningsbeløb	(10)=4,75% af (8)		665
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(11)=(9)+(10)		13.665
Grundskyld der skal betales i 2025	(12)=min af (8) og (11)		13.665
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2025	(13)	2.550.000	

UDKAST

Beskatningsgrundlag for grundskyld i 2026 og 2027	(14)=80 pct. af (13)	2.040.000
Beregnet grundskyld i 2026 efter lovforslaget	(15)=7% af (14)	14.280
Grundskyld for året forud	(16)=(12)	13.665
Indfasningsbeløb	(17)=4,75% af (15)	678,3
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(18)=(16)+(17)	14.343
Grundskyld der skal betales i 2026	(19)=min af (15) og (18)	14.280
Beregnet grundskyld i 2027	(20)=7% af (14)	14.280
Grundskyld for året forud	(21)=(19)	14.280
Indfasningsbeløb	(22)=4,75% af (20)	678,3
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(23)=(21)+(22)	14.958
Grundskyld der skal betales i 2027	(24)=min af (20) og (23)	14.280

1) Det mindste beløb af grundværdien pr. 1. oktober 2012, stigningsbegrænset grundværdi (grundskatte-loftværdien) og 80 pct. af grundværdien ved vurderingen pr. 1. januar 2023.

I *tabel 14* er der vist et eksempel på stigningsbegrænsning for grundskyld af en erhvervsejendom, hvor grundskylden er fuldt ud indfaset i 2026, hvorefter stigningsbegrænsningen genindtræder i 2028 som følge af en ny, højere ejendomsvurdering.

Tabel 14. Eksempel på stigningsbegrænsningsordningens genindtræden

		Kr.	Kr.	Kr.
Beskatningsgrundlaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat ¹⁾	(1)	500.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lov om kommunal ejendomsskat	(2)=26% af (1)		13.000	
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2023	(3)	2.500.000		
Beskatningsgrundlag for grundskyld i 2024 og 2025	(4)=80 pct. af (3)	2.000.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lovforslaget	(5)=7% af (4)		14.000	
Grundskyld for året forud	(6)=(2)		13.000	

UDKAST

Grundskyld der skal betales i 2024	(7)=min af (5) og (6)	13.000
Beregnet grundskyld i 2025 efter lovforslaget	(8)=7‰ af (4)	14.000
Grundskyld for året forud	(9)=(7)	13.000
Indfasningsbeløb	(10)=4,75‰ af (8)	665
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(11)=(9)+(10)	13.665
Grundskyld der skal betales i 2025	(12)=min af (8) og (11)	13.665
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2025	(13)	2.500.000
Beskatningsgrundlag for grundskyld i 2026 og 2027	(14)=80 pct. af (13)	2.000.000
Beregnet grundskyld i 2026 efter lovforslaget	(15)=7‰ af (14)	14.000
Grundskyld for året forud	(16)=(12)	13.665
Indfasningsbeløb	(17)=4,75‰ af (15)	665
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(18)=(16)+(17)	14.330
Grundskyld der skal betales i 2026	(19)=min af (15) og (18)	14.000
Beregnet grundskyld i 2027 efter lovforslaget	(20)=7‰ af (14)	14.000
Grundskyld for året forud	(21)=(19)	14.000
Indfasningsbeløb	(22)=4,75‰ af (20)	665
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(23)=(21)+(22)	14.665
Grundskyld der skal betales i 2027	(24)=min af (20) og (23)	14.000
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2027	(25)	2.800.000
Beskatningsgrundlag for grundskyld i 2028 og 2029	(26)=80 pct. af (25)	2.240.000
Beregnet grundskyld i 2028 efter lovforslaget	(27)=7‰ af (26)	15.680
Grundskyld for året forud	(28)=(24)	14.000
Indfasningsbeløb	(29)=4,75‰ af (27)	745
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb ²⁾	(30)=(28)+(29)	14.745

Grundskyld der skal betales i (31)=min af (27) og
2028 (30)

14.745

- 1) Det mindste beløb af grundværdien pr. 1. oktober 2012, stigningsbegrænset grundværdi (grundskatteefterværdien) og 80 pct. af grundværdien ved vurderingen pr. 1. januar 2023.
- 2) Det resterende stigningsbegrænsningsnedslag svarende til forskellen mellem (27) og (30) udløses gradvist i de følgende år.

Til § 46

Grundskyldslånelovens kapitel 2 omhandler den midlertidige indefrysningensordning, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger, som i det foreslåede kapitel 8 afløses af den permanente indefrysningensordning. Grundskyldslåneloven kapitel 2 foreslås derfor ophævet med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Efter grundskyldslånelovens kapitel 2 er der fastsat en ordning, der omhandler indefrysning af stigninger i grundskyld i perioden 2018-2023. Ordningen benævnes den midlertidige indefrysningensordning og sikrer, at ingen fysiske personer, der ejer ejerboliger, bliver opkrævet stigninger i deres grundskyld i perioden 2018-2023, medmindre ejerne selv ønsker dette. I den midlertidige indefrysningensordning er 2017 fastsat som et sammenligningsår. Det betyder, at den opgjorte grundskyld for indkomståret 2017 fratrækkes den opgjorte grundskyld i hvert indkomstår i perioden 2018-2023, således at stigningen fra år til år kan indefrysnes i ordningen. For uddybende beskrivelse af den midlertidige indefrysningensordning henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene fra 2018, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det følger af stk. 2, at lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indeholder en opstilling af de ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1*, at fysiske personer, der ejer en ejerbolig, jf. stk. 2 og 3, vil kunne tilvælge lån ydet af staten til betaling af de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld for de ejerandele, der fremgår af et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at den midlertidige indefrysningensordning vedrørende indefrysninger af grundskyld vil overgå til en permanent indefrysningensordning, hvor indefrysninger af ejendomsværdiskat også vil være omfattet. Med forslaget vil fysiske personer, der ejer ejerboliger, dermed kunne låne til den samlede årlige stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld for alle boligejerens ejerandele, som fremgår af et autoritativt register.

Juridiske personer og andelshavere i en andelsboligforening, der ejer ejerboliger, vil derimod ikke være omfattet. Ligeledes vil fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med en juridisk person, heller ikke blive omfattet af den permanente indefrysningensordning, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 4. De ejere og ejendomme, der ikke vil blive omfattet af den permanente indefrysningensordning, vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

Fysiske personer, der har lejet en ejerbolig, vil blive indirekte omfattet af reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld i lovforslagets kapitel 7, da almene boligselskaber og andre juridiske personer, der ejer udlejningsejendomme til beboelse, og som vil opleve stigning i grundskyld ved overgangen til 2024, vil få denne stigning indfaset, hvorfor en brat stigning i grundskyld ikke vil blive overvæltet på lejerne.

Med forslaget vil ejeren skulle tilvælge lånet for hver ejerandel på sin forskudsregistrering. Det indebærer eksempelvis, at en fysisk person, der ejer en ejerlejlighed og et sommerhus, selv vil kunne vælge, om der skal ydes lån til begge ejendomme, kun den ene ejendom eller ingen af ejendommene. Med forslaget vil der ikke være en øvre grænse for antallet af ejerboliger, som en fysisk person vil kunne låne til. Hertil vil en eller flere potentielle medejere af en ejendom ikke skulle samtykke til ejerens tilvalg af et lån i den permanente indefrysningensordning, for en ejendom beliggende i Danmark, uanset at lånet hæfter med en lovbestemt pant på ejendommen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1.

Lån, som efter forslaget ydes til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, vil ikke blive omfattet af den lovbestemte panteret, da denne vil være en særegen juridisk konstruktion i dansk ret. Der henvises til lovforslagets § 53, stk. 2, for sikkerhedsstillelse for lån ydet til ejendomme beliggende i udlandet.

UDKAST

Tilvalget af den permanente indefrysningssordning vil efter forslaget automatisk blive videreført til efterfølgende indkomstår, indtil ejeren eventuelt aktivt fravælger lånet igen. Ejeren vil ikke skulle gentilvælge lånet årligt. Det vil være uden betydning for videreførelsen af ejerens tilvalg, om ejeren i nogle år oplever en stagnation eller et fald i ejendomsværdiskat eller grundskyld. En ejer, der eksempelvis har en stigning i ejendomsværdiskat på 1.000 kr. i indkomståret 2026, som ejeren vælger at låne til via den permanente indefrysningssordning, og herefter oplever et fald i indkomståret 2027 på 1.000 kr., men som igen i indkomståret 2028 oplever en stigning på 1.000 kr., vil fortsat have tilvalgt indefrysning for indkomståret 2028, forudsat at ejeren ikke i mellemtiden aktivt har fravalgt den permanente indefrysningssordning efter lovforslagets § 61, stk. 2.

Ejeren vil til enhver tid kunne fravælge lån efter lovforslagets § 61, stk. 2, som endnu ikke er stiftet, jf. lovforslagets § 52. Dette medfører, at ejeren vil kunne til- og fravælge lån efter den permanente indefrysningssordning løbende igennem indkomståret på forskudsregistreringen, da et til- eller fravalg først vil være bindende ved udløbet af den 31. december. Der henvises til lovforslagets § 52, stk. 1, for en nærmere beskrivelse af retsvirkningerne af en stiftelse af lån.

Data fra et autoritativt register vil udelukkende kunne tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Med forslaget er det den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld, der vil kunne indefrysnes. Ved den samlede stigning forstås, at der kun vil blive ydet ét samlet lån for både stigningen i ejendomsværdiskat og stigningen i grundskyld. En ejer vil derfor ikke kunne vælge kun at låne til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat eller til betaling af stigninger i grundskyld. I modsætning til beregningen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40, stk. 1, vil der dog ikke skulle foretages en tværgående beregning af indefrysningen i ejendomsværdiskat og grundskyld, som udligner modsatrettede bevægelser, hvorfor eksempelvis et fald i ejendomsværdiskat ikke vil skulle modregnes i en stigning i grundskyld.

UDKAST

Oplever ejeren kun en stigning i den ene skatteart, vil den samlede stigning kun udgøre denne ene skatteart. Hvis en ejer eksempelvis oplever en stigning i ejendomsværdiskat og et fald i grundskyld i forhold til sammenligningsåret, vil den samlede stigning efter lovforslagets § 47, stk. 1, kun udgøres af stigningen i ejendomsværdiskat i det indeværende indkomstår. Det gælder også i en situation, hvor ejeren kun svarer enten ejendomsværdiskat eller grundskyld. I en sådan situation vil den samlede stigning også kun udgøre den ene skatteart.

Lån, der vil blive ydet efter den foreslåede permanente indefrysning, vil skulle anvendes til at betale stigningerne i ejendomsværdiskat og grundskyld. De samlede nettostigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vil skulle betales løbende igennem indkomståret, og der vil dermed blive stiftet et lån, der nominelt svarer til nettostigningen i ejendomsværdiskat og grundskyld, således at ejeren ikke oplever en nettostigning i ejendomsværdiskat og grundskyld. Ordningen vil derfor ikke skulle ses som en udsættelse eller en henstand med betalingen af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, men som et lån, som Skatteforvaltningen vil skulle yde ejeren til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024.

Stigningen, der vil kunne indefryses, vil blive opgjort årligt som en nominel stigning, der udgør differencen mellem de opgjorte stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld i sammenligningsåret og indkomståret, der ønskes ydet lån for. Sammenligningsåret foreslås fastsat for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld i lovforslagets § 48, stk. 1 og 2, jf. dog stk. 3 og 4, og § 49.

Bestemmelsen vil eksempelvis medføre, at hvis en ejer oplever en stigning i grundskyld på 1.000 kr. i indkomståret 2026 i forhold til sammenligningsåret, vil dette beløb kunne indefryses. Oplever ejeren en yderligere stigning på 1.000 kr. i indkomståret 2027, således at stigningen set i forhold til sammenligningsåret udgør 2.000 kr. for indkomståret 2027, vil ejeren kunne indefryse 2.000 kr. Falder ejerens grundskyld i indkomståret 2028 med 3.000 kr., således at den opgjorte grundskyld er 1.000 kr. lavere end sammenligningsåret, vil ejeren ikke kunne indefryse nogen grundskyld i år 2028. Stiger ejerens grundskyld i indkomståret 2029 igen med 1.000 kr., vil ejeren fortsat ikke kunne indefryse denne stigning i grundskyld, da stigningen i grundskylden for indkomståret 2029 vil være 0 kr. set i forhold til sammenligningsåret. Dette skyldes, at alle stigninger og fald skal ses som nominelle ændringer i forhold til sammenligningsåret.

Der vil skulle ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Det vil indebære, at der vil blive ydet lån til stigninger, der skyldes den almindelige prisudvikling på boligmarkedet, ændringer, forøgelse eller forbedring af ejendom og grund, ændringer til promillesatsen for ejendomsværdiskat eller grundskyldspromillen, bortfald af fritagelser for betaling af grundskyld og stigninger i ejendomsværdiskatten, der kan henføres til, at en større del af den samlede ejendomsværdi for en ejendom ligger over progressionsgrænsen på [6,0] mio. kr. [(2020-niveau)] m.v.

Stiger eller falder ejendomsværdiskatten eller grundskylden som følge af genoptagelse, revision eller lignende af en tidligere ansat ejendomsvurdering, som er anvendt som beskatningsgrundlag for et tidligere indkomstår, vil ejeren ikke kunne omgøre sit til- eller fravalg, uanset at genoptagelsen eller lignende ville medføre, at det samlede opgjorte lånebeløb efter lovforslagets § 47, stk. 1, ville ændre sig for det tidligere indkomstår. Det afgørende for påvirkningen af lån i den permanente indefrysningsskema vil derfor være, om lånet er endeligt stiftet eller ej efter lovforslagets § 52. Genoptagelse eller lignende af tidligere indkomstår vil dermed medføre, at ejeren vil skulle opkræves den for lidt betalte ejendomsværdiskat og grundskyld, som ejeren potentielt helt eller delvist ville have kunne optaget lån for efter den permanente indefrysningsskema eller skulle have udbetalt differencen som en overskydende skat.

Stiger eller falder ejendomsværdiskatten eller grundskylden som følge af en klage, en genoptagelse, revision eller lignende af en ejendomsvurdering i det indeværende indkomstår, vil lånet ikke være endeligt stiftet, jf. lovforslagets § 52, hvorfor lånet derfor vil skulle reguleres forholdsmæssigt til klagesagens påvirkning af ejendomsværdiskatten eller grundskylden i det indeværende indkomstår. Ændringerne, der indtræder, og som vil påvirke lånet i det indeværende indkomstår, vil derfor få samme virkning som ændringer, der indtastes på forskudsopgørelsen har i dag. Eksempelvis vil en indberetning af udlejning af en ejerbolig på forskudsopgørelsen, hvor ejendomsværdiskatten på forskudsopgørelsen nedreguleres forholdsmæssigt, medføre en forholdsmæssig nedregulering af lån efter den permanente indefrysningsskema.

Den foreslåede bestemmelse er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til dele af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningsskema. Den midlertidige indefrysningsskema er

UDKAST

beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Ændringerne består i, at bestemmelsens omfang foreslås udvidet til også at omfatte stigninger i ejendomsværdiskat, at ordningen gøres permanent og at staten foreslås at blive långiver i stedet for kommunerne.

I tabel 15 er der vist et eksempel på den permanente indefrysningsordning for en ejerbolig.

Tabel 15. Eksempel på opgørelse af lånebeløb i den permanente indefrysningsordning vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld fra 2024

		Enhed	Noter	2023	2024 gl. regler	2024 nye regler	2025
Rente	Permanent indefrysningsordning	pct.	(1)	-	-	1,1	1,2
Satser	Ejendomsværdiskattesats under progressionsgrænsen	promille	(2)	9,2	9,2	5,0	5,0
	Gældende grundskyldspromille (eksempel)	promille	(3)	26	26	7	7
Vurdering	Ejendomsvurdering pr. 1. januar		(4)	2020	2022	2022	2024
	Ejendomsværdi	kr.	(5)	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.500.000
	Grundværdi	kr.	(6)	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.300.000
Ejendomsværdiskat	Beskatningsgrundlag	kr.	(7)	1.500.000	1.500.000	4.000.000	4.400.000
	Ejendomsværdiskat før skatterabat	kr.	(8)	13.800	13.800	20.000	22.000
Grundskyld	Beskatningsgrundlag	kr.	(9)	800.000	822.400	2.400.000	2.640.000
	Grundskyld før skatterabat	kr.	(10)	20.800	21.382	16.800	18.480
Ejendomsskatter	Ejendomsskatter før rabat	kr.	(11)	34.600	35.182	36.800	40.480
	Rabat ejendomsværdiskat		(12)	-	-	6.200	6.200
	Rabat grundskyld	kr.	(13)	-	-	-4.582	-4.582
	Ejendomsskatter efter rabat	kr.	(14)	34.600	35.182	35.182	38.862
Lån	Forskelsbeløb ift. forudgående indkomstår, ejendomsværdiskat	kr.	(15)	0	0	6.200	2.000
	Forskelsbeløb ift. sammenligningsår, ejendomsværdiskat	kr.	(16)	-	-	0	2.000
	Forskelsbeløb ift. forudgående indkomstår, grundskyld	kr.	(17)	567	582	-4.000	1.680

UDKAST

Forskelsbeløb ift. sammenligningsår, grundskyld	kr.	(18)	567	1.149	-3.433	-1.753
Ny lån i midlertidig indefrysningsordning	kr.	(19)	567	1.149	-	-
Ny lån i permanent indefrysningsordning	kr.	(20)	-	-	0	2.000
Akkumuleret lån i permanent indefrysningsordning, ultimo, ekskl. renter	kr.	(21)	-	-	1.715	3.715
Rente i permanent indefrysningsordning, ultimo	kr.	(22)	-	-	19	45
Akkumuleret rente i permanent indefrysningsordning, ultimo	kr.	(23)	-	-	19	63
Samlet ejendomsskat efter rabat og permanent indefrysning	kr.	(24)	34.033	34.033	35.182	36.862
Midlertidigt tillægslån	kr.	(25)	-	-	1.149	2.829
Samlet ejendomsskat til opkrævning	kr.		34.033	34.033	34.033	34.033

UDKAST

- (1) Det indefrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige effektive rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til renten i den nuværende indefrysingsordning for pensionister) fratrukket nedslag for rentefradraget. Der forudsættes en effektiv rente på [1,1] pct. i 2024 og [1,2] pct. i 2025.
- (2) I 2023 udgør den almindelige ejendomsværdiskattesats 9,2 promille. I 2024 forventes ejendomsværdiskatten nedsat yderligere til [5,0] promille.
- (3) I 2024 kalibreres nye grundskyldspromiller for hver kommune. I tabellen anvendes et eksempel hvor grundskyldspromillen nedsættes fra 26 til 7.
- (4) Fra 2020 foretages der nye ejerboligvurderinger. Det sker hvert andet år pr. 1. januar og første gang i 2020. Vurderingerne danner derefter beskatningsgrundlaget i de næste 2 år efter vurderingsår.
- (5) Ejendomsværdien forudsættes at udgøre 5.000.000 kr. pr. 1. januar 2022. Pr. 1. januar 2024 antages vurderingen at stige til 5.500.000 kr.
- (6) Grundværdien forudsættes at udgøre 3.000.000 kr. pr. 1. januar 2022. Pr. 1. januar 2024 antages vurderingen at stige til 3.300.000 kr.
- (7) Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i 2023 og 2024 med gældende regler svarer til skattestopgrundlaget, som udgør den laveste værdi af 2001-vurdering med tillæg af 5 pct., 2002-vurdering og den gældende ejendomsvurdering. Det antages at skattestopsværdien udgør 1.500.000 kr. Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 (nye regler) svarer til den gældende grundvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincippet.
- (8) Ejendomsværdiskatten under progressionsgrænsen beregnes på baggrund af den gældende ejendomsværdiskattesats og beskatningsgrundlaget.
- (9) Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2023 og 2024 med gældende regler svarer til stigningsbegrænsningsgrundlaget. I 2022-2024 må grundlaget stige årligt med maksimalt 2,8 pct. Det antages, at stigningsbegrænsningsgrundlag udgør 800.000 kr. i 2023 og stiger med 2,8 pct. til 822.400 i 2024. Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 (nye regler) svarer til den gældende grundvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincip.
- (10) Grundskyld beregnes på baggrund af gældende grundskyldspromille og beskatningsgrundlaget.
- (11) = (8)+(10)
- (12) Rabatten i ejendomsværdiskatten udgør forskellen mellem ejendomsværdiskatten i 2024 med videreførelse af gældende regler og ejendomsværdiskatten i 2024 med de nye regler.
- (13) Rabatten i grundskylden udgør forskellen mellem grundskylden i 2024 med videreførelse af gældende regler og grundskylden i 2024 med de nye regler.
- (14) Ejendomsskatter til betaling. (14)=(11)-(12)-(13)
- (15) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte ejendomsværdiskat i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat i det forudgående indkomstår.
- (16) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte ejendomsværdiskat i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat i 2024 med nye regler.
- (17) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte grundskyld i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte grundskyld i det forudgående indkomstår.
- (18) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte grundskyld i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte grundskyld i sammenligningsåret. Sammenligningsåret for grundskyld kan tidligst være 2017 og senest ved indtrædelse i den midlertidige eller permanente indefrysingsordning.
- (19) I 2018-2023 kan nominelle stigninger i grundskylden indfryses rentefrit i den midlertidige indefrysingsordning. I eksemplet indefryser ejeren i 2023 567 kr. under den midlertidige indefrysingsordning. Fra 2023 til 2024 må beskatningsgrundlaget maksimalt stige med 2,8 pct. Ejeren kan dermed i 2024 indefryse 1.149 kr. med tillæg af 567 kr., som overgår fra den midlertidige til den permanente indefrysingsordning.

UDKAST

(20) Fra og med 2024 kan nominelle stigninger i grundskylden indfryses i den permanente indefrysningssordning, hvoraf der skal betales rente.

(21) Den akkumulerede lån i den permanente indefrysningssordning opgøres som summen af alle lån i den midlertidige og permanente ordning. I eksemplet er det antaget at første midlertidige lån var i 2023.

(22) Den gældende rentesats ganges på beløbet for den akkumulerede lån i den permanente indefrysningssordning i indkomståret. Der forfalder ikke renters rente.

(23) De akkumulerede renter er summen af renter i år med lån i den permanente indefrysningssordning.

(24) Samlet ejendomsskatter efter skatterabat fratrukket indkomstårets nye lån i den permanente indefrysningssordning.

(25) Stigningen i 2024 og 2025 indefryses automatisk i tillægslåneordningen, når boligejeren har tilvalgt den permanente indefrysningssordning. Det midlertidige tillægslån vil – lige som lånet under den permanente indefrysningssordning – forrentes.

Det foreslås i *stk. 2*, at ejendomme nævnt i § 3 vil være omfattet af lån efter *stk. 1* til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at der kun vil kunne ydes lån i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer de typer af ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, *stk. 2*, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, *stk. 1*, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, *stk. 1*, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, *stk. 1*, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere

UDKAST

en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbeholdtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

UDKAST

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af lån til stigninger i ejendomsværdiskat for den andel af ejendommen, der udgør boligenheden.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 16.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1, at ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

Ejendomme, der er beliggende på fremmed grund, vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning i ejendomsværdiskat. Eksempelvis vil en fysisk person, der ejer en ejerbolig, som er beliggende på en kommunalt ejet grund, være omfattet af den permanente indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat, da betingelserne i lovforslagets § 46, stk. 1, om, at det er en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, vil være opfyldt.

Det foreslås i *stk. 3*, at ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, vil være omfattet af lån efter stk. 1 til betaling af stigninger i grundskyld, jf. dog stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde udlagt til beboelse efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning i grundskyld.

Der vil dermed kunne ydes lån til stigninger i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, dvs. følgende:

UDKAST

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og lån til betaling af stigninger i grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som vil få opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. Det it-system, der vil skulle beregne lånebeløb, vil hente data fra personskattesystemerne. Det vil således efter forslaget kun være ejere af ejendomme, som beskattes i personskattesystemerne, som vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld. I forslaget henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, da grundskyld for disse ejendoms typer opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, både vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning efter lovforslagets kapitel 8 for ejendomsværdiskat og af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 for grundskyld.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at grunde beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, og at der således ikke er en grundskyld at yde lån til.

Forslaget omfatter ligeledes ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, som opremser typer af ejendomme, der forstås som ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand. Efter nr. 7 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse, som ejerboliger. Efter nr. 8 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end

2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, som ejerboliger.

Dette skyldes, at en ejerbolig vil kunne være pålagt grundskyld uden at være pålagt ejendomsværdiskat. Eksempelvis betales der grundskyld, men ikke ejendomsværdiskat, af en ubebygget grund, fordi grundskyld – i modsætning til ejendomsværdiskat – ikke er afhængig af, at ejeren kan anvende ejendommen til beboelse. Forslaget vil medføre, at en fysisk person, der ejer en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af lån til stigninger i grundskyld efter lovforslagets kapitel 8 eller stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 afhængigt af, om ejendommen er kategoriseret som ejerbolig eller erhvervsejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af, at en ejendom, der både anvendes til beboelse og erhverv, er kategoriseret som en ejerbolig, vil denne således være omfattet af den permanente indefrysningsskema i grundskyld.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, eksempelvis som ejerbolig eller som erhvervsejendom.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen delvist til grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, som vedrører den midlertidige indefrysningsskema. Den midlertidige indefrysningsskema er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Ændringen består i, at ubebyggede grunde udlagt til helårsbeboelse også vil være omfattet af lån til stigninger i grundskylden fra og med 2024, og at der indtræder en indskrænkning af de ejendomme, der vil blive ydet indefrysningsslån til betaling af stigninger i grundskyld til, da ejendomme omfattet af lovforslagets § 3 stk. 1, nr. 5-10, ikke vil være omfattet af den foreslåede ordning.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 4*, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i *stk. 3* sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, *stk. 1*, ikke vil kunne tilvælge lån til stigninger i grundskyld efter det foreslåede *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vil indebære, at fysiske personer, der ejer ejerboliger eller ubebyggede grunde, jf. forslaget i *stk. 3*, men som indgår i et blandet ejerforhold, som består af en ejerskabskonstruktion med mindst en fysisk og mindst en juridisk person, ikke vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning for grundskyld. Fysiske personer i et sådant blandet ejerforhold, der vil skulle betale ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 1, jf. § 2, vil uanset denne bestemmelse kunne indefryse stigninger i ejendomsværdiskat.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med juridiske personer, vil medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, *stk. 1*, heller ikke vil være omfattet af den foreslåede permanente indefrysningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 8. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede permanente indefrysningsordning eller af den foreslåede låneordning til betaling af grundskyld for pensionister efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Det vil være uden betydning, hvordan ejerfordelingen er opdelt. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejendommen, mens den fysiske person vil kunne eje de resterende 99 pct. Begrundelsen herfor er, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, og lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets kapitel 8, og stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7. Administrativt og systemteknisk vil der dermed

UDKAST

kun kunne beregnes enten rabat efter lovforslagets kapitel 6 og lån efter den permanente indefrysningsordning eller stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7.

Den foreslåede bestemmelse vil også indebære, at i de situationer, hvor der ejerskiftes en ejendom, som udelukkende har været ejet af en eller flere fysiske personer, til en ejerkonstellation, hvor der indgår én eller flere juridiske personer, vil de fysiske personer ikke længere være omfattet af den permanente indefrysningsordning for grundskyld, hvorfor fremtidige lån ikke vil kunne optages.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis også bevirke, at et ægtepar, hvor den ene ægtefælle afgår ved døden, vil den længstlevende ægtefælle ikke kunne tilvælge lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, så længe dødsboet efter den afdøde ægtefælle ejer dennes forholdsmæssige ejerandel. Er dødsboet eksempelvis medejer af den nu tidligere fælles bolig i perioden 31. december – 1. januar året efter, dvs. 2 dage, vil den længstlevende ikke være omfattet af den permanente indefrysningsordning på stiftelsestidspunkt, jf. lovforslagets § 52, stk. 1, hvorfor et eventuelt tilvalgt indefrysningslån vil forfalde til betaling som en restskat på årsopgørelsen.

Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, vil kun blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, for så vidt angår stigninger i grundskylden.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i et sådant blandet ejerforhold vil blive opkrævet grundskyld af ejerboligen på samme måde, som juridiske personer vil blive opkrævet grundskyld fra og med indkomståret 2024, dvs. i form af to årlige rater, jf. lovforslagets § 33. Dette er i modsætning til andre fysiske personer, der ejer ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil blive opkrævet grundskyld gennem personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31, hvor det vil være muligt at ejerfordele grundskylden.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning i grundskyld efter lovforslagets kapitel 8 eller stigningsbegrænsningsordningen i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7, afhængigt af om ejendommen er kategoriseret som ejerbolig eller erhvervsejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af, at en ejendom, der både anvendes til beboelse og erhverv, er kategoriseret som en

UDKAST

ejerbolig, vil denne således være omfattet af den permanente indefrysning-ordning i grundskyld.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, eksempelvis som ejerbolig eller som erhvervsejendom.

Den foreslåede bestemmelse indebærer den ændring i forhold til grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, at fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, ikke vil kunne låne til fremtidige stigninger i deres grundskyld fra og med 2024.

Til § 47

Der er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., fastsat en bagatelgrænse på 200 kr. pr. ejer. Bagatelgrænsen har til hensigt at sikre, at der kun ydes lån til stigninger i grundskyld, der overstiger 200 kr. Af bestemmelsens 2. pkt. fremgår det, at det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån, der tilvælges efter § 46, stk. 1, vil udgøre summen af positive forskelsbeløb opgjort efter § 48, stk. 1 og 2, eller § 49.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vedrører opgørelsen af det samlede lån, som en ejer vil kunne tilvælge efter § 46, stk. 1. Ved opgørelsen sammenlægges positive forskelsbeløb efter lovforslagets §§ 48 og 49. Bestemmelserne i de foreslåede §§ 48 og 49 fastsætter sammenligningsåret og opgørelsen af forskelsbeløb.

Ved sammenligningsår forstås det år, for hvilket den opgjorte ejendomsværdi og grundskyld vil skulle fratrækkes de efterfølgende indkomstår. Sammenligningsåret fastsættes efter § 48, stk. 1 og 2, og § 49 og afhænger af, hvornår den fysiske person første gang har erhvervet sin ejerbolig, samt hvilket indkomstår betingelserne i § 46, stk. 1, jf. stk. 2 og 3, første gang er opfyldt.

UDKAST

Fysiske personer, der ejer ejerboliger, og som har erhvervet ejendommen i indkomståret 2024 eller tidligere, vil efter forslaget få indkomståret 2024 som sammenligningsår for ejendomsværdiskatten, jf. lovforslagets § 48, stk. 1. Fysiske personer, der ejer en ejendom, og som senest har erhvervet ejendommen i indkomståret 2017, vil efter forslaget få 2017 som sammenligningsår for grundskylden, jf. lovforslagets § 48, stk. 2. Fysiske personer, der har erhvervet ejendommen i perioden 2018-2023, vil efter forslaget få erhvervsåret som sammenligningsår for grundskyld, jf. lovforslagets § 48, stk. 3. Det samme vil gælde for ejendomme, der har ændret anvendelse eller kategorisering til en ejerbolig i perioden 2018-2023, jf. lovforslagets § 48, stk. 4.

En fysisk person, der erhverver en ejerbolig i 2024 eller senere, vil efter forslaget få erhvervsåret som sammenligningsår for ejendomsværdiskat, jf. § 49, stk. 1, og for grundskyld, jf. § 49, stk. 2.

Ved positive forskelsbeløb forstås, at der vil være indtrådt en stigning i det indeværende indkomstår i forhold til den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret. Forskelsbeløbet opgøres ved at fratække den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret fra det indeværende indkomstår. Er beløbet positivt for minimum én skatteart, vil det udgøre lånebeløbet, som vil kunne tilvælges efter lovforslagets § 46, stk. 1. Et positivt forskelsbeløb er dermed udtryk for, at ejendomsværdiskatten og grundskylden opgjort på grundlaget af den ejendomsvurdering, der er grundlaget for det indeværende indkomstår, er højere end ejendomsværdiskatten og grundskylden opgjort på grundlaget af den ejendomsvurdering, der er anvendt som beskatningsgrundlag i sammenligningsåret.

Hvis ejendomsværdiskatten og grundskylden i indkomståret 2024 eksempelvis er opgjort til henholdsvis 10.000 kr. og 13.000 kr. og for indkomståret 2025 er opgjort til henholdsvis 11.000 kr. og 15.000 kr., vil den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 blive fratrukket ejendomsværdiskatten og grundskyld for indkomståret 2025. Der vil således være et positivt forskelsbeløb på 1.000 kr. for ejendomsværdiskat og 2.000 kr. grundskyld, som ejeren vil kunne låne til efter den permanente indefrysningssordning. Det samlede positive forskelsbeløb, som ejeren dermed vil kunne låne til i indkomståret 2025, vil dermed være 3.000 kr.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., som vedrører den

UDKAST

midlertidige indefrysningsordning. Den midlertidige indefrysningsordning er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover tilføjes opgørelsen af lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at et negativt forskelsbeløb opgjort efter § 48, stk. 1 og 2, eller § 49 ikke vil skulle fradrages i den samlede sum opgjort efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære, at negative forskelsbeløb i enten ejendomsværdiskat eller grundskyld ikke vil skulle fradrages i den anden skatteart, hvis denne skatteart er positiv. En nettostigning i eksempelvis ejendomsværdiskat vil dermed ikke blive modregnet af et fald i grundskyld, uanset størrelsen af dette fald.

Et negativt forskelsbeløb er udtryk for, at ejendomsværdiskatten eller grundskylden i sammenligningsåret er højere end den ejendomsværdiskat eller grundskyld, der er opgjort i det indeværende indkomstår. Forskelsbeløbet vil dermed kun være negativt, hvis den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret er lavere end den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld for det fastsatte sammenligningsår. Eksempelvis hvis grundskylden for sammenligningsåret opgøres til 20.000 kr., og grundskylden i et efterfølgende indkomstår falder til 18.000 kr.

I et andet eksempel, hvor der indtræder en stigning på 1.000 kr. i ejendomsværdiskatten og et fald på 3.000 kr. i grundskylden i forhold til sammenligningsåret, vil det opgjorte lånebeløb være 1.000 kr., da det kun er et positivt forskelsbeløb, der indgår i opgørelsen af det samlede lånebeløb. Et negativt forskelsbeløb for en skatteart vil dermed ikke være til hinder for, at der ydes lån til et positivt forskelsbeløb for den anden skatteart.

Det foreslås i *stk. 3*, at udgør stigningen i ejendomsværdiskat eller grundskyld 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens andel af boligenheden, vil stigningen ikke indgå i opgørelsen af det samlede forskelsbeløb efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil eksempelvis medføre, at hvis ejendomsværdiskatten i et indeværende indkomstår stiger med 234 kr. (2010-niveau), vil de 234 kr. ikke indgå i opgørelsen af det samlede positive forskelsbeløb efter stk. 1. Stiger grundskylden eksempelvis i samme indkomstår med over 234 kr., vil det samlede beløb for grundskylden indgå i opgørelsen af positive forskelsbeløb efter stk. 1.

UDKAST

Bagatelgrænsen vil derfor skulle anvendes individuelt på henholdsvis ejendomsværdiskatten og grundskylden og på hver enkelt ejerandel, som en ejer måtte eje.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er ny. Dog svarer indholdet til dele af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningsordning. Den midlertidige indefrysningsordning er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås beløbsgrænsen hævet fra 200 kr. til 234 kr., og ligeledes vil bestemmelsen finde anvendelse på stigninger i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at grundbeløbet i stk. 3 vil blive reguleret efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at bagatelgrænsen fastsat efter den foreslåede § 47, stk. 3, vil skulle reguleres årligt efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3.

Det følger af personskattelovens § 20, stk. 1, at ved regulering af beløb efter denne bestemmelse anvendes et årligt beregnet reguleringstal. Reguleringstallet beregnes som det foregående års reguleringstal forhøjet med 2,0 pct. tillagt eller fratrukket den af finansministeren bekendtgjorte tilpasningsprocent for det pågældende finansår efter lov om en satsreguleringsprocent. Reguleringstallet beregnes med én decimal.

Af personskattelovens § 20, stk. 2, 1. pkt., følger det, at ved regulering efter stk. 1 forhøjes eller nedsættes beløbene med samme procent som den, hvorved årets reguleringstal afviger fra 100.

Der henvises ikke til personskattelovens § 20, stk. 2, 2. pkt., da bestemmelsen omhandler afrunding opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 100. I stedet foreslås det i lovforslagets § 47, stk. 4, 2. pkt., at afrundingen skal ske til nærmeste kronebeløb. Dette skyldes, at grundbeløbet for bagatelgrænsen er fastsat i et sådant niveau, at en afrunding opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 100, vil være uproportionelt i forhold til grundbeløbet.

Det følger videre af personskattelovens § 20, stk. 3, at reguleringstallet udgør 100,0 for indkomstårene 2009-2013.

UDKAST

Efterreguleringen efter personskattelovens § 20, stk. 3, foreslås, da grundbeløbet for bagatelgrænsen i den foreslåede § 47, stk. 3, foreslås fastsat i 2010-niveau.

Til § 48

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b. Dette betyder, at 2017 anvendes som sammenligningsår for beregningen af lån til stigninger i grundskyld efter den midlertidige indefrysningensordning. Stigningen beregnes som et forskelsbeløb mellem den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret 2017 og det indeværende indkomstår.

Ved helårsniveau forstås, at grundskylden opgøres for hele året, både for sammenligningsåret og det indeværende indkomstår, således at sammenligningsgrundlaget er ens. Dette vil eksempelvis gøre sig gældende, hvis en ejer har erhvervet en ejendom den 1. juli 2017, hvorfor ejeren kun vil have betalt grundskyld i de sidste 6 måneder af 2017. Opgøres grundskylden ikke i helårsniveau, ville stigningen i grundskyld i eksemplet være uforholdsmæssigt stort, da lånet til stigninger i grundskyld ud over den ordinære stigning som følge af prisudviklingen m.v. også ville omfatte den stigning, der kan henføres til de 6 måneder, som den tidligere ejer af ejendommen vil have betalt grundskyld for.

Indkomståret 2017 er det tidligst mulige sammenligningsår, da lån efter den midlertidige indefrysningensordning kun er muligt for indkomstårene 2018-2023, hvorefter den permanente indefrysningensordning foreslås indført fra og med den 1. januar 2024. Sammenligningsåret er dermed fastsat til indkomståret 2017, så det sikres, at stigninger i 2018-2023 kan indefrysnes som lån.

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 3, 1. pkt., at erhverves en ejendom i 2018 eller senere, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves, omregnet til helårsniveau. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves, jf. 2. pkt.

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 4, 1. pkt., at ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal

UDKAST

ejendomsskat, opgøres lån herefter som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori der første gang betales grundskyld af den pågældende ejendom, omregnet til helårsniveau. Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 4, 2. pkt., at ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori der første gang betales grundskyld af den pågældende ejendom.

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 5, 1. pkt., at ændrer en ejendom anvendelse efter § 3, nr. 10, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter § 3, nr. 10, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, hvorved ejendommen omfattes af stk. 2, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat. Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 5, 2. pkt., at ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat.

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 5, at det første år efter 2017, hvor en ejendom vurderingsretligt anses for en ejerbolig, udgør sammenligningsåret. Det betyder at en ejer, der eksempelvis har ejet en erhvervsejendom siden 2010, som bliver vurderet som en ejerbolig fra og med indkomståret 2018, vil få indkomståret 2018 som sammenligningsår. Den første stigning, som ejeren via den midlertidige indefrysningsordning vil kunne låne til, vil herefter være, hvis der indtræder en stigning i grundskyld i indkomståret 2019.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at den årlige stigning i ejendomsværdiskat vil blive opgjort på stiftelsestidspunktet, jf. § 52, stk. 1, som et forskelsbeløb, der vil udgøre ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår, omregnet til helårsniveau fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, omregnet til helårsniveau, jf. dog § 49, stk. 1, og § 75, stk. 1. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår

UDKAST

og for indkomståret 2024 vil rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, skulle fradrages, jf. dog forslaget i § 74, stk. 4, 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at stigningen i ejendomsværdiskat skal opgøres som et forskelsbeløb mellem sammenligningsåret, dvs. indkomståret 2024, og hvert efterfølgende indkomstår. Der vil derfor blive foretaget en årlig opgørelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, som vil blive anvendt til opgørelsen af det samlede lån, jf. lovforslagets § 47, stk. 1.

Stigningen foreslås opgjort på stiftelsestidspunktet, der efter den foreslåede § 52, stk. 1, fastsættes til den 1. januar i året efter det indeværende indkomstår. Der henvises til den foreslåede § 52, stk. 1, for en redegørelse for stiftelsestidspunktets placering.

Ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten den 1. januar i det efterfølgende indkomstår, vil det have en betydning, om en ejer indmelder hændelser der påvirker ejendomsværdiskatten, eksempelvis udlejning, på sin forskudsopgørelse eller årsopgørelse.

En ejer, der eksempelvis har et opgjort positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat på 6.000 kr. efter den foreslåede § 48, stk. 1, men som udlejer sin ejerbolig i juli og august (dvs. svarende til en sjettedel af året), vil få nedsat sin forskelsbeløb med 1.000 kr., hvis udlejningen indmeldes på forskudsopgørelsen for det indeværende indkomstår. Venter ejeren med at indmelde udlejning til offentliggørelsen af årsopgørelsen medio marts i det efterfølgende indkomstår, da vil udlejningen ikke påvirke det opgjorte forskelsbeløb. Dette skyldes, at lånet vil været endeligt stiftet den 1. januar i det efterfølgende indkomstår jf. den foreslåede § 52. Forskelsbeløbet foreslås ikke at blive nedreguleret med bagudrettet effekt af systemtekniske hensyn.

I den foreslåede bestemmelse vil indkomståret 2024 udgøre sammenligningsåret. Ved sammenligningsår forstås det år, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat vil skulle fratreges ejendomsværdiskatten i efterfølgende indkomstår, som herefter vil udgøre forskelsbeløbet. Forskelsbeløbet udgør dermed differencen, der opnås ved at trække ejendomsværdiskat opgjort i sammenligningsåret fra ejendomsværdiskatten opgjort i det indeværende indkomstår.

UDKAST

Ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret 2024 opgøres efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og omregnes til helårsniveau.

Den årlige stigning i ejendomsværdiskat for senere indkomstår opgøres efter lovforslagets § 13, stk. 1, omregnet til helårsniveau. Det følger af den foreslåede § 13, stk. 1, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2-4, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

Ejendomsværdiskatten foreslås at skulle omregnes til helårsniveau for at sikre, at sammenligningsgrundlaget mellem sammenligningsåret og det indværende indkomstår er ens ved opgørelsen af det samlede lånebeløb for indkomståret. Forholdsmæssige nedsættelser af ejendomsværdiskatten, som indberettes på forskudsopgørelsen, vil dog fortsat medføre en forholdsmæssig nedsættelse af det samlede forskelsbeløb opgjort efter lovforslagets § 47, stk. 1.

Af den foreslåede § 40, stk. 2, følger det, at der fastsættes en rabat i ejendomsværdiskat. Rabatten fastsættes som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er negativt. Rabatten for ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er større end et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller negativt.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Ejendomsværdiskatten foreslås at skulle omregnes til helårsniveau for at sikre, at sammenligningsgrundlaget mellem sammenligningsåret og det indværende indkomstår er ens ved opgørelsen af det samlede lånebeløb for indkomståret. En ejer, som eksempelvis har erhvervet sin ejendom 1. juli 2024, vil kun skulle betale ejendomsværdiskat for halvdelen af indkomståret 2024, hvorfor den opgjorte ejendomsværdiskat for indkomståret ville blive kunstigt lav i sammenligningsåret, hvis ikke der vil skulle ske en omregning til helårsniveau.

UDKAST

Med indeværende indkomstår forstås det indkomstår, som lån efter den permanente indefrysningsordning vil blive ydet for. Det indeværende indkomstår vil eksempelvis være 2027 for en fysisk person, der tilvælger lån for en ejerbolig, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, for indkomståret 2027. Fravælger ejeren herefter ikke lånet for indkomståret 2028 efter lovforslagets § 61, stk. 2, vil indkomståret 2028 udgøre det indeværende indkomstår.

Opgørelsen af forskelsbeløbet vil ske ved, at den opgjorte ejendomsværdiskat for sammenligningsåret 2024, jf. den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, fratrækkes den opgjorte ejendomsværdiskat, jf. § 13, stk. 1, med fradrag for rabat efter § 40, stk. 2, for et indeværende indkomstår.

Den opgjorte difference vil herefter udgøre den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som vil indgå i opgørelsen af summen af forskelsbeløb i lovforslagets § 47, stk. 1. Sammenligningsåret for ejendomsværdiskat for fysiske personer, der ejer ejerbolig den 1. januar 2024, vil være fastsat til indkomståret 2024 i hele deres ejerperiode. Det forhold, at sammenligningsåret er fastsat til indkomståret 2024 i hele ejerperioden, vil medføre, at ejeren vil kunne foretage ændringer af sin ejendom, som vil påvirke ejendomsværdien, uden at der vil blive fastsat et nyt sammenligningsår for ejeren.

Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En ejer med indkomståret 2024 som sammenligningsår for ejendomsværdiskat, som eksempelvis har en opgjort ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 på 10.000 kr., vil kunne rive sit hus ned og opføre et nyt hus i 2027, hvorefter den opgjorte ejendomsværdiskat stiger til 18.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse differencen på 8.000 kr. i indkomståret 2027, da sammenligningsåret fortsat vil være 2024.

Ligeledes vil ejeren eksempelvis kunne sammenlægge sin ejerlejlighed med naboledigheden, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det vil medføre, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som sammenlægningen medfører, vil blive omfattet af forskelsbeløbet opgjort efter denne bestemmelse.

I begge ovenstående eksempler forudsættes det, at BFE-nummeret forbliver det samme. BFE står for 'bestemt fast ejendom' og er en entydig

UDKAST

identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom. Tildeles der i forbindelse med matrikulære eller lignende ændringer til fast ejendom et nyt BFE-nummer, da vil ejeren blive tildelt nyt sammenligningsår, da ejendommen vil blive anset som en ny fast ejendom.

Det bemærkes, at for indkomstårene 2024 og 2025 vil der til brug for opgørelsen af stigningen i ejendomsværdiskat for både sammenligningsåret (2024) og det indeværende indkomstår (2025) skulle fradrages rabat i ejendomsværdiskat efter det foreslåede § 74, stk. 2, jf. lovforslagets § 74, stk. 4, 1. pkt., fordi det ikke er systemmæssigt muligt at fradrage rabatten efter lovforslagets § 40, stk. 2. Dette skyldes, at rabat efter § 40, stk. 2, ikke er opgjort på stiftelsestidspunktet i indkomstårene 2024 og 2025, da funktionaliteten til beregning af den tværgående rabat ikke er færdigudviklet til brug før forskudsopgørelsen for indkomståret 2026. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at den årlige stigning i grundskyld vil blive opgjort som et forskelsbeløb, der udgør grundskylden for det indeværende indkomstår, omregnet til helårsniveau fratrukket grundskylden for indkomståret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og 4 og § 49, stk. 2. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved opgørelsen af grundskylden for det indeværende år, vil rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, skulle fradrages, jf. dog § 74, stk. 4, 2. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at stigningen i grundskyld vil skulle opgøres som et forskelsbeløb mellem sammenligningsåret 2017 og hvert efterfølgende indeværende indkomstår. Der vil derfor blive foretaget en årlig opgørelse af forskelsbeløbet for grundskyld, som anvendes til opgørelsen af det samlede lån i lovforslagets § 47, stk. 1.

Stigningen foreslås opgjort på stiftelsestidspunktet, der efter den foreslåede § 52, stk. 1, fastsættes til den 1. januar i året efter det indeværende indkomstår. Der henvises til det foreslåede § 52, stk. 1, for en redegørelse for stiftelsestidspunktets placering.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet ske ved, at grundskylden opgøres på helårsniveau for 2017 efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat med fradrag for den beregnede grundskyld efter det til enhver tid indeværende indkomstår. I den opgjorte grundskyld for det indeværende

UDKAST

indkomstår vil et eventuelt positivt forskelsbeløb for grundskyld blive fratrukket. Rabat i grundskyld foreslås indført i lovforslagets kapitel 6, som foreslås at træde i kraft den 1. januar 2024. Der vil dermed ikke være en rabat for et sammenligningsår, der udgør indkomståret 2023 eller tidligere, herunder indkomståret 2017.

Grundskylden opgøres efter lovforslagets § 17 med fradrag for rabatten i grundskyld efter det foreslåede § 40, stk. 3. Det følger af den foreslåede § 17, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller et kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller i det kalenderår, med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, jf. dog lovforslagets § 49, stk. 2.

Af det foreslåede § 40, stk. 3, følger det, at der fastsættes en rabat i grundskyld. Rabatten fastsættes som forskelsbeløbet for grundskylden, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten for grundskylden kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller negativt.
- 3) Der er ikke opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Grundskylden foreslås at skulle omregnes til helårsniveau for at sikre, at sammenligningsgrundlaget mellem sammenligningsåret og det indeværende indkomstår er ens ved opgørelsen af det samlede lånebeløb for indkomståret. En ejer, som eksempelvis har erhvervet sin ejendom medio 2018, vil kun have betalt grundskyld for halvdelen af skatteåret 2018, hvorfor den opgjorte grundskyld for indkomståret ville blive kunstigt lav i sammenligningsåret, hvis ikke der vil skulle ske en omregning til helårsniveau.

Med indeværende indkomstår forstås det indkomstår, som lån efter den permanente indefrysningsordning vil skulle ydes for. Det indeværende indkomstår vil eksempelvis være indkomståret 2027 for en fysisk person, der ejer en ejerbolig og tilvælger lån, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, for indkomståret 2027. Fravælger ejeren ikke lånet igen efter lovforslagets § 61, stk. 2, i indkomståret 2028, vil indkomståret 2028 udgøre det næste indeværende indkomstår.

UDKAST

Sammenligningsåret for grundskylden fastsættes til 2017 for at sikre, at fysiske personer, der har ejet deres ejendom siden 2017 eller tidligere og dermed har været berettiget til at være omfattet af den midlertidige indefrysningensordning, ikke vil opleve at blive opkrævet grundskyld, som de i perioden 2018-2023 har kunnet indefryse som lån via den midlertidige indefrysningensordning. For personer, der har erhvervet deres ejendom i perioden 2018-2023, henvises der til lovforslagets § 48, stk. 3. For ejere, hvis ejendom i perioden 2018-2023 har ændret anvendelse til at være en ejerbolig, således at ejendommen er blevet omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-10, i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, henvises der til lovforslagets § 48, stk. 4.

Opgørelsen af forskelsbeløbet vil ske ved, at den opgjorte grundskyld for indkomståret 2017, jf. § 1, stk. 2, 2. pkt., § 1, stk. 2, nr. 1 og 2, og § 2, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, omregnes til helårsniveau og vil blive fratrukket den opgjorte grundskyld, jf. den foreslåede § 17 med fradrag for rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, for alle indkomstår fra og med indkomståret 2024, som er det første indkomstår, som lovforslaget vil få virkning for.

Det er i § 1, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi.

Efter § 1, stk. 2, nr. 1 og 2, i lov om kommunal ejendomsskat er der fastsat et loft for grundskylden. Grundskatteloftet går ud på, at grundskylden beregnes af det laveste beløb af enten den aktuelle grundværdi med eventuelle fradrag eller grundskatteloftværdien.

Det følger af § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte grundskyldspromillen efter stk. 1 og 2 højere end promillen for skatteåret 2020.

Den opgjorte difference vil herefter udgøre den samlede stigning i grundskyld, som vil indgå i opgørelsen af summen af forskelsbeløb i lovforslagets § 47, stk. 1. Sammenligningsåret for fysiske personer, der har ejet deres ejerbolig fra og med 2017 eller tidligere, vil være fastsat til 2017 i hele ejerperioden. En ejer med sammenligningsåret 2017, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for indkomståret 2017 på 10.000 kr., og som foretager

UDKAST

en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil efter forslaget kunne indefryse differencen på 4.000 kr., inklusive andre stigninger i de efterfølgende indkomstår i ejerperioden, da sammenligningsåret fortsat er indkomståret 2017.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i 2017, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i 2024 eller senere, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, da forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Endvidere vil en ejer kunne forøge sit grundareal, f.eks. ved en arealoverførsel fra nabogrunden til sin egen, hvorefter den stigning, arealoverførslen afføder i grundskylden, vil indgå i opgørelsen af forskelsbeløbet i grundskyld.

I eksemplet forudsættes det, at BFE-nummeret forbliver det samme. BFE står for 'bestemt fast ejendom' og er en entydige identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom. Tildeles der i forbindelse med matrikulære eller lignende ændring til fast ejendom et nyt BFE-nummer, da vil ejeren blive tildelt nyt sammenligningsår, da ejendommen vil blive anset som en ny fast ejendom.

Det bemærkes, at for indkomstårene 2024 og 2025 vil der til brug for opgørelsen af stigningen i grundskyld for det indeværende indkomstår (2024 og 2025) skulle fradrages rabat i grundskyld efter det foreslåede § 74, stk. 3, jf. lovforslagets § 74, stk. 4, 2. pkt., da det ikke er systemmæssigt muligt at fradrage rabatten efter lovforslagets § 40, stk. 3. Dette skyldes, at rabat efter § 40, stk. 3, ikke er opgjort på stiftelsestidspunktet i indkomstårene 2024 og 2025, da funktionaliteten til beregning af den tværgående rabat ikke er færdigudviklet til brug før forskudsopgørelsen for indkomståret 2026. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningensordning. Den midlertidige indefrysningensordning er nærmere beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 3*, at ved ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der ifølge et autoritativt register er erhvervet af en fysisk person i perioden 2018-2023, og som den 1. januar 2024 alene er ejet af fysiske personer, vil grundskylden for erhvervsåret omregnet til helårsniveau skulle anvendes til opgørelsen af forskelsbeløbet i det foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære, at fysiske personer, der i perioden 2018-2023 har erhvervet en ejendom nævnt i det foreslåede § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som fortsat ejer samme ejendom ved overgangen til 2024, vil få erhvervsåret som sammenligningsår for grundskylden. Bestemmelsen vil således være en undtagelse til den foreslåede bestemmelse i stk. 2.

Det vil ligeledes være en betingelse at ejendommen alene ejes af fysiske personer den 1. januar 2024, da det ikke er muligt at tilvælge lån, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, hvis ejendommen ejes i sameje med en eller flere juridiske personer, jf. lovforslagets § 46, stk. 4.

Ved erhvervsåret forstås det år, hvor ejeren, som ønsker at tilvælge lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, har overtaget ejerskabet af ejendommen i henhold til et autoritativt register. Det vil være uden betydning, hvordan ejeren har erhvervet ejerboligen, eksempelvis køb, arv eller gave.

Data fra et autoritativt register vil udelukkende kunne tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Sammenligningsåret foreslås fastsat til erhvervsåret for at sikre, at de ejere, der har erhvervet deres ejendom i perioden 2018-2023, vil kunne indefryse den stigning, der er indtrådt i perioden fra erhvervsåret og frem til det indeværende indkomstår.

Sammenligningsåret for fysiske personer, der har erhvervet en ejerbolig i perioden 2018-2023, vil være fastsat til erhvervsåret i hele ejerperioden. Det forhold, at sammenligningsåret er fastsat til erhvervsåret i hele ejerperioden, vil medføre, at en ejer vil kunne forøge eller mindske grundværdien for sin ejendom, bevidst eller ubevidst, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det betyder, at grundskylden, der vil kunne lånes til via den

UDKAST

permanente indefrysingsordning, vil være tilsvarende højere eller lavere, end før ændringen indtraf.

Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En ejer, der eksempelvis har indkomståret 2020 som sammenligningsår for grundskyld og har en opgjort grundskyld for 2020 på 10.000 kr., vil i indkomståret 2024 eksempelvis kunne tilkøbe jord til sin matrikel, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr.

I eksempler forudsættes det, at BFE-nummeret forbliver det samme. BFE står for »bestemt fast ejendom« og er en entydige identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom. Tildeles der i forbindelse med matrikulære eller lignende ændring til fast ejendom et nyt BFE-nummer, da vil ejeren blive tildelt nyt sammenligningsår, da ejendommen vil blive anset som en ny fast ejendom.

Grundskylden foreslås at skulle omregnes til helårsniveau for at sikre, at sammenligningsgrundlaget mellem sammenligningsåret og det indeværende indkomstår er ens ved opgørelsen af det samlede lånebeløb for indkomståret. En ejer, som eksempelvis har erhvervet sin ejendom medio 2018, vil kun have betalt grundskyld for halvdelen af indkomståret 2018, hvorfor den opgjorte grundskyld for indkomståret ville blive kunstigt lav i sammenligningsåret, hvis ikke der vil skulle ske en omregning til helårsniveau.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 9, stk. 3, med sproglige ændringer.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår og for indkomståret 2024 vil rabat i ejendomsværdiskat skulle fradrages, jf. § 40, stk. 2, jf. dog forslaget i § 74, stk. 4, 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* vil indebære, at rabat efter lovforslagets § 40, stk. 2, vil skulle fradrages i den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomstår og for indkomståret 2024.

Det bemærkes at for indkomstårene 2024 og 2025 vil der til brug for opgørelsen af stigningen i ejendomsværdiskat for både sammenligningsåret

UDKAST

(2024) og det indeværende indkomstår (2025) skulle fradrages rabat i ejendomsværdiskat efter det foreslåede § 74, stk. 2, jf. lovforslagets § 74, stk. 4, 1. pkt., da det ikke er systemmæssigt muligt at fradrage rabatten efter lovforslagets § 40, stk. 2. Dette skyldes, at rabat efter § 40, stk. 2, ikke er opgjort på stiftelsestidspunktet i indkomstårene 2024 og 2025, da funktionaliteten til beregning af den tværgående rabat ikke er færdigudviklet til brug før forskudsopgørelsen for indkomståret 2026. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 4*, at ved ejendomme, der den 1. januar 2024 alene er ejet af fysiske personer og i perioden 2018-2023 blev omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, vil indkomståret, hvor ejendommen første gang omfattes, skulle anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i *stk. 2*.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vil indebære, at en fysisk person, der ejer en ejendom, som i perioden 2018-2023 blev omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, og som fortsat ejes af samme ejer ved overgangen til 2024, vil få året, hvor ejendommen første gang blev omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, dog tidligst 2018, som sammenligningsår til opgørelsen af forskelsbeløbet for grundskyld i lovforslagets § 48, stk. 2. Den foreslåede bestemmelse vil således være en undtagelse til lovforslagets § 48, stk. 2.

Det vil ligeledes være en betingelse at ejendommen alene ejes af fysiske personer den 1. januar 2024, da det ikke er muligt at tilvælge lån, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, hvis ejendommen ejes i sameje med en eller flere juridiske personer, jf. lovforslagets § 46, stk. 4.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, fastsætter fire forskellige typer af ejerboliger. Bestemmelserne foreslås videreført i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og foreslås i lovforslagets § 46, stk. 3, at være de ejerboligtyper, som vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld. Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, at ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.

UDKAST

- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis finde anvendelse i det tilfælde, hvor en erhvervsejendom i perioden 2018-2023 blev omkategoriseret til ejerbolig nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4.

Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, omhandler kategorisering af ejendomme. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-4, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsejendom, grunde, der ligger i kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Den foreslåede bestemmelse vil ligeledes finde anvendelse på de tilfælde, hvor en ejendom har været omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 5-10, og ejendommen i perioden 2018-2023 er overgået til at være en ejendom nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4.

Sammenligningsåret foreslås fastsat til året, hvor ejendommen blev omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4. Dermed sikres det, at stigninger der er indtrådt i perioden 2018-2023, fortsat vil kunne indfryses fra indkomståret 2024. Ved at fastholde sammenligningsåret til indkomståret, hvor ejendommen blev omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, vil ejeren fortsat kunne indefryse den grundskyld, som ejeren har kunnet indefryse i perioden før 2024.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen delvis til grundskyldslånelovens § 9, stk. 5, 1. pkt., som vedrører den

midlertidige indefrysningsordning. Den midlertidige indefrysningsordning er nærmere beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkning.

Dette vil medføre, at nogle ejere, som har lånt til stigninger i grundskyld efter grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, ikke vil kunne tilvælge lån efter lovforslagets § 46, stk. 1. Disse ejeres allerede optagede lån efter reglerne i grundskyldslånelovens kapitel 2 vil dog forblive indestående, jf. den foreslåede § 66, stk. 1, indtil der indtræder et ejerskifte, jf. lovforslagets § 66, stk. 2, ejendommen ændrer anvendelse, så ejendommen i sin helhed ikke længere vil være en ejendom (ejerbolig) beliggende i Danmark og dermed nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, jf. lovforslagets § 66, stk. 3, eller indtil ejeren frivilligt indfrier lånet, jf. lovforslagets § 61, stk. 1.

Ejendomme (ejerboliger) beliggende i udlandet, som er skattepligtige efter det foreslåede § 3, stk. 2, er ikke nævnt her, da disse ejendomme kun er ejendomsværdisskattepligtige, og der tidligere efter grundskyldslånelovens regler kun har været ydet lån til betaling af grundskyld.

Til § 49

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 3, 1. pkt., at erhverves en ejendom i 2018 eller senere, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves, omregnet til helårsniveau. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves, jf. 2. pkt.

Det foreslås i *stk. 1*, at omfattes en ejendom i indkomståret 2024 eller senere af § 46, stk. 1, anvendes ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 1, i stedet for indkomståret 2024 det indkomstår, hvor ejendommen omfattes af § 46, stk. 1..

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 omhandler de tilfælde, hvor en ejendom første gang omfattes af den permanente indefrysningsordning for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 46, stk. 1. Det vil sige det tidspunkt, hvor de foreslåede betingelser i lovforslagets § 46, stk. 1, jf. stk. 2, vil være opfyldt første gang. Det er efter forslaget en betingelse, at ejendommen er omfattet af lovforslagets § 3 og alene ejes af en fysisk person, jf. lovforslagets § 46, stk. 1 og 2. Betingelserne vil være kumulative.

Den foreslåede bestemmelse vil særligt omfatte de tilfælde, hvor en ejerbolig nybygges, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, og omfattes af

UDKAST

lovforslagets § 3, hvor en ejendom ændrer anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 eller hvor en fysisk person køber en ejendom omfattet af lovforslagets § 3. Den foreslåede bestemmelse er ikke udtømmende, hvorfor alle situationer, hvor en ejendom eller ejer opfylder de kumulative betingelser i lovforslagets § 46, stk. 1 og 2, jf. dog stk. 4, vil være omfattet af bestemmelsen.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurdering af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af en række forskellige ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 4, at ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført, omvurderes, og af nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, omvurderes ejendommen.

En ejer vil efter forslaget kunne låne til stigninger i ejendomsværdiskatten, som påhviler den pågældende ejendom, i indkomståret efter det indkomstår, hvor betingelserne efter § 46, stk. 1, første gang er opfyldt. Det forudsættes, at der indtræder en stigning i ejendomsværdiskatten. Dette skyldes, at det indkomstår, hvor ejendommen første gang opfylder betingelserne, udgør sammenligningsåret.

Ejendomsværdiskatten vil blive pålagt ejendomme nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af

UDKAST

en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbeholdning nr. 819 af 3. november 1997.

- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbeholdning nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbeholdning nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

UDKAST

- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet i lovforslagets § 48, stk. 1, ske som beskrevet i § 48, stk. 1, dog med den undtagelse at indkomståret 2024 vil blive udskiftet med omfattelsesåret.

Ved omfattelsesåret forstås det år, hvor betingelserne for lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, første gang var opfyldt. Det vil for lån til stigninger i ejendomsværdiskat betyde, at ejendommen er omfattet af lovforslagets § 3 og alene er ejet af fysiske personer.

I det opgjorte forskelsbeløb efter lovforslagets § 48, stk. 1, for det indeværende indkomstår og omfattelsesåret, der anvendes som sammenligningsår, vil en eventuel rabat, jf. lovforslagets kapitel 6, blive fratrukket. Situationen vil kun opstå ved ejerskifte mellem ægtefæller, fordi rabatten efter lovforslagets kapitel 6 kun vil kunne overtages af en ægtefælle, men ikke af andre. Andre end ægtefæller vil ikke kunne overtage rabatten fra en fysisk ejer med en rabat efter lovforslagets kapitel 6, da det foreslås, at det er et krav for at blive omfattet af lovforslagets kapitel 6, at en fysisk person ejede sin ejendom i 2024, jf. lovforslagets § 35, og denne foreslåede bestemmelse omhandler ejendomme, der opfylder betingelser for lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, 2 og 4, i 2025 eller senere.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til omfattelsesåret, hvorfor ejeren vil kunne foretage ændringer af sin ejendom, som vil påvirke ejendomsværdien, uden at der vil blive fastsat et nyt sammenligningsår for ejeren.

Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En ejer med sammenligningsåret 2026 for ejendomsværdiskat, som eksempelvis har en opgjort ejendomsværdiskat for 2026 på 10.000 kr., ville kunne rive sit hus ned og opføre et nyt hus i 2027, hvorefter den opgjorte ejendomsværdiskat stiger til 18.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse

UDKAST

differencen på 8.000 kr. i indkomståret 2027, da sammenligningsåret fortsat er 2026.

Ligeledes vil ejeren eksempelvis kunne sammenlægge sin ejerlejlighed med nablejligheden, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det vil medføre, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som sammenlægningen medfører, vil blive omfattet af forskelsbeløbet opgjort efter den foreslåede bestemmelse. Begge ovenstående eksempler begrundes med systemtekniske hensyn, da Skatteforvaltningen ikke vil kunne udskille stigninger i beskatningsgrundlaget fra hinanden.

Lån, der ydes efter den permanente indefrysningsordning, vil blive stiftet den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. lovforslagets § 52, stk. 1. Dette vil medføre, at lånet vil blive stiftet, når ejeren ikke længere vil kunne foretage ændringer til sin forskudsopgørelse for det indeværende indkomstår. Det medfører, at indberetninger af udlejning, ubeboelighed m.v. på årsopgørelsen ikke vil påvirke det opgjorte lånebeløb efter § 47, stk. 1.

Der vil dermed være en forskel i det opgjorte lånebeløb, afhængigt af om ejeren indberetter udlejning eller ubeboelighed af sin ejerbolig på sin forskudsopgørelse eller årsopgørelse. En ejer, der eksempelvis betaler 12.000 kr. i ejendomsværdiskat for indkomståret og har et forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten på 1.200 kr., og som udlejer sin ejerbolig i 2 måneder, vil isoleret set for ejendomsværdiskatten kunne låne 1.200 kr., hvis udlejningen indberettes til årsopgørelsen. Indberettes udlejningen på forskudsopgørelsen, nedsættes forskelsbeløbet med 200 kr., hvorefter det samlede lån i henhold til den foreslåede § 47, stk. 1, ligeledes vil blive nedsat med 200 kr. Dette begrundes med systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 2*, at omfattes en ejendom i indkomståret 2025 eller senere af § 46, stk. 1, vil det indkomstår, hvor ejendommen er blevet omfattet af § 46, stk. 1, blive anvendt ved opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 2, i stedet for indkomståret 2017.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* omhandler opgørelse af et forskelsbeløb i de tilfælde, hvor en ejendom første gang omfattes af den permanente indefrysningsordning for grundskyld, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, dvs. det tidspunkt, hvor de foreslåede betingelser i lovforslagets § 46, stk. 1 og 3, jf. dog

UDKAST

stk. 4, er opfyldt første gang. Betingelserne vil være, at ejeren af ejendommen er en fysisk person, at ejendommen er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, jf. § 46, stk. 3, og at ejendommen alene ejes af fysiske personer, jf. lovforslagets § 46, stk. 4. Betingelserne vil være kumulative.

Det følger af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, at ejendomsværdiskatten omfatter følgende ejendomme, for hvilke der efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Forskellen på de typer af ejendomme, der vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat eller grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som vil få opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. Det it-system, der vil skulle beregne lånebeløb, vil skulle indhente data vedrørende stigninger i grundskyld fra personskattesystemerne. Det vil således efter forslaget kun være ejere af ejendomme, der beskattes i personskattesystemerne, der vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld. I forslaget henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, da grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, både vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning efter lovforslagets kapitel 8 for ejendomsværdiskat og af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 for grundskyld.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at grunde beliggende i udlandet, på Færøerne eller i

UDKAST

Grønland ikke pålægges grundskyld efter danske regler, og at der således ikke er en stigning i grundskyld at yde lån til.

Med forslaget vil ubebyggede grunde, som efter ejendomsvurderingsloven vil skulle anses for en ejerbolig, ligeledes blive omfattet. Ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-8, opremsede typer af ejendomme, der forstås som ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand. Efter nr. 7 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse, som ejerboliger. Efter nr. 8 forstås ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, som ejerboliger.

Ved indeværende indkomstår forstås det indkomstår, som lån efter den permanente indefrysningsordning vil blive ydet for, forudsat at betingelserne herfor er opfyldt, og at lånet er tilvalgt. Det indeværende indkomstår vil eksempelvis være 2027 for en fysisk person, der tilvælger lån vedrørende en ejerbolig, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, for indkomståret 2027. Fravælger ejeren ikke lånet igen for indkomståret 2028, jf. lovforslagets § 61, stk. 2, vil 2028 udgøre det indeværende indkomstår.

I den foreslåede bestemmelse fastsættes det indkomstår, hvor ejendommen første gang omfattes af lovforslagets § 46, stk. 1, som sammenligningsåret. Ved sammenligningsår forstås det indkomstår, hvor den opgjorte grundskyld vil skulle fratrækkes den opgjorte grundskyld for alle efterfølgende indkomstår i ejerperioden, som herefter vil udgøre det opgjorte forskelsbeløb for hvert efterfølgende indeværende indkomstår, jf. lovforslagets § 47, stk. 1. Forskelsbeløbet udgør dermed differencen, der opnås ved at trække grundskyld opgjort i sammenligningsåret fra grundskyld i det indeværende indkomstår.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til omfattelsesåret. Ved omfattelsesåret forstås det år, hvor betingelserne for lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, første gang var opfyldt. Det vil for lån til stigninger i grundskyld betyde, at ejendommen er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og alene er ejet af fysiske personer.

Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ejeren vil derfor kunne foretage ændringer af sin ejendom, som vil påvirke grundskylden (eksempelvis en arealoverførsel, således at ejendommens samlede antal kvadratmeter forøges), uden at der vil blive fastsat et nyt sammenligningsår for ejeren. Det betyder, at en ejer med sammenligningsåret 2026, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for 2026 på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel, således at matriklens antal af kvadratmeter forøges, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil kunne indefryse differencen på 4.000 kr., inklusive andre stigninger, da sammenligningsåret fortsat er 2026.

Ligeledes vil den foreslåede bestemmelse eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i det indkomstår, hvor ejendommen første gang omfattes af § 46, stk. 1, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen af grundskyld i et efterfølgende indkomstår, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, da forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår. Dette skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse omfatter alle de situationer, hvor ejerskabet overgår til en ny fysisk person, uanset om den tidligere ejer var en juridisk eller fysisk person, eksempelvis via køb eller arv af en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. For en ejendom vil det være alle de situationer, hvor ejendommen tidligere ikke har været omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og nu bliver omfattet af heraf, eller hvor ejendommen opstår for første gang, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1, og som omfattes af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Den foreslåede bestemmelse vil dog særligt omfatte de situationer, hvor en fysisk person erhverver en ejendom i indkomståret 2025 eller senere, eller hvor en ejendom omfattes af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsens nr. 1, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af nyopståede ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88.

Med forslaget vil fysiske personer, der ejer ejerboliger, der ikke opfylder betingelserne i lovforslagets § 46, stk. 1 og 3, jf. dog stk. 4, ved overgangen

til 2024 kunne låne til deres stigninger i grundskyld, hvis de opfylder betingelserne på et senere tidspunkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til grundskyldslånelovens § 9, stk. 3, som vedrører den midlertidige indefrysningsordning. Den midlertidige indefrysningsordning er nærmere beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 50

Det er i grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, fastsat, at efter anmodning fra ejere af de ejendomme, der er nævnt i stk. 4, yder kommunerne, såfremt betingelserne i stk. 4 er opfyldt, lån til udgifter til ejendomsskatter, der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have.

Efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 2, ydes lån efter stk. 1 til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1 og 2, at lån i medfør af stk. 1 og 2 kun kan ydes, såfremt:

- 1) Ejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.
- 2) Ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed.

De i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1 og 2, fastsatte betingelser for lån vil skulle anses for kumulative.

UDKAST

Det følger videre af grundskyldslånelovens § 1, stk. 6, at personer, der ejer to eller flere af de i stk. 4 nævnte ejendomme, kun kan opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler en af ejendommene.

Kommunalbestyrelsen kan efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 7, i særlige tilfælde fraviger betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn, jf. stk. 4, nr. 1.

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, at reglerne i stk. 1-7 også gælder, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det størst mulige lånebeløb efter stk. 1 og 2. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.

Hvis ejerforholdet fremgår af det eller de tinglyste skøder, lægges dette forhold til grund. Ellers forudsættes flere delejere at eje ejendommen i lige store andele hver. Idet den enkelte samejers husstands ejerandele medregnes til den pågældende samejers ejerandel, vil det i en situation, hvor et ægtepar ejer en ejendom i sameje, men hvor kun den ene er berettiget til at få ydet lån, således være muligt, at den berettigede optager lån til betaling af grundskylden for hele ejendommen. Lån kan således ydes til helårsboliger, herunder ejerlejligheder og fritidsboliger, men der kan ikke ydes lån til mere end én ejendom pr. person.

Af grundskyldslånelovens § 1, stk. 9, følger, at det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1. Det betyder, at der ikke kan ydes lån efter pensionistlåneordningen for stigninger i grundskyld omfattet af den midlertidige indefrysningsordning for stigninger i grundskyld i perioden 2017-2023. Der henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger om den midlertidige indefrysningsordning.

Det foreslås i *stk. 1*, at Skatteforvaltningen efter ansøgning fra en fysisk person, der ejer en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil yde lån til betaling af den opgjorte grundskyld for indkomståret, jf. § 17, med fradrag for rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, og fratrukket det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 48, stk. 2, for ejerens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, hvis ejeren opfylder én af følgende fem betingelser.

UDKAST

Efter det foreslåede *nr. 1* vil det være et krav, at personen har nået folkepensionistalderen, jf. § 1 a i lov om social pension.

Betingelsen vil dermed være opfyldt, hvis den pågældende person er folkepensionist. Alderen, hvor man omfattes af den foreslåede bestemmelse i nr. 1, vil derfor variere fra person til person. Ved folkepensionsalderen efter den foreslåede bestemmelse forstås dermed ejerens specifikke pensionsalder som fastsat i lov om social pension.

Efter det foreslåede *nr. 2* vil det være et krav, at personen får udbetalt pension efter lov om social pension.

Med pension efter lov om social pension forstås førtidspension m.v.

Efter det foreslåede *nr. 3* vil det være et krav, at personen får udbetalt pension efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Det betyder, at førtidspensioner, der er tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003, også vil være omfattet af pensionistlånereordningen. Pensionen bliver udbetalt efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension. Reglerne om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension, invaliditetsydelse og bistands- og plejetilæg, som var gældende til og med den 31. december 2002, blev adskilt fra reglerne i lov om social pension ved lov nr. 1164 af 19. december 2003 om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Efter det foreslåede *nr. 4* vil det være et krav, at personen får udbetalt pension efter lov om delpension.

Pension efter lov om delpension er en ordning, der er under udfasning. De sidste personer, der kan få delpension, er født den 31. december 1958 og blev dermed omfattet af delpension den 31. december 2021. Deres folkepensionsalder vil være 67 år, jf. § 1 a, stk. 1, nr. 5, i lov om social pension. Personer født den 31. december 1958 vil dermed være folkepensionister pr. 31. december 2025, hvilket vil være tidspunktet for ophør af ordningen om delpension.

Efter det foreslåede *nr. 5* vil det være et krav, at personen modtager efterløn efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.

Det betyder, at personer omfattet af efterlønsordningen også vil være omfattet af pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50. Hvornår en person vil være omfattet af ordningen, vil dermed afhænge af, hvornår den pågældende person er født, og om personen er tilmeldt og får udbetalt en løbende ydelse fra ordningen. Ved efterlønsalderen efter den foreslåede bestemmelse forstås dermed ejerens specifikke efterlønsalder.

Forslaget vil indebære, at pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld i grundskyldslåneloven vil blive videreført. En pensionist, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil dermed kunne ansøge om lån til den samlede opgjorte grundskyld for sin ejerandel.

Grundskylden foreslås opgjort efter den foreslåede § 17 og med fradrag for rabatten i grundskyld efter det foreslåede § 40, stk. 3. Det følger af den foreslåede § 17, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller et kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller i det kalenderår, med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, jf. dog stk. 2.

Af det foreslåede § 40, stk. 3, følger, at der fastsættes en rabat i grundskyld. Rabatten fastsættes som forskelsbeløbet for grundskylden, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten for grundskylden kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller negativt.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Ligeledes foreslås grundskylden opgjort med fradrag for forskelsbeløbet opgjort efter lovforslagets § 48, stk. 2, forudsat at ejeren har tilvalgt lån til betaling af stigninger efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, stk. 1. Det følger af lovforslagets § 48, stk. 2, at den årlige stigning i grundskyld vil blive opgjort som et forskelsbeløb, der vil udgøre grundskylden for det indeværende indkomstår, jf. § 17, og med fradrag af rabatten i grundskyld, jf. lovforslagets § 40, stk. 3, og omregnet til helårsniveau fratrukket

UDKAST

grundskylden for indkomståret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og 4 og § 49, stk. 2.

En pensioneret ejer af en ejerbolig, der ikke har tilvalgt lån via den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, vil dermed ikke få fradraget lån ydet efter den permanente indefrysningsordning i lånet optaget efter pensionistlåneordningen.

Forskellen på de typer af ejerboliger, der er omfattet af pensionistlån til betaling af stigninger i grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. Det it-system, der vil skulle beregne lånebeløb, vil hente data fra personskattesystemerne. Det vil således efter forslaget kun være ejere af ejendomme, der beskattes i personskattesystemerne, der vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld. I forslaget henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, da grundskyld for disse ejendomsstyper opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at pensionister, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at grunde beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland ikke pålægges grundskyld efter danske regler, og at der således ikke er en grundskyld at yde lån til.

Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Kan der ikke ydes lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, eksempelvis fordi der ikke længere er friværdi i ejendommen, jf. lovforslagets § 54, stk. 2, vil pensionisten være berettiget til at tilvælge lån for stigninger i grundskyld efter den permanente indefrysningsordning.

Af hensyn til pensionister, som benytter den eksisterende kommunale pensionistlåneordning efter grundskyldslånelovens kapitel 1, vil tilvalget af ordningen automatisk blive videreført ved overgangen til 2024, forudsat at

UDKAST

betingelserne herfor er opfyldt. Den foreslåede pensionistlåneordning indeholder delvise vilkårsændringer i lånet for eksisterende brugere af pensionistlåneordningen efter grundskyldslåneloven. Der henvises til lovforslagets § 64 for en opgørelse af, hvilke vilkår der foreslås videreført, og hvilke der foreslås ændret. Tildelingen og tilvalget af eksisterende pensionistlån efter grundskyldslåneloven foreslås derfor videreført.

Med forslaget vil der ikke være et krav om, at en pensionist eller dennes husstand fortrinsvis skal anvende den ejendom, som der ønskes lån til, til beboelse. En pensionist, der eksempelvis flytter på plejehjem, vil derfor fortsat kunne låne til grundskyld i den ejendom, som pensionisten har beboet frem til flytningen til et plejehjem – forudsat at ejendommen ikke ejerskiftes.

Forslaget skal sikre, at pensionistens ægtefælle, samlever, sambo m.v., som fortsat beboer den fælles ejendom efter pensionistens fraflytning til et plejehjem, ikke vil risikere at skulle fraflytte den fælles ejendommen grundet bortfald af pensionistens lånemulighed.

Sammenhængen mellem den foreslåede pensionistlåneordning og den foreslåede permanente indefrysningsordning er illustreret i eksemplet i *tabel 16*.

Tabel 16. Eksempel på sammenspil mellem den permanente indefrysningsordning og den gældende låneordning for grundskyld for pensionister

	Enhed	Note	2024	2025	2026	2027	
Satser	Ejendomsværdiskattepromille under progressionsgrænsen	promille	(1)	5,0	5,0	5,0	5,0
	Gældende grundskyldspromille (eksempel)	promille	(2)	7,0	7,0	7,0	7,0
Vurdering	Ejendomsvurdering pr. 1. januar		(3)	2022	2024	2024	2026
	Ejendomsværdi	kr.	(4)	5.000.000	5.500.000	5.500.000	5.800.000
	Grundværdi	kr.	(5)	3.000.000	3.300.000	3.300.000	3.400.000
Ejendoms-værdi-skat	Beskatningsgrundlag	kr.	(6)	4.000.000	4.400.000	4.400.000	4.640.000
	Nedslag for pensionister	kr.	(7)	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
	Ejendomsværdiskat før skatterabat	kr.	(8)	14.000	16.000	16.000	17.200
Grundskyld	Beskatningsgrundlag	kr.	(9)	2.400.000	2.640.000	2.640.000	2.720.000
	Grundskyld før skatterabat	kr.	(10)	16.800	18.480	18.480	19.040
	Ejendomsskatter før rabat	kr.	(11)	30.800	34.480	34.480	36.240

UDKAST

Ejendoms-skatte	Rabat ejendomsværdiskat	kr.	(12)	1.000	1.000	1.000	1.000
	Rabat grundskyld		(13)	1.000	1.000	1.000	1.000
	Ejendomsskatte efter rabat	kr.	(14)	28.800	32.480	32.480	34.240
	Forskelsbeløb ift. forudgående indkomstår, ejendomsværdiskat	kr.	(15)	0	2.000	0	1.200
	Forskelsbeløb ift. forudgående indkomstår, grundskyld	kr.	(16)	430	1.680	0	560

Mulighed 1 - Kun pensionistlåneordning

Lån	Ny lån i pensionistinde-frysningsordning, ultimo, ekskl. rente	kr.	(17)	15.800	17.480	17.480	18.040
	Ny lån i permanent inde-frysningsordning, ultimo, ekskl. rente	kr.	(18)	0	0	0	0
	Samlet ejendomsskat til opkrævning	kr.	(19)	13.000	15.000	15.000	16.200

Mulighed 2 - Pensionistlåneordning og den permanente indefrysningsordning

	Ny lån i pensionistlåne-ordning, ultimo, ekskl. Rente	kr.	(20)	15.000	15.000	15.000	15.000
	Ny lån i permanent inde-frysningsordning, ultimo, ekskl. rente	kr.	(21)	800	4.480	4.480	6.240
	Akkumuleret lån i perma-nent indefrysningsord-ning, ultimo, ekskl. rente	kr.	(22)	2.400	6.880	11.360	17.600
	Samlet ejendomsskat til opkrævning	kr.		13.000	13.000	13.000	13.000

(1) I 2024 forventes at ejendomsværdiskatten nedsættes til [5,0] promille.

(2) I 2024 kalibreres nye grundskyldspromiller for hver kommune. I tabellen anvendes et eksempel hvor grundskyldspromillen nedsættes fra 26 til 7 promille.

(3) Fra 2020 foretages der nye ejerboligvurderinger. Det sker hvert andet år pr. 1. januar og første gang i 2020. Vurderingerne danner derefter beskatningsgrundlaget i de næste 2 år efter vurderingsterminen.

(4) Ejendomsværdien forudsættes at udgøre 5.500.000 kr. pr. 1. januar 2024. Pr. 1. januar 2026 antages vurderingen at stige til 5.800.000 kr.

(5) Grundværdien forudsættes at udgøre 3.300.000 kr. pr. 1. januar 2024. Pr. 1. januar 2026 antages vurderingen at stige til 3.400.000 kr.

(6) Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 svarer til den gældende ejendomsvurdering fratrukket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.

(7) Fra 2024 og frem fastsættes pensionistnedslag på 6.000 kr.

UDKAST

- (8) Ejendomsværdiskatten under progressionsgrænsen beregnes på baggrund af gældende ejendomsværdiskattesats og beskatningsgrundlaget. $(8) = (6) * (1) - (7)$
- (9) Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 svarer til den gældende grundvurdering fratrukket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.
- (10) Grundskyld beregnes på baggrund af den gældende grundskyldspromille og beskatningsgrundlaget. $(10) = (9) * (2)$
- (11) $(11) = (10) + (8)$
- (12) Rabatten i ejendomsværdiskat udgør forskellen mellem ejendomsværdiskatten i 2024 med videreførelse af de gamle regler og ejendomsværdiskatten i 2024 med de nye regler, hvis skatten stiger med de nye regler. Rabatten ligger nominelt fast og bortfalder ved ejerskifte.
- (13) Rabatten i grundskyld udgør forskellen mellem grundskylden i 2024 med videreførelse af de gamle regler og grundskylden i 2024 med de nye regler, hvis skatten stiger med de nye regler. Rabatten ligger nominelt fast og bortfalder ved ejerskifte.
- (14) Ejendomsskatter til betaling. $(14) = (11) - (12) - (13)$
- (15) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte ejendomsværdiskat i det gældende indkomstår (inklusive rabat) fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat i det forudgående indkomstår.
- (16) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte grundskyld i det gældende indkomstår (inklusive rabat) fratrukket den opgjorte grundskyld i det forudgående indkomstår. Det er beregningsteknisk antaget, at grundskylden er steget med 430 kr.
- (17) Pensionisten kan indefryse den samlede grundskyld til betaling (dvs. opgjorte grundskyld fratrukket rabat) i pensionistindfrysningsordningen.
- (18) Fra og med 2024 kan nominelle stigninger i grundskylden og ejendomsværdiskat indfryses i den permanente indefrysningssordning. I mulighed 1 har ejeren ikke tilvalgt den permanente indefrysningssordning.
- (19) Ejendomsskatter til opkrævning udgør beløbet som forfalder i den gældende indkomståret og svarer til de opgjorte ejendomsskatter efter skatterabat fratrukket indkomstårets nye lån i pensionistindfrysningssordningen og den permanente indefrysningssordning. I mulighed 1 har ejeren valgt at kun indefryse hele grundskyldsbetaling i pensionistindfrysningssordningen. Dermed svarer de samlede ejendomsskatter til opkrævning den opgjorte ejendomsværdiskat fratrukket rabatten.
- (20) I mulighed 2 har pensionisten valgt at indefryse grundskyldsbetalingen fra sammenligningsåret i pensionistindfrysningssordningen og de påløbende stigninger siden da i den midlertidige og derefter den permanente indefrysningssordning. Grundskylden udgjorte i sammenligningsåret 15.000 kr.
- (21) Det nye lån i den permanente indefrysningssordning udgøres af de påløbende stigninger i grundskylden siden sammenligningsåret og de påløbende stigninger i ejendomsværdiskatten siden 2024.
- (22) Den akkumulerede lån i den permanente indefrysningssordning opgøres som summen af alle lån i ordningen ydet siden indtrædelse i den midlertidige indefrysningssordning. I eksemplet antages det at der er blevet lånet i alt 1.600 kr. i den midlertidige indefrysningssordning.

Den foreslåede bestemmelse er i det væsentligste en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, fordi pensionister fortsat vil blive ydet lån til betaling af grundskyld, samt fordi pensionister fortsat vil skulle ansøge om pensionistlån til grundskyld.

Herudover viderefører den foreslåede bestemmelse personkredsen, der er omfattet af pensionistlåneordningen efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, dog med undtagelse af ægtefællers adgang til pensionistlån, som flyttes til lovforslagets § 50, stk. 2.

Ejerboliger omfattet af pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, foreslås indskrænket af

UDKAST

systemmæssige hensyn, da det foreslås kun at være ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der vil være omfattet af lovforslagets § 50. Ligeledes foreslås grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, ikke videreført, for så vidt angår kravet om fortrinsvis anvendelse af ejendommen til beboelse, da der ikke længere vil være et krav om, at ejendommen tjener som bolig for pensionisten eller dennes ægtefælle. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ligeledes foreslås det at indskrænke den personkreds, som vil have mulighed for at ansøge om lån, jf. § 50, da den kommunale dispensationsmulighed i grundskyldslånelovens § 1, stk. 7, ikke foreslås videreført for Skatteforvaltningen.

Grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, 1. pkt., foreslås ikke videreført som selvstændig bestemmelse, da lovforslagets § 4, stk. 3, medfører, at grundskyld for fysiske personer, der ejer ejerboliger omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ændres til en skat opkrævet via personskattesystemerne. Dette medfører, at den opgjorte grundskyld vil blive opdelt på ejerandele fastsat i et autoritativt register. I tilfælde af sameje mellem flere fysiske personer vil den låneberettigede pensionist kun kunne optage lån for sin ejerandel. Grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, 2. pkt., foreslås ligeledes ikke videreført som en selvstændig bestemmelse, da personkredsen i pensionistens husstand foreslås indskrænket. Ikkepensionerede ægtefæller vil fortsat være omfattet af pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 2, mens ingen andre medejere af pensionistens ejendom vil være omfattet af pensionistlåneordningen, hvis de eller deres ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne efter lovforslagets § 50, stk. 1.

Grundskyldslånelovens § 1, stk. 9, foreslås i hovedtræk videreført med en ændring fra den midlertidige indefrysningsordning, jf. grundskyldslånelovens kapitel 2, til den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1. Der vil dermed fortsat ikke kunne ydes pensionistlån til betaling af grundskyld for den del af grundskylden, der ydes indefrysningsslån til.

Det foreslås i *stk. 2*, at en person, der er ægtefælle til en ejer omfattet af *stk. 1* og ikke selv opfylder betingelserne i *stk. 1*, vil kunne ansøge om lån til betaling af grundskyld for personens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, og som ejes sammen med ejeren omfattet af *stk. 1*.

UDKAST

Med forslaget vil en ægtefælle, der ikke selv opfylder betingelserne i lovforslagets § 51, stk. 1, fortsat være omfattet af grundskyldslåneordningen for pensionister, hvis dennes ægtefælle er pensioneret, og de sammen ejer en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det vil betyde, at den ikkepensionerede ægtefælle kun vil kunne låne til grundskylden i en ejerandel i en ejendom, som ejes sammen med den pensionerede ægtefælle.

Det vil eksempelvis betyde, at et ægtepar, der ejer et parcelhus sammen, vil kunne låne til den samlede opgjorte grundskyld for huset, selv om det kun er den ene ægtefælle, der er pensioneret. Endvidere vil et ægtepar, som eksempelvis både ejer et sommerhus og et parcelhus sammen, hver især selv kunne vælge, hvilken ejendom de hver især ønsker pensionistlån til betaling af grundskyld for, dog kun for de ejerandele, som de hver især ejer. Med forslaget vil det ikke være et krav, at de i det ovenstående eksempel begge vælger den samme ejendom, så længe begge ægtefæller ejer begge ejendomme. Eksempelvis vil den ikkepensionerede ægtefælle kunne låne til grundskyld for vedkommendes ejerandel i sommerhuset, mens den pensionerede ægtefælle vil kunne låne til grundskyld for vedkommende ejerandel i parcelhuset.

Ejer en ikkepensioneret ægtefælle eksempelvis sommerhuset 100 pct., mens den pensionerede ægtefælle ejer parcelhuset 100 pct., vil den ikkepensionerede ægtefælle ikke kunne låne til sin ejendom efter den foreslåede bestemmelse.

Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, med sproglige justeringer vedrørende en ikkepensioneret ægtefælles mulighed for at optage lån til den samlede opgjorte grundskyld i en ejerbolig, der ejes sammen med dennes pensionerede ægtefælle.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af den del af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, nr. 1, der omhandler ikkepensionerede ægtefællers mulighed for at udnytte deres ægtefælles pensioniststatus til optagelse af lån til betaling af grundskyld i den foreslåede pensionistlåneordning.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at ejer en fysisk person omfattet af stk. 1 eller 2 to eller flere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ydes ejeren kun lån til betaling af grundskyld for sin ejerandel i én af disse ejendomme. Det følger videre af *2. pkt.*, at ejeren vælger den ejendom, som der ydes lån til efter 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære, at der kun vil kunne ydes lån til én ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, hvorfor en pensionist, der ejer flere ejendomme, vil skulle vælge, hvilken ejendom vedkommende ønsker lån til.

Ved ejendommen forstås kun den ejerandel, som pensionisten selv ejer. Ejer pensionisten eksempelvis en ejendom i sameje med en samlever, vil pensionisten kun kunne ansøge om lån til grundskyld for sin ejerandel. Ejer pensionisten hele ejendommen, vil pensionisten kunne ansøge om lån til den samlede grundskyld.

Ejer en pensionist eksempelvis både et sommerhus og et parcelhus, vil pensionisten skulle vælge, hvilken af disse to ejendomme som pensionisten ønsker lån til efter stk. 1. Det samme vil gøre sig gældende for en ikkepensioneret ægtefælle, som er berettiget til pensionistlån til grundskyld efter stk. 2. Dog vil den ikkepensionerede ægtefælle kun kunne vælge mellem ejerandele, som den ikkepensionerede ægtefælle ejer sammen med den pensionerede ægtefælle.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 6, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4*, at fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer, samt fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, ikke kan ydes lån til betaling af grundskyld for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil indebære, at pensionerede ejere af ejerboliger efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde udlagt til helårsbeboelse med et blandet ejerforhold, som består af en ejerskabskonstruktion med en fysisk og mindst en juridisk person, ikke vil blive omfattet af pensionistlåneordningen.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med juridiske personer, vil medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, heller ikke vil være omfattet af den foreslåede låneordning til betaling af grundskyld for pensionister efter lovforslagets kapitel 8. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede permanente indefrysningensordning eller af den foreslåede låneordning til pensionister efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Det vil være uden betydning, hvordan ejerfordelingen er opdelt. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejendommen, mens pensionisten (hovedaktionæren) vil kunne eje de resterende 99 pct. Det skyldes, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets kapitel 8, og stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7. Administrativt og systemteknisk vil der dermed kun kunne beregnes enten rabat efter lovforslagets kapitel 6 og lån efter den permanente indefrysningensordning eller stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7.

Pensionerede ejere af ejerboliger med et blandet ejerforhold vil derfor blive omfattet af stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7 for stigninger i grundskylden.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i et sådant blandet ejerforhold vil blive opkrævet grundskyld af ejerboligen på samme måde, som juridiske personer vil blive opkrævet grundskyld fra og med 2024, dvs. i form af to årlige rater, jf. lovforslagets § 33. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejerboliger, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31, hvor det vil være muligt at ejerfordele grundskylden.

UDKAST

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af pensionistlåneordningen efter stk. 1 eller stigningsbegrænsningsordningen i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7 afhængigt af, om ejendommen er kategoriseret som ejerbolig eller erhvervsejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af, at en ejendom, der både anvendes til beboelse og erhverv, er kategoriseret som en ejerbolig, vil denne således være omfattet af pensionistlåneordningen efter stk. 1.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken kategori (f.eks. en ejerbolig eller en erhvervsejendom) en ejendom skal henføres til.

Det foreslås i *stk. 5*, at en ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 vil skulle være modtaget i Skatteforvaltningen senest den 15. november i det indkomstår, som lånet ydes for.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en pensionist eller dennes ægtefælle, som ønsker pensionistlån til betaling af grundskyld, vil skulle afsende en ansøgning om dette senest den 15. november i det indkomstår, som der ønskes pensionistlån for.

Overskrides den foreslåede ansøgningsfrist, vil muligheden for at optage pensionistlån for det pågældende indkomstår være bortfaldet.

Den foreslåede frist den 15. november i indkomståret skal sikre tilstrækkelig sagsbehandlingstid for Skatteforvaltningen, som vil skulle træffe afgørelse om tildeling af pensionistlånet inden den 1. januar i det efterfølgende år, hvor lånet vil skulle stiftes i henhold til det foreslåede § 52, stk. 1.

Med forslaget vil pensionister dermed have over. 1 år til at ansøge om pensionistlån til betaling af grundskyld, fordi ansøgningen vil skulle ske på pensionistens forskudsopgørelse, som udsendes medio november i året før det indkomstår, som pensionistlånet ansøges for.

Til § 51

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, at det er en betingelse for ydelse af lån i henhold til stk. 1, at ejeren eller dennes ægtefælle er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, jf. grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1.

For at sikre, at det er muligt at kontrollere de indkomstoplysninger, som ansøgeren har afgivet i forbindelse med ansøgningen om lån, er adgangen til lån efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, betinget af, at ejeren eller ægtefællen er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller ægtefællens indkomstforhold, jf. betingelsen i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1. Oplysningerne indhentes via Skatteforvaltningen, der er den kompetente myndighed i henhold til aftalerne, uanset at kommunerne administrerer reglerne. Skatteforvaltningen kan herefter videregive oplysningerne til kommunen. Der kan eksempelvis være tale om oplysninger indhentet i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst, EU's bistandsdirektiv, OECD/Europarådets bistandskonvention eller en særlig aftale om udveksling af oplysninger til brug i skattesager.

Det foreslås i § 51, at det vil være en betingelse for ydelse af lån efter § 50, stk. 1, at låntageren er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne i den pågældende stat kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, eller på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget vil indebære, at det vil være et krav, at pensionisten eller dennes ægtefælle er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om pensionisten eller denne ægtefælles indkomstforhold. Med forslaget vil det være muligt for Skatteforvaltningen at kontrollere indkomstoplysninger for pensionister eller dennes ægtefælle, som tilvælger af lån efter lovforslagets § 50, stk. 1.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, med sproglige justeringer.

Til § 52

Ifølge grundskyldslånelovens kapitel 1 anses lån for stiftet på den sidste rettidige betalingsdag for grundskyld. Den sidste rettidige betalingsdag varierer fra kommune til kommune. Grundskyld opkræves typisk ved to årlige rater, hvor raterne forfalder den første i måneden med den sidste rettidige betalingsdag, typisk den 5. i måneden, fastsat af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at stiftelsestidspunktet for lån ydet af Skatteforvaltningen efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, vil være den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog det foreslåede stk. 2.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån ydet efter den permanente indefrysningensordning. Lovforslagets § 50, stk. 1, vedrører lån ydet efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., vil indebære, at lån efter lovforslagets kapitel 8 stiftes førstkommande 1. januar. Det betyder, at lånene stiftes, når forskudsopgørelsen for indkomståret lukkes. Når lånene er stiftet, vil lånene skulle anses for endelige i den forstand, at eventuelle senere ændringer i ejendomsværdiskat eller grundskyld, som påvirker lånene, ikke vil medføre, at lånene vil blive korrigeret.

Stiftelse af lån indebærer både stiftelse af lånefordringen, tilbagebetalingskravet og kreditrenter for lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1. Kreditrenterne vil dog skulle anses for betinget stiftet, da renten opgøres som en månedsrente, som tilskrives lånet månedligt igennem året ved udgangen af hver måned, jf. lovforslagets § 58, stk. 1. Den betingede stiftelse foreslås for at sikre, at kreditrenter af lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, vil kunne opkræves samtidig med opkrævningen af lån, i tilfælde af et lån forfalder til betaling, eksempelvis på grund af et ejerskifte midt i året.

For lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, vil den foreslåede bestemmelse derfor medføre, at ejeren vil kunne til- og fravælge lån løbende på forskudsopgørelsen igennem det indkomstår, som ejeren ønsker lån for. Er lånet fravalgt på stiftelsestidspunktet, vil ejeren uigenkaldeligt have

UDKAST

fravalgt lånet for det specifikke indkomstår. Omvendt, hvis ejeren har tilvalgt lånet, vil ejeren uigenkaldeligt have tilvalgt lånet for indkomståret. Ejeren vil dog i alle tilfælde frit kunne indfri lån og kreditrenter for indkomståret efterfølgende efter lovforslagets § 61, stk. 1. Fravalg af fremtidige lån sker efter lovforslagets § 61, stk. 2.

Det foreslås videre i 2. pkt., at lån, som efter det foreslåede 1. pkt. anses for at være stiftet, vil være bindende og kan ikke påklages.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at lån stiftet efter det foreslåede i 1. pkt. vil skulle anses for endelige. Skatteforvaltningens afgørelse om lån vil dermed ikke kunne påklages. Det betyder, at stiftede lån ikke vil kunne ændres.

Ved bindende forstås således, at stiftede lån vil være endeligt opgjort, uanset om en offentlig ejendomsvurdering for et tidligere indkomstår genoptages eller revideres efter skatteforvaltningslovens kapitel 12. Det vil f.eks. have den virkning, at en ejer, der uden disse regler ville kunne have fået et større indefrysningssbeløb som følge af en genoptagelse og en revision, ikke vil kunne få reguleret lånet.

Ligeledes vil lånet ikke blive reguleret som følge af ændringer til den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld efter medhold i klage efter skatteforvaltningslovens § 35 a, forudsat at lånet ydet for det pågældende indkomstår er endeligt stiftet.

Ejeren vil dog til enhver tid kunne indfri stiftede lån, jf. lovforslagets § 61, stk. 1.

Det foreslås i stk. 2, at afdøende en fysisk person ved døden, vil lån tilvalgt efter lovforslagets § 46, stk. 1, og tildelt efter § 50, stk. 1, blive anset for stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære, at afdøende en fysisk person, der har tilvalgt lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, eller fået tildelt lån efter § 50, stk. 1, ved døden, anses lånene for at være stiftet på dødsdatoen. Lånebeløbet vil blive periodiseret, således at der stiftes et lån for perioden fra og med den 1. januar i indkomståret til og med dødsdatoen.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed være en undtagelse til det foreslåede stk. 1, som vil skulle sikre, at dødsboet og de efterladte ikke vil opleve,

UDKAST

at afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld i det indeværende indkomstår vil forfalde til betaling, fordi den afdøde ikke længere vil opfylde betingelserne for at blive ydet indefrysningsslån og pensionistlån.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed sikre, at de ydede lån, både for det indeværende indkomstår og tidligere indkomstår, først vil forfalde til betaling, når ejendommen ejerskiftes, og dødsboet og de efterladte via den opnåede salgssum i højere grad er likvide til, at de vil kunne indfri lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, på vegne af den afdøde.

Lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, som ikke foreslås omfattet af § 54, stk. 1, og dermed ikke sikres ved tinglyst pant på ejendommen, vil med den foreslåede bestemmelse ikke være omfattet af dødsboskattelovens § 87, stk. 5, da der ikke længere vil være tale om en hensat skat, som den afdøde ikke har betalt, men om en lånefordring, som Skatteforvaltningen har mod afdøde.

Det følger af dødsboskattelovens § 87, stk. 5, at skattekrav ikke omfattes af et proklama udstedt efter reglerne i dødsboskiftelovens kapitel 20, medmindre kravet er opgjort på tidspunktet for udstedelsen af proklamaet. Dog omfattes restskatter m.v., der er overført til dødsåret efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, og § 61 A, ikke af et udstedt proklama.

Lånefordringen vil dermed blive prækluderet, jf. dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, 1. pkt., hvis ikke 8 ugers fristen i dødsboskiftelovens § 81, stk. 3, nr. 2, overholdes.

Det følger af dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, at anmeldes en fordring eller et andet krav ikke rettidigt, jf. § 81, stk. 3, nr. 2, bortfalder retten til dækning i boet. Det følger herudover af § 83, stk. 1, 2. pkt., at indgives endelig anmeldelse ikke rettidigt, jf. § 82, stk. 3, bortfalder retten til dækning i boet for den del, der måtte overstige det foreløbigt anmeldte krav.

Skatteforvaltningen vil dermed skriftligt skulle anmelde sit krav om tilbagebetaling af lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, inden for 8 uger, inklusive påløbne renter efter den foreslåede bestemmelse i § 58, stk. 1, jf. dødsboskiftelovens § 81, stk. 3, nr. 2, jf. 82, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 50, stk. 1, vil kunne stiftes af Skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle eller medejere af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Skatteforvaltningen vil kunne stifte indefrysningsslån, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære en undtagelse til § 6 i lov om ægtefællers økonomiske forhold.

Det følger af § 6, stk. 1, i lov om ægtefællers økonomiske forhold, at en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke må indgå aftale om at overdrage, pantsætte, udleje eller bortforpagte familiens helårsbolig eller en bolig, der er bestemt til familiens helårsbolig, når boligen helt eller delvis indgår i lighedelingen efter § 5, stk. 1, 1. pkt. Det følger af stk. 2, at samtykke efter stk. 1 kræves, selv om ægtefællerne har ophævet samlivet. Det følger af stk. 3, at samtykke efter stk. 1 kræves også efter separation eller skilsmisse, indtil der er indgået aftale eller truffet endelig afgørelse om boligen efter § 48.

Bestemmelsen vil for så vidt angår lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 50, stk. 1, hvor sikkerhedstillen er tinglysning af et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, jf. lovforslagets § 54, stk. 1, udgøre en undtagelse til reglerne om samtykke til tinglysning af en panteret på fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1.

Afviser tinglysningsretten derfor tinglysning af et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, hvorfor der ikke kan stilles tilstrækkelig sikkerhed efter lovforslagets § 54, stk. 1 eller 2, da vil lånet ikke kunne ydes, uanset denne foreslåede bestemmelse i § 52, stk. 3.

Det følger af tinglysningslovens § 10, stk. 1, at et privat dokument for at kunne tinglyses efter sit indhold skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med dennes samtykke.

En ægtefælle eller andre medejere vil til enhver tid kunne blive bekendt med, hvilke indefrysningsslån der hæfter på ejendommen, jf. lovforslagets § 53, stk. 4. Tinglyst panteret efter lovforslagets § 54, stk. 1, vil ligeledes være offentligt tilgængeligt i tinglysningssystemet.

Til § 53

For tilbagebetaling af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning hæfter låntageren personligt og ubegrænset, og kravet hæfter på ejendommen i dens helhed og med gyldighed mod enhver uden tinglysning, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3. Kravet er således sikret ved en lovbestemt panteret, der ifølge forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 34, har prioritet på sidstepladsen. Det følger af den almindelige formueret, at hvis ikke andet følger af lov eller aftale, hæfter en låntager altid personligt og ubegrænset med hele sin formue for tilbagebetalingen af eventuelle lån, som låntageren måtte optage. Det betyder for krav på tilbagebetaling af lån efter den midlertidige indefrysningsordning, at der for det pågældende krav kan ske lønindeholdelse efter § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, og at der efter § 11 kan foretages udpantning (udlæg) i låntagerens aktiver.

Som en yderligere sikring for tilbagebetaling af forfaldne lån vil der som følge af den lovbestemte panteret også kunne rettes et krav mod køberen af ejendommen, som hæfter subsidiært med ejendommen. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for den lovbestemte panteret ved køb af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån, der efter § 46, stk. 1, som er ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 58, vil hæfte på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen og med gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at for krav på tilbagebetaling af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, inklusive påløbne renter, hæfter køberen som udgangspunkt subsidiært og begrænset, idet køberen alene hæfter med ejendommen (pantet). Hæftelsen er således subsidiær i forhold til sælgerens (låntagerens) principale, personlige og ubegrænsede hæftelse, som sælger, der har optaget lånet, vil have påtaget sig efter den almindelige formueret. Bestemmelsen vil dermed sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån og påløbne renter, fordi restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne foretage inddrivelsesskridt mod ejendommen, uanset at denne er ejerskiftet, hvis sælger blot misligholder sin betalingspligt.

Ved forfald af et lånebeløb vil sælgers blotte misligholdelse af betalingspligten medføre, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne igangsætte inddrivelsesskridt i form af udpantning (udlæg) i den pågældende ejendom

– uanset om der er indtrådt et eller flere ejerskifter. Hæftelsen for tilbagebetalingskravet vil ved overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag dermed blive solidarisk mellem sælger og køber, som dog kun hæfter med den pågældende ejendom, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne igangsætte inddrivelse mod sælgers samlede formue og købers netop erhvervede ejendom. Der vil derfor over for sælger kunne foretages modregning i udbetalinger af det offentlige efter § 7 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 10 og § 11 i samme lov vil kunne foretages lønindeholdelse og udpantning i sælgers øvrige aktiver.

Indretning af den lovbestemte panteret vil for det første have til hensigt, at der ikke opstår et længerevarende usikkerhedsmoment ved ejerskifter, i og med at restanceinddrivelsesmyndigheden ikke vil skulle foretage udtømmende inddrivelseskridt imod sælger i form af modregning i udbetalinger fra det offentlige, lønindeholdelse og udpantning i sælgers aktiver, før køber opfordres til at betale beløbet for at undgå en senere tvangsauktion.

For det andet vil den foreslåede hæftelse sikre en hurtigere og mere effektiv sagsbehandling, fordi Skatteforvaltningen ved en overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag, jf. lovforslagets § 60, stk. 1, vil kunne sende en opfordring til betaling af lånebeløbet til køberen af den pågældende ejendom, og herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden kunne foretage udpantning med henblik på en tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 528, hvis køber ikke ønsker at betale det forfaldne lånebeløb og påløbne renter.

Bliver tilbagebetalingskravet ikke dækket i købers ejendom, eksempelvis fordi budsummen på tvangsauktionen ikke er tilstrækkeligt stor, eller fordi restanceinddrivelsesmyndigheden ud fra det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip vurderer, at det ikke er realistisk at få en tilstrækkeligt stor andel af tilbagebetalingskravet dækket, hvorfor en tvangsauktion ikke bør gennemføres, vil den opståede solidariske hæftelse medføre, at restanceinddrivelsesmyndigheden i stedet vil skulle overveje at foretage inddrivelseskridt mod sælger, der hæfter med hele sin formue.

Vurderer restanceinddrivelsesmyndigheden på et senere tidspunkt, at en udpantning vil være et proportionelt inddrivelseskridt, vil udpantning (udlæg) med henblik på en tvangsauktion kunne foretages uden hensyn til et eventuelt tidsmæssigt aspekt. Dette skyldes det solidariske gældsforhold, som vil opstå mellem sælger og den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som har en begrænset hæftelse med sin ejendom, hvorfor der vil kunne være

indtrådt flere ejerskifter, uden at det vil påvirke den lovbestemte panterets hæftelse på ejendommen.

Forfalder et lån til betaling, som følge af at en ejendom i sin helhed ændrer anvendelse, så den ikke længere er omfattet af den permanente indefrysningensordning, vil restanceinddrivelsesmyndigheden ligeledes kunne foretage udpantning i ejendommen, ligesom modregning i udbetalinger fra det offentlige, lønindeholdelse og udpantning i ejerens samlede formue – herunder den pågældende ejendom – vil kunne ske.

For det tredje vil den foreslåede hæftelse være systemteknisk lettest at understøtte, da restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelsessystem er indrettet efter § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Det følger af bestemmelsen, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for.

Skatteforvaltningen vil dermed undgå at skulle tilbagekalde et forfaldent lånebeløb, som af restanceinddrivelsesmyndigheden ikke kunne inddrives hos sælgeren, til det system, der håndterer udlån, for at genoprette fordringen med både sælger og køber som skyldner, køber hæfter dog kun med den ejendom, som den lovbestemte panteret hviler på. Dermed undgås unødvendig administration.

Den foreslåede lovbestemte panteret vil dermed motivere en køber af en ejendom til aftaleretligt at sikre, at sælger anvender en forholdsmæssig andel af sin modtagne købesum til at indfri lånet, da køber ellers vil risikere at skulle hæfte for tilbagebetalingskravet med sin netop erhvervede ejendom.

Den lovbestemte panteret foreslås at skulle ophøre ved en tvangsauktion, som den derfor ikke vil skulle overleve. Dette begrundes med tre hensyn.

For det første vil den lovbestemte panteret – uanset bestemmelsens ordlyd om gyldighed mod enhver uden tinglysning og med prioritet på sidstepladsen, hvilket medfører, at kravet altid vil være sidst i dækningsrækkefølgen for anvendelsen af en på en tvangsauktion potentielt opnået købesum – medføre, at køber aftaleretligt vil have en interesse i at sikre, at lånet bliver tilbagebetalt. Det samme er tilfældet for grundskyld og dækningsafgift, da disse to er omfattet af en fortrinsstillet lovbestemt panteret. Hvis den lovbestemte panteret skulle kunne overleve en tvangsauktion, ville restanceinddrivelsesmyndigheden kunne foretage udlæg gentagne gange i ejendommen, indtil en auktionskøber ønsker at betale tilbagebetalingskravet for at undgå at miste ejendommen ved en ny tvangsauktion. Overstiger lånebeløbet inklusive påløbne renter ejendommens værdi på en tvangsauktion, vil der kunne indtræde uhensigtsmæssige indefrysningseffekter.

For det andet minder den lovbestemte panteret i sin indretning om tinglyst pant, der også hviler som en hæftelse på ejendommen. Det følger af retsplejelovens § 581, at når auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appel Fristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt Tinglysningensretten, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen. En analog fortolkning af retsplejelovens § 581, stk. 1, foreslås derfor at skulle finde anvendelse på den lovbestemte panteret, således at køberen af en ejendom på tvangsauktion fortsat vil købe en ejendom rensat for hæftelser.

For det tredje vil en lovbestemt panteret, som ikke ophører efter en tvangsauktion, skabe stor usikkerhed på boligmarkedet. Dette skyldes de store lånebeløb, som en ejer af en ejendom i en lang årrække vil kunne opbygge, sammenholdt med den faktiske fortrinsstilling, som tilbagebetalingskravet vil have, hvis den lovbestemte panteret skulle overleve en tvangsauktion.

En ikke tinglyst hæftelse på en ejendom vil skabe stor usikkerhed ved bolighandler, hvis ikke køber vil kunne blive bekendt med en sådan hæftelse, som køber vil kunne risikere at overtage ved købet af ejendommen. Det foreslås derfor i § 10, stk. 6, i det samtidigt fremsatte lovforslag om lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at der indsættes en generel undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt efter skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, hvorfor oplysninger vedrørende lån ydet efter den permanente indefrysningsordning til enhver tid vil være offentligt tilgængelige i et autoritativt register.

UDKAST

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, at skattemyndighederne under ansvar efter straffelovens §§ 152, 152 a og 152 c-152 f skal iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Forpligtelsen gælder tillige for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, med sproglige tilretninger.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at for lån efter § 46, stk. 1, for en i udlandet på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, vil ejeren i ejendommen skulle stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at en ejer, som tilvælger et lån efter den foreslåede indefrysningsordning, for lånet vil skulle stille en sikkerhed i ejendommen, som har en tilsvarende værdi som den sikkerhed, som den lovbestemte panteret udgør for Skatteforvaltningen.

Det følger af den grundlæggende EU-retlige frihedsrettighed om kapitalens frie bevægelighed, at ejendomme, der er omfattet af dansk ejendomsværdiskat, og som er beliggende i udlandet, også vil skulle omfattes af den permanente indefrysningsordning, herunder de forskellige lånevilkår, som lånydet efter den permanente indefrysningsordning er omfattet af.

Den foreslåede sikkerhedsstillelse i form af en lovbestemt panteret er en særlig juridisk konstruktion i dansk ret, som ikke vil finde anvendelse på ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det vil derfor ikke være muligt for en ejer at stille en sikkerhed, der i sin form helt svarer til den sikkerhed, som Skatteforvaltningen opnår ved den lovbestemte panteret. Ejeren vil derfor i stedet via en aftale skulle stille en sikkerhed, der i sin værdi svarer til den sikkerhed, som Skatteforvaltningen ville opnå via den lovbestemte panteret, i den ejendom, som lånet optages for.

Dette vil være en konkret afgørelse i hvert tilfælde, fordi der ikke er kendskab til, at der findes en lignende lovbestemt panteret i udenlandsk

lovgivning. En sikkerhed, der i sin værdi svarer til sikkerheden, som den lovbestemte panteret udgør, vil derfor primært udgøre stiftelse af pant på den pågældende ejendom efter de regler, som finder anvendelse i det land, som ejendommen er beliggende i.

Den lovbestemte panteret har det særlige kendetegn, at den altid vil ligge sidst blandt alle rettigheder over ejendommen, hvorfor den altid vil blive dækket sidst blandt de rettigheder, der har krav på dækning via ejendommens salg. Har det pågældende land efter sine nationale retsregler ikke samme mulighed for, at en fordring automatisk altid hæfter sidst på ejendommen, vil Skatteforvaltningen være forpligtet til at acceptere en rykningspåtegning i det udenlandske pantebrev eller et tilsvarende juridisk instrument, således at Skatteforvaltningen ikke kan kræve en bedre sikkerhed for lån ydet til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat på disse ejendomme end for ejendomme, som er beliggende i Danmark og er omfattet af den lovbestemte panteret.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at ejeren i stedet for sikkerhed efter 1. *pkt.* vil kunne stille anden tilsvarende sikkerhed. Det foreslås videre i 3. *pkt.*, at sikkerhed efter 2. *pkt.* vil kunne stilles i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

De foreslåede bestemmelser i 2. og 3. *pkt.* vil indebære, at en låntager, der optager lån via den permanente indefrysningsordning for en ejendom beliggende i udlandet, vil kunne stille en anden sikkerhed end pant i den pågældende ejendom.

Bestemmelsen tilsigter at gøre det nemmere for en låntager, at stille sikkerhed for lån optaget via den permanente indefrysningsordning, da det kan være komplekst for en låntager at anvende og navigere i en udenlandsk panteret. Med bestemmelsen sikres det derved, at en låntager vil kunne stille anden tilsvarende sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden tilsvarende sikkerhed.

Anden tilsvarende sikkerhed vil eksempelvis kunne være pant i en ejendom beliggende i Danmark. Et ægtepar, der er bosat i Danmark, der eksempelvis ønsker lån via den permanente indefrysningsordning for et sommerhus i Spanien, vil efter den foreslåede bestemmelse kunne vælge at stille sikkerhed i form af pant i deres bolig i Danmark. Der vil i eksemplet ikke være noget krav om sikkerhed inden for friværdien, ligesom Skatteforvaltningen

UDKAST

vil skulle tillade rykningspåtegninger for senere opstået gæld, som tinglyses med en panteret på ejendommen.

Stilles sikkerhed efter de foreslåede bestemmelser i 2. og 3. pkt., vil det betyde, at Skatteforvaltningen ikke vil have en lovbestemt panteret som sikkerhed for lånet ydet via den permanente indefrysningsordning. Ved en eventuel inddrivelse af et forfaldent lånebeløb med påløbne renter vil restanceinddrivelsesmyndigheden i stedet skulle foretage udlæg i det aktiv, som låntageren har stillet som sikkerhed.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at sikkerheden vil skulle være stillet senest 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 52.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at en ejer der ønsker at optage lån til betaling af sin stigning i ejendomsværdiskat, senest vil skulle stille sikkerhed efter 1 og 2. pkt., 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter lovforslagets § 52.

Det foreslås i § 52, stk. 1, at stiftelsestidspunktet for lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende. Det følger endvidere af stk. 2, at afgang en fysisk person ved døden, anses lån tilvalgt efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, stk. 1, og lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. § 50, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Ejeren, eller dødsboet efter ejeren, vil med den foreslåede bestemmelse have 20 hverdage fra stiftelsestidspunktet til at stille tilstrækkelig sikkerhed efter lovforslagets § 53, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Stilles sikkerheden ikke rettidigt, vil lånet forfalde til betaling efter lovforslagets § 56, stk. 4.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 61, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, vil Skatteforvaltningen skulle opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen vil kunne undgå retsforfølgning mod ejendommen.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at ydelsestiden for hæftelse vil indtræde ved den tidligere ejers simple misligholdelse af betalingsforpligtigheden. Den foreslåede bestemmelse vil finde anvendelse i situationer, hvor ejendommen ejerskiftes, og hvor låntager (den tidligere ejer), som principalt hæfter for lånet, overskrider den sidste rettidige betalingsdag, hvorefter Skatteforvaltningen vil kunne give et tilbud til køberen af ejendommen om at betale det forfaldne lån og påløbne renter med henblik på at afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden foretager udpantning i ejendommen.

Det foreslås i 2. pkt., at det samme vil gælde for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at Skatteforvaltningen ligeledes vil kunne give en køber af en ejendom beliggende i udlandet muligheden for at betale det forfaldne lån og påløbne renter med henblik på at afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden foretager udlæg i ejendommen efter det pågældende lands regler.

Den foreslåede bestemmelse forudsætter, at låntageren har valgt at stille sikkerhed for den i udlandet beliggende ejendom ved pant i den pågældende ejendom efter lovforslagets § 53, stk. 2, 1. pkt. Er der stillet anden betryggende sikkerhed efter lovforslagets § 53, stk. 2, 2. pkt., eksempelvis i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, eller en bankgaranti, vil restanceinddrivelsesmyndigheden ikke kunne foretage udlæg i køberens ejendom, da der ikke er stillet sikkerhed i denne. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil dermed i stedet skulle se sig fyldestgjort i det aktiv, som låntageren, i stedet for ejendommen har stillet sikkerhed i.

Det foreslås i stk. 4, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, vil skulle være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

I praksis vil det ske ved en udvidelse af den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr fra og med februar i året efter det indkomstår, som et lån er ydet for. Ordningen vil således blive udvidet til også at omfatte oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter de foreslåede bestemmelser i § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58.

UDKAST

Lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsordning for f.eks. indkomståret 2026 vil først blive udstillet fra og med februar 2027. Har ejeren ligeledes optaget lån for indkomståret 2025, vil dette lån blive udstillet fra og med februar 2026. Det vil dermed alene være sidste års indefrysningslån, som først udstilles fra og med februar i året efter indkomståret.

En ejendom, hvor en ejer f.eks. har optaget lån 15 år i træk fra 2025, vil i januar 2040 have udstillet lån, inklusive påløbne renter, for indkomstårene 2025 til og med 2039.

Den manglende udstilling af lån, inklusive påløbne renter, på ejendomsdatarapporten i januar måned efter det indkomstår lånet er ydet for, foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet, jf. pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse skal således ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i § 53, stk. 1, hvorefter en køber hæfter for ubetalte lån med en lovbestemt panteret på sin ny erhvervede ejendomme.

Ved m.v. forstås f.eks. omlægning af lån og anden kreditoptagning.

Til § 54

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 3, at lånet efter reglerne i § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Med bestemmelsen fastslås det derfor, at det er en betingelse for lån ydet efter grundskyldslånelovens § 4, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev som sikkerhed for lånet.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, at til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 8.

Det følger videre af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 1. pkt., at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, jf. dog stk. 7. Det følger af 2. pkt., at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

Opgørelsen af, hvorvidt der er tilstrækkelig friværdi i en ejendom, tager udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsværdi med fradrag af de foranstående tinglyste hovedstole. Pensionisten m.fl. kan dog vælge at dokumentere den faktiske restgæld og derved få opgjort en aktuel værdi, dvs. en værdi, der afspejler den reelle friværdi. De administrative opgaver, der er forbundet med at behandle dokumentation for en aktuel friværdi, udføres manuelt af kommunen. Ved den senest ansatte ejendomsværdi forstås den senest ansatte offentlige ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 5, at når skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende. Dette er for at sikre, at der er tilstrækkelig sikkerhed for påløbne renter.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen til sikkerhed for tilbagebetaling af lån ydet efter lovforslagets § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, vil skulle have pant i hele eller en andel af ejendommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Det følger videre af *2. pkt.*, at Skatteforvaltningen vil skulle afholde udgiften til tinglysningsafgiften for tinglysning af skadesløsbreve, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at Skatteforvaltningen, som betingelse for tildeling af pensionistlån skal have sikkerhed for lån ydet efter lovforslagets § 50, stk. 1, ved pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen i form af et eller flere skadesløsbreve eller ejerpantebreve. Tinglysningen af et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev vil ske på tidspunktet for tildelingen af lånet på baggrund af en ansøgning om lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, da der på dette tidspunkt endeligt af Skatteforvaltningen vil være truffet en afgørelse om, om hvorvidt pensionisten opfylder betingelserne for at blive tildelt lånet, herunder om lånets pålydende kan have panteret inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi.

Ved en andel af ejendommen forstås den ejerandel, som vil kunne henføres til pensionisten, der har ansøgt om lån via pensionistlåneordningen. Ejer pensionisten eksempelvis 50 pct. af en ejendom med en friværdi på 1.000.000 kr., vil pensionisten kunne tinglyse lån til betaling af grundskyld, inklusive påløbne renter, indtil det samlede udlån, inkl. påløbne renter efter lovforslagets § 58, stk. 1, udgør 95 pct. af 500.000 kr., uanset at pensionistens medejer ikke har udnyttet sin friværdi på 500.000 kr.

UDKAST

Ejer pensionisten ejendommen i sameje med en eller flere andre fysiske personer, vil tinglysningen af et pantebrev kræve samtykke fra alle medejere. Kan dette samtykke ikke opnås, vil virkningen være, at pensionisten ikke opfylder betingelserne for at kunne blive ydet lån, idet pensionisten ikke vil kunne stille tilstrækkelig sikkerhed for lån ydet efter pensionistlåneordningen. Samtykket vil være nødvendigt, da formålet med tinglysning vil være aktivt at foretage udlæg i den samlede faste ejendom ved en tvangsauktion, hvorfor et manglende samtykke fra medejere ville forpligte disse medejere af ejendommen urimeligt.

Ejendommen, hvorpå der vil skulle tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, vil skulle være samme ejendom, som ejeren ønsker at optage lån til betaling af grundskyld for. Det vil eksempelvis betyde, at ejer en pensionist både en villa og et sommerhus, men der er ikke tilstrækkelig dækning i villaen til, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev inden for den senest offentlige ansatte ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 54, stk. 2, 1 pkt., vil der ikke kunne tinglyses sikkerhed i sommerhuset for lån ydet til betaling af grundskyld for villaen. I dette eksempel vil pensionisten enten kunne ansøge om lån til betaling af grundskyld for sommerhuset eller ikke foretage sig yderligere, da lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, for villaen vil ophøre automatisk, da betingelserne for låntagningen ikke længere vil være opfyldte.

Pensionisten vil selv kunne bestemme, om Skatteforvaltningen skal tinglyse et skadesløsbrev på den pågældende ejendom som sikkerhed for lån ydet efter lovforslagets § 50, stk. 1, eller om ejeren ønsker at stille et ejerpantebrev til rådighed for Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen afholder alle udgifter forbundet med tinglysning af et skadesløsbrev, herunder tinglysningsafgiften, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2, således at ejeren vil blive holdt fri for alle udgifter ud over forretningen af lånet.

Det følger af tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2, at der betales en afgift til statskassen efter reglerne i denne lov for tinglysning af pant, bortset fra retspant, jf. §§ 5, 5 a, 5 b og 10.

Ønsker ejeren at stille et allerede tinglyst ejerpantebrev til rådighed for Skatteforvaltningen, vil der ikke skulle ske refusion for ejerens udgifter forbundet med tinglysning af ejerpantebrevet. Dette begrundes med, at en ejer ellers vil kunne ansøge om lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, med et ejerpantebrev som sikkerhedsstillelse, hvorefter ejeren vil skulle have refusion for udgifterne forbundet med tinglysning af ejerpantebrevet. Indfrier

UDKAST

pensionisten på et senere tidspunkt det lån, der har underpant i ejerpantebrevet, inklusive påløbne renter, vil ejeren have et afgiftsfritaget ejerpantebrev.

Ejeren vil eksempelvis kunne indfri lånet 10 dage efter stiftelsen den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår lånet er optaget for, hvorfor ejeren kun vil skulle betale én måneds kreditrenter, jf. lovforslagets § 58, stk. 1, for et ejerpantebrev, hvilket vil være betydeligt mindre end tinglysningsafgiften. Selve hovedstolen vil i dette eksempel skulle ses som en likviditetsudskydelse.

Med forslaget vil der kunne forekomme tilfælde, hvor en ejer både har stillet et ejerpantebrev til rådighed og ønsker et nyt skadesløsbrev tinglyst. Det kan f.eks. være i det tilfælde, hvor ejeren først stiller et ejerpantebrev til rådighed, som efter en given periode ikke længere har dækning til yderligere lån og renter, hvorefter ejeren ønsker, at Skatteforvaltningen opretter et skadesløsbrev.

Der vil også kunne forekomme tilfælde, hvor Skatteforvaltningen har to eller flere tinglyste skadesløsbreve. Det vil eksempelvis forekomme i de tilfælde, hvor en ejer optager lån gennem en årrække, hvorfor det oprindelige tinglyste skadesløsbrev på et tidspunkt ikke vil have dækning for yderligere lån og påløbne renter, selv om der stadig er friværdi inden for den senest ansatte ejendomsværdi. I dette tilfælde vil Skatteforvaltningen tinglyse et nyt skadesløsbrev, forudsat at ejeren ikke stiller et ejerpantebrev til rådighed, hvorfor Skatteforvaltningen vil kunne have flere skadesløsbreve med flere forskellige underliggende låne- og rentefordringer tinglyst på ejerens ejendom.

Fravælges fremtidige pensionistlån efter lovforslagets § 61, stk. 2, vil Skatteforvaltningen fortsat med pensionistens accept kunne tinglyse yderligere skadesløsbreve til dækning af påløbne renter. Ønsker pensionisten eller en medejer af ejendommen, at der ikke tinglyses yderligere pant i ejendommen, vil de påløbne renter løbende forfalde til betaling efter lovforslagets § 56, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, med sproglige ændringer, samt grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 3, med sproglige ændringer, da bestemmelsen ligeledes vil være et krav for optagelse af lån til pensionister til betaling af grundskyld efter lovforslagets § 50, stk. 1.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme vil skulle have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, vil det skulle have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 1. pkt.*, vil indebære, at Skatteforvaltningen vil skulle have sikkerhed for lån ydet efter § 50, *stk. 1*, inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi.

Friværdien inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi vil skulle forstås som differencen mellem den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi og foranstående tinglyste hovedstole.

Hovedstolen for et lån er et fast beløb, der ikke vil ændre sig, medmindre lånet konverteres til et andet lån. Når ejendomsværdien efter forslaget fratrækkes tinglyste hovedstole med henblik på at opgøre ejendommens friværdi, vil der således ikke blive taget højde for eventuelle afdrag på lånet, medmindre disse afspejler sig i den reserverede gældsramme på ejendommen. Det skal derfor særligt bemærkes, at pensionisten m fl. med forslaget dermed ikke som i den gældende pensionistlåneordning vil have mulighed for at dokumentere den faktiske restgæld og derved få opgjort den aktuelle friværdi. Dette skyldes, at ordningen overgår fra manuel håndtering i kommunerne til en statslig it-understøttet løsning, der administreres af Skatteforvaltningen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 2. pkt.*, vil omfatte den situation, hvor der er to eller flere ejere af en ejerbolig, eksempelvis et ægtepar, hvor mindst en af ejerne ønsker at optage lån. I dette tilfælde tinglyses der et skadesløsbrev med dækning i den ejerandel, som kan henføres til låntageren. Dette vil have den retsvirkning, at Skatteforvaltningen i forbindelse med et salg af ejendommen kun vil kunne se sig fyldestgjort i den andel af salgsprisen, som kan henføres til den ejer, som har optaget lån. Tinglysningen vil dog fortsat kræve samtykke fra alle medejere.

Falder den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi til et beløb, der gør, at allerede tinglyste låne- og rentefordringer ikke længere har dækning inden for ejendomsværdien, eksempelvis på grund af prisfald, der kan henføres til konjunkturændringer på boligmarkedet, vil den andel af lån og renter, som ikke længere har dækning, forblive indestående. Der vil dermed ikke ske et forholdsmæssigt forfald af lån og renter til betaling.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 1. pkt., med sproglige ændringer, samt ændring af praksis for opgørelse af friværdi i ejendommen og afskaffelse af pensionisternes mulighed for at dokumentere restgæld på ejendommen. 2. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 2. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3*, at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme mindst skal udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld, for den ejer, der optager lån efter lovforslagets § 50, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at der fastsættes en minimumsramme for skadesløsbrev og ejerpantebrev, som Skatteforvaltningen vil skulle have. Rammen sættes til minimum 1 års opgjort grundskyld, som udgør en forholdsmæssig andel af den ejerandel, der optages lån for, således at antallet af tinglysninger begrænses.

Ved den opgjorte grundskyld forstås grundskylden opgjort efter lovforslagets § 17, fratrukket det opgjorte rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 39, med fradrag for et eventuelt negativt forskelsbeløb for rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, og lån ydet til betaling af grundskyld i den permanente indefrysningsordning, opgjort efter lovforslagets § 48, stk. 2, eller § 49, stk. 2.

Den opgjorte grundskyld vil skulle deles forholdsmæssigt på ejerandele, således at ejeren, der ønsker lånet, kun vil skulle stille sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af den opgjorte grundskyld. Udgør den samlede grundskyld for en ejendom, der er ejet af to fysiske personer i ideelle andele, eksempelvis 20.000 kr. i et indkomstår, vil hver ejer som minimum skulle stille sikkerhed for 10.000 kr.

Det foreslåede krav om, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme mindst skal udgøre ét års opgjort grundskyld, vil eksempelvis medføre, at en ejer, som vil blive opkrævet 10.000 kr. i grundskyld i et givent indkomstår, ikke vil kunne anvende et ejerpantebrev med en ledig ramme på 9.000 kr. I dette tilfælde vil ejeren skulle tinglyse et nyt ejerpantebrev eller samtykke til, at Skatteforvaltningen tinglyser et skadesløsbrev, forudsat at der er kan opnås panteret inden for friværdien af den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4*, at lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 50, stk. 1, og som vil skulle sikres med pant i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, ydes, indtil lånebeløbet, inklusive påløbne renter, jf. § 58, udgør 95 pct. af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil indebære, at der kun vil blive ydet lån, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58, indtil 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme er fyldt. Dette vil skulle sikre, at der som udgangspunkt vil være tilstrækkelig plads i skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet til påløbne renter for efterfølgende indkomstår.

Er der ikke længere tilstrækkelig plads i skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet, eksempelvis grundet påløbne renter gennem en årrække, og er det ikke muligt at tinglyse ny sikkerhed, vil fremtidige påløbne renter for de efterfølgende indkomstår forfalde til betaling efter § 56, stk. 3, indtil det igen er muligt at tinglyse ny sikkerhed inden for friværdien af den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 5, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 5*, at er der tinglyst et pantsætningsforbud på den valgte ejendom, jf. lovforslagets § 50, stk. 3, 2. pkt., vil der ikke kunne ydes lån efter lovforslagets § 50, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 vil indebære, at en ejer ikke vil kunne optage lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, hvis der er tinglyst et pantsætningsforbud på den ejendom, som ejeren ønsker at optage lån i. Ejeren vil derfor selv skulle aftale en ophævelse af pantsætningsforbuddet med den kreditor eller lignede, som har tinglyst pantsætningsforbuddet, før ejeren vil kunne optage lån efter lovforslagets § 50, stk. 1.

Det vil eksempelvis betyde, at selv om en ejer har en friværdi, som udgør 20 pct. af den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, vil ejeren ikke kunne optage lån efter lovforslagets § 50, stk. 1, hvis der er tinglyst et pantsætningsforbud på ejendommen.

I grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, er det fastsat, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2, jf. dog stk. 7.

Kommunalbestyrelsen vil dermed selv kunne beslutte, hvorvidt det ønskes at foretage en rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse. Kommunalbestyrelsen vil dog særligt skulle anse forbedringer af ejendommen som en rimelig årsag til at give en rykningspåtegning. Der er dog efter grundskyldslånelovens regler ikke fastsat en nærmere afgrænsning af hændelser, der kan begrunde en rykningspåtegning. Den enkelte kommunalbestyrelse har derfor vide rammer for at beslutte, hvilke hændelser, herunder forbedringer af ejendommen, som vil kunne medføre en rykningspåtegning af de kommunale skadesløsbreve eller ejerpantebreve

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, følger det, at kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Det foreslås i *stk. 1*, at skadesløsbreve og ejerpantebreve efter lovforslagets § 54, stk. 1, vil skulle have oprykkende prioritet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil indebære, at skadesløsbreve tinglyst af Skatteforvaltningen vil skulle have oprykkende prioritet. Ejerpantebreve, der af ejeren ønskes anvendt, som sikkerhedsstillelse for lån efter pensionistlåneordningen i lovforslagets § 50, stk. 1, vil ligeledes skulle have oprykkende prioritet, før det vil kunne godtages af Skatteforvaltningen. Bestemmelsen har dermed den virkning, at skadesløsbreve og ejerpantebreve, der anvendes til sikring af Skatteforvaltningens låne- og rentefordringer, automatisk vil rykke op i takt med, at foranstående pantehæftelser nedlyses.

UDKAST

Ved oprykkende prioritet forstås, at skadesløs- eller ejerpantebrevet automatisk vil rykke op i prioritetsstillingen, i takt med at en foranstående panteret afdrages eller indfries på et forud angivet tidspunkt. Ophøret af den foranstående panteret skal således være forudberegneligt, dvs. fremgå af pantebrevets vilkår

Et ejerpantebrev uden oprykkende prioritet vil skulle afvises af Skatteforvaltningen. Ejeren vil selv skulle være ansvarlig for enten at tillægge et eksisterende ejerpantebrev oprykkende prioritet, tinglyse et nyt ejerpantebrev eller at anmode Skatteforvaltningen om at tinglyse et skadesløsbrev i forbindelse med ansøgning om lån efter lovforslagets § 50, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 1. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at skadesløsbreve og ejerpantebreve vil skulle forsynes med rykningspåtegning, såfremt det ved erklæring afgivet af långiver tilkendes, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, hvor kontantprovenuet maksimalt svarer til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån. Det foreslås i *2. pkt.*, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i lovforslagets § 54, stk. 2. Det foreslås i *3. pkt.*, at en erklæring efter 1. pkt. alene kan afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

De foreslåede bestemmelser i stk. 2, 1. og 2. pkt., vil indebære, at det vil blive lettere for pensionister at omlægge lån, herunder særligt omlægge højtforrentede lån til lån, der forrentes med en lavere rente. Skatteforvaltningen har med forslaget pligt til at rykke for lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., såfremt disse lån optages til indfrielse af eksisterende lån med tillæg af omkostningerne ved omlægningen, men der vil ikke ved låneomlægningen kunne opnås et kontant provenu. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet vil fortsat skulle have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i lovforslagets § 54, stk. 2.

Det foreslåede stk. 2, 3. pkt., vil indebære, at en erklæring efter forslaget i 1. pkt. alene skal kunne afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

Efter tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, kan Tinglysningsretten meddele autorisation til:

UDKAST

- 1) virksomheder, der i henhold til § 7 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som pengeinstitut,
- 2) virksomheder, der i henhold til § 8 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som realkreditinstitut,
- 3) personer, der i henhold til § 6 i lov om formidling af fast ejendom er godkendt som ejendomsmægler,
- 4) personer, der i henhold til retsplejelovens § 119 er beskikket som advokat,
- 5) personer, der i henhold til § 1 i lov om landinspektørvirksomhed er beskikket som landinspektør, og
- 6) personer, der i henhold til § 3 i lov om statsautoriserede og registrerede revisorer er beskikket som statsautoriseret henholdsvis registreret revisor.

Herudover kan autorisation som anmelder meddeles til personer og virksomheder, der her i landet udøver aktiviteter af den i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, omhandlede art i henhold til EU-rettens regler om fri bevægelighed, jf. stk. 3.

Det følger af tinglysningslovens § 49 d, stk. 5, at ansøgeren skal stille betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af dennes virksomhed som anmelder, jf. stk. 3 og 4. Justitsministeren kan bestemme, at en ansøger opfylder kravet om sikkerhedsstillelse ved at opfylde krav, der stilles i anden lovgivning.

Efter tinglysningslovens § 49 d, stk. 7, kan autorisation som anmelder desuden meddeles til andre personer end de i stk. 2 og 3 nævnte, som opfylder betingelserne i stk. 4 og 5, og som

- 1) ikke er umyndige, under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,
- 2) ikke er under rekonstruktionsbehandling eller konkurs,
- 3) ikke har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås gæld i størrelsesordenen 50.000 kr. og derover, og
- 4) ikke er dømt for strafbart forhold, der begrundes af en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder.

Endvidere kan autorisation som anmelder ud over de i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2 og 3, nævnte tilfælde under visse betingelser desuden meddeles til aktieselskaber eller anpartsselskaber, som er registreret i Erhvervs- og

UDKAST

Selskabsstyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen), og som opfylder betingelserne i stk. 4 og 5, jf. tinglysningslovens § 49 d, stk. 8.

Ifølge § 13 i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden meddeles autorisation som anmelder efter ansøgning af Tinglysningsretten til de i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, 3, 7 og 8, anførte virksomheder, personer og selskaber, når disse opfylder betingelserne i bekendtgørelsens §§ 15-22 og efter tinglysningsafgiftslovens § 17 kan afregne tinglysningsafgift månedligt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., svarer indholdsmæssigt til grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, 1. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen efter ejerens anmodning vil kunne forsyne skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet med rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligens værdi. Det foreslås i *2. pkt.*, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i lovforslagets § 54, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære, at Skatteforvaltningen vil kunne give ejere mulighed for, at skadesløsbreve eller ejerpantebreve, der udgør sikkerhed for lån efter pensionistlåneordningen i lovforslagets § 50, stk. 1, forsynes med en rykningspåtegning, hvis ejeren ønsker at optage et lån, der forbedrer ejendommens værdi. Det vil være op til Skatteforvaltningen at vurdere, hvilke lån der vil skulle anses for rimelige, men rykningen vil især skulle anses for rimelig, hvis der er tale om lån til brug for boligforbedringer. Boligforbedringer vil eksempelvis kunne være nødvendige udskiftninger af elementer på ejerboligen såsom tag, varmepumpe, vinduer m.v., som skal udskiftes af hensyn til ejerboligens beboelighed og ejendomsværdien. Udskiftning af elementer på ejerboligen af klimahensyn, såsom udskiftning af et oliefyr med en varmepumpe, isolering af tag og vægge, og andre klimaforbedringer af ejerboligen, vil også være omfattet. Tiltag, der direkte vil modvirke værdiforringelser af ejendommen, vil altid være omfattet af bestemmelsen, således at den offentlige ejendomsværdi ikke påvirkes negativt på grund af manglende vedligehold af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., svarer indholdsmæssigt til grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 2. pkt., med den ændring, at det med forslaget vil være Skatteforvaltningen (og ikke kommunalbestyrelsen), der skal forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller kan tillade, at

UDKAST

ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse, samt at bestemmelsens indhold gøres mere objektivt.

Det foreslåede 2. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 3. pkt.

Til § 56

Efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, kan lån i medfør af stk. 1 og 2 kun ydes, såfremt, ejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, fremgår det, at når yderligere lån ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Efter grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, vil lånebeløbene med tilskrevne renter forfalde til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Dette gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidende i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, at hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 8.

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, følger det, at skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en

UDKAST

ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen. Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.

Det foreslås i *stk. 1*, at skifter en ejendom ejer, vil lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog stk. 4 og § 57.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, skal tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom ejerskiftes. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debitorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen for tilbagebetaling af lånet. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1, så ejeren vil kunne anvende den opnåede salgpris for ejerboligen til tilbagebetaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 58, stk. 1, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis den 1. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den permanente indefrysningsordning og lån efter pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Ejerskiftes der eksempelvis den 31. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Der er ikke krav om tinglysning af erhvervelsesdokumenter. Nogle handler bliver ikke tinglyst, og her er ejer og ejerandele alene registreret i et autoritativt register, hvis det fremgår af et erhvervelsesdokument. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan f.eks. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært

UDKAST

tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Ved ejerskifte forstås et samlet ejerskifte af hele ejendomme. En ejer, der f.eks. ejerskifter 50 pct. af sin ejendom, vil fortsat beholde sine samlede lånebeløb, hvorfor ejerskiftet kun vil påvirke størrelsen af fremtidige lån.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, er, for så vidt angår pensionistlåneordningen, en videreførelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., med den ændring, at dødsfald ikke længere vil være en forfaldsbetingelse.

Ligeledes videreføres grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., for den midlertidige indefrysningensordning, dog med den ændring, at forfaldstidspunktet ændres fra 10 dage fra ejerskiftet til den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er en ejerbolig efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, forfalder lån ydet efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1, til betaling den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

En ændret anvendelse kan eksempelvis indtræde i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, hvis ændringen er tilstrækkeligt væsentlig. Det vil være uden betydning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse.

Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk.

UDKAST

2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, omfatter også delvist ændrede anvendelser, eksempelvis hvis 50 pct. af en ejendom overgår til at være en erhvervsejendom. Det vil være uden betydning for forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse, så længe den ændrede anvendelse er så væsentlig, at den medfører en ændret anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.

Dette vil eksempelvis betyde, at en ændret anvendelse af en ejerbolig i april 2025 vil medføre forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning til den 1. i måneden efter offentliggørelsen af ejendomsvurderingen for 2026 med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af grundskyldslåne-lovens § 9 c, stk. 1, 4. pkt., med en ændring og udvidelse af bestemmelsen til at omfatte den permanente indefrysningsordning samt også at omfatte forfald af lån ydet efter pensionistlåneordningen.

Det foreslås i *stk. 3*, at påløbne renter for lån ydet efter lovforslagets § 50, stk. 1, jf. § 58, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter lovforslagets § 54, stk. 1 eller 2, vil forfalde til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at hvis der – uanset årsagen – ikke er mulighed for at tinglyse underpant i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev som sikkerhed for en påløbet rente, vil renten forfalde til betaling den 1. i måneden efter, at renten er opgjort. Forfaldne renter vil med den foreslåede bestemmelse skulle opkræves og inddrives, uafhængigt af at den tilhørende hovedstol ikke selv er forfaldet til betaling.

Den manglende sikkerhed i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev vil både kunne forekomme, hvis der ikke længere er tilstrækkelig friværdi inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi med fradrag for den del af værdien, der med tinglyst pant sikrer hovedstole, eller hvis den fysiske person ikke ønsker, at Skatteforvaltningen tinglyser yderligere pant på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, dog med den modifikation, at opkrævningen vil skulle ske månedligt via Skatteforvaltningens it-system, som håndterer låneadministration, herunder opkrævning af forfaldne lån og renter.

Det foreslås i *stk. 4*, at ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden 2 måneder efter, at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 57.

Ejerskifte af ejendomme beliggende i Danmark registreres i it-systemet ejerfortegnelsen, som Skatteforvaltningen automatisk vil kunne indhente information om ejerskifte i. Ejerskifte af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, vil ikke fremgå af ejerfortegnelsen, hvorfor Skatteforvaltningen ikke automatisk vil kunne indhente data vedrørende ejerskifte af disse ejendomme.

Skatteforvaltningen vil typisk først blive bekendt med et ejerskifte af en ejendom beliggende i udlandet, når ejeren af ejendommen af egen drift indmelder ejerskiftet til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede forfaldsbetingelse i lovforslagets § 56, stk. 1, hvorefter lån forfalder til betaling ved ejerskiftes registrering i ejerfortegnelsen, vil derfor ikke kunne systemunderstøttes af Skatteforvaltningen for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås derfor, at lån ydet til ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, vil skulle forfalde til betaling den 1. i måneden, 2 måneder efter at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet.

Eksempel 1: Bliver Skatteforvaltningen bekendt med et ejerskifte af en ejendom beliggende i Grønland, som ejeren har optaget lån for efter lovforslagets § 46, stk. 1, den 30. juli 2024, vil lånet forfalde til betaling den 1. september 2024, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. september 2024, jf. lovforslagets § 60.

Eksempel 2: Bliver Skatteforvaltningen bekendt med et ejerskifte af en ejendom beliggende i Grønland, som ejeren har optaget lån for efter lovforslagets § 46, stk. 1, den 1. juli 2024, vil lånet forfalde til betaling den 1.

UDKAST

september 2024, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. september 2024, jf. lovforslagets § 60.

Ved ejerskifte forstås et samlet ejerskifte af hele ejendomme. En ejer, der f.eks. ejerskifte 50 pct. af sin ejendom, vil fortsat beholde sine samlede lånebeløb, hvorfor ejerskiftet kun vil påvirke størrelsen af fremtidige lån.

Det foreslås i *stk. 5*, at stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 53, stk. 2, 3. pkt., vil lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, forfalde til betaling den 1. januar i måneden efter udløbet af de 20 hverdage.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at lån optaget efter lovforslagets § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, vil forfalde til betaling, hvis ejeren ikke stiller sikkerhed efter lovforslagets § 53, stk. 2, 3. pkt. rettidigt. Efter det foreslåede § 53, stk. 2, 3. pkt., vil ejeren have 20 hverdage fra stiftelsestidspunktet til at stille tilstrækkelig sikkerhed.

Der henvises i bestemmelsen til lovforslagets § 57, som er en undtagelse til de foreslåede forfaldsbetingelser i § 56, i de tilfælde hvor ejendommen ejerskiftes til en ægtefælle.

Til § 57

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., at lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Det følger videre af 2. pkt., at hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Det følger videre af 3. pkt., at dette også gælder, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidde i uskiftet bo. Det følger videre af 4. pkt., at en ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 5. pkt., fremgår, at overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, vil lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1,

UDKAST

inklusive påløbne renter, jf. § 58, kunne overtages af ægtefællen på samme vilkår.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at en nuværende ægtefælle vil kunne overtage lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter.

Ved overtagelse på samme vilkår forstås, at den længstlevende eller nuværende ægtefælle, som får overdraget ejendommen, vil kunne overtage lånets hovedstol og renter. Herudover vil den længstlevende eller nuværende ægtefælle overtage ejerens sammenligningsår som fastsat efter lovforslagets § 48, stk. 1-4, eller § 49. Ægtefællen vil derfor være berettiget til at tilvælge det samme lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, som hvis ejeren fortsat ejede ejendommen.

Den ægtefælle, som samtykker til at overtage et lån, vil ligeledes samtykke til, at Skatteforvaltningen vil have et krav om tilbagebetaling af lån, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58, mod sig.

Det vil ikke være muligt for en ægtefælle kun at overtage dele af et lån ved ejerskifte af hele ejendommen. Det vil eksempelvis medføre, at det ikke er muligt at overtage 50 pct. af hovedstolen for et lån optaget via den permanente indefrysningsordning og lade de resterende 50 pct. forfalde til betaling. Det vil være muligt for ægtefællen kun at overtage sammenligningsåret og lade den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling i forbindelse med ejerskiftet.

Undtagelsen til dette er et delvist ejerskifte, hvor en forholdsmæssige andel af lånet, som svarer til den del af ejendommen der overtages, kan overtages af ægtefællen. Overtager en ægtefælle f.eks. 50 pct. af ejerskabet af en ejendom, som der er optaget lån i, vil ægtefællen kunne overtage 50 pct. af lånet.

Har ejeren både lån ydet efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, vil en ægtefælle selv kunne vælge, hvilket af lånene der ønskes overtaget. En ægtefælle, der eksempelvis kun ønsker at overtage lån efter den permanente indefrysningsordning, inklusive de dertilhørende

UDKAST

lånevilkår, vil kunne gøre det. En ægtefælle, der ønsker at overtage begge lån, vil kunne gøre det.

Det foreslås i 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle på samme vilkår vil kunne overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil indebære, at den længstlevende ægtefælle vil kunne overtage lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

En længstlevende ægtefælle vil dermed ikke risikere at skulle afhænde en nu tidligere fælles bolig af økonomiske årsager, som hidrører fra forfald af den afdødes lån optaget hos Skatteforvaltningen.

Det vil være uden betydning, om den længstlevende ægtefælle overtager ejendommen til hensiddende i uskiftet bo, eller om der indtræder en bodeling, hvor længstlevende ægtefælle overtager afdødes ejerandel.

Det bemærkes, at dødsfald ikke er en forfaldsbetingelse efter lovforslagets § 56, hvorfor overgangen (ejerskiftet) af ejerandelen fra den afdøde til dødsboet ikke anses for et ejerskifte i relation til lån optaget efter lovforslagets kapitel 8. En længstlevende ægtefælle vil dermed have hele perioden fra dødsdatoen og indtil der træffes en beslutning om hensiddende i uskiftet bo, bodeling, ejerskifte til tredjemand eller udlodning af arv i form af ejerandelen, til at beslutte om den længstlevende ægtefælles lån ønskes overtaget.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 4. pkt., og § 9 c, stk. 1, 5. pkt. Den foreslåede bestemmelse foreslås således udvidet, således at sammenligningsåret for lån ydet efter den permanente indefrysningsordning vil kunne overtages af ægtefællen.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. er en videreførelse og udvidelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 3. pkt., da det med den foreslåede bestemmelse vil være uden betydning, om den længstlevende ægtefælle forbliver hensiddende i uskiftet bo, eller om der indtræder bodeling.

Det foreslås i stk. 2, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket

UDKAST

deling af boet, vil lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, kunne overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære, at hvis en tidligere eller nuværende ægtefælle ikke ønsker at overtage lån ydet efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, jf. § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58, og sammenligningsår for den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 48, stk. 1-4, eller § 49, stk. 1 og 2, vil lånene, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. stk. 3.

Fravælger ægtefællen at overtage lånene, vil det være et fravalg af den samlede hovedstol inklusive påløbne renter for det lån der fravælges. Ægtefællen vil dermed kunne overtage et pensionistlån, men fravælge at overtage lån ydet efter den permanente indefrysningsordning. Ligeledes vil en ægtefælle kunne fravælge alle lån ydet efter lovforslagets kapitel 8, men vælge at overtage sammenligningsåret for den permanente indefrysningsordning.

Lån inklusive påløbne renter, der ikke ønskes overtaget af den tidligere eller nuværende i ægtefælle, vil forfalde til betaling til den 1. i måneden, 2 måneder efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1. Bestemmelsen vil medføre, at der i situationer, hvor der indtræder et debitorskifte af lån ydet efter § 46, stk. 1, 50, stk. 1, og § 52, stk. 1, vil ske forrentning af hovedstolene efter lovforslagets § 58, stk. 1, for den overtagende ægtefælle.

Der er ikke krav om tinglysning af erhvervsdokumenter. Nogle handler bliver ikke tinglyst, og her er ejer og ejerandele alene registreret i et autoritativt register, hvis ikke det fremgår af et erhvervsdokument. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån ydet efter § 46, stk. 1 og § 50, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, vil forfalde inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling efter § 56, stk. 1.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære, at ægtefæller, herunder en længstlevende ægtefælle, vil være omfattet af samme forfaldsbetingelse som ved andre salg eller overdragelser af en ejendom, som der er optaget lån for efter den permanente indefrysningssordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

Til § 58

Efter grundskyldslånelovens § 3 skal lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, at når yderligere lån herefter ikke kan ydes, afkræves ejeren senere påløbne renter i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Der findes ikke bestemmelse i gældende ret om forretning af lån ydet via den midlertidige indefrysningssordning, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, og som er stiftet efter § 52, vil blive forrentet pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 56, stk. 3.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån efter den permanente indefrysningssordning. Lovforslagets § 50, stk. 1, vedrører lån efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at lån ydet via den permanente indefrysningssordning og pensionistlåneordningen vil skulle forrentes med en månedlig kreditrente pr. påbegyndt måned, som vil blive opgjort og tilskrevet ejerens rentesaldo den første dag i hver måned. Der vil ikke blive beregnet renters rente, da det kun vil være hovedstolen, der forrentes. Da ejeren ikke løbende skal betale kreditrenter, vil der dermed blive ydet lån til betaling af kreditrenterne for lån ydet efter den permanente indefrysningssordning og pensionistlåneordningen. Kreditrenterne forfalder til betaling

UDKAST

samtidigt med hovedstolen, og der vil dermed blive ydet rentefrie lån til betaling af kreditrenterne, jf. dog lovforslagets § 56, stk. 3.

Lovforslagets § 56, stk. 3 omhandler forfald af påløbne kreditrenter tilhørende lån ydet efter pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1, som ikke kan sikres ved tinglysning af sikkerhed i den faste ejendom, som der ydes lån til betaling af grundskyld for.

En månedsrente vil have den betydning, at skifter en ejerbolig ejer midt i en måned, vil den fysiske person, der overdrager ejendommen (sælgeren), skulle betale en rente for hele den påbegyndte måned.

Kreditrenten vil skulle dække Skatteforvaltningens løbende udgifter forbundet med udlån efter lovforslagets § 46, stk. 1, om den foreslåede permanente indefrysningsordning og lovforslagets § 50, stk. 1, om den foreslåede pensionistlåneordning, de administrative udgifter forbundet med låneadministration, den løbende inflation, der devaluerer udlånet, og tab forbundet med udlån, der ikke vil kunne opkræves eller inddrives.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en delvis videreførelse og udvidelse af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., for så vidt angår, at lån ydet efter den foreslåede pensionistlåneordning vil skulle forrentes, samt at lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsordning ligeledes vil skulle forrentes.

Det foreslås i *stk. 2*, at renten efter stk. 1 vil udgøre en $1/12$ af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Den foreslåede beregning af rentesatsen i stk. 2 vil indebære, at der er en modifikation til beregningen af rentesatsen i grundskyldslånelovens § 3, stk. 1. Den opgjorte rente vil med forslaget skulle deles i 12, da der efter det foreslåede stk. 1 vil skulle beregnes en månedlig rente af lån ydet i den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, således at den samme forretning af pensionistlån i grundskyldslåneloven vil blive videreført i det foreslåede stk. 2.

Den gennemsnitlige realkreditobligationsrente vil blive anvendt som rentesats, da den antages at ville afspejle en gennemsnitlig forventet omkostning forbundet med udlån for Skatteforvaltningen.

Den foreslåede opgørelse af renten vil eksempelvis indebære, at renten pr. 1. januar 2026 vil blive beregnet på baggrund af et gennemsnit af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer fra og med den 1. oktober 2024 til og med den 30. september 2025.

Forslaget er, for så vidt angår opgørelsen af renten, en videreførelse af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., dog med tilføjelse af en opdeling af den opgjorte rentesats i 12 dele.

Det foreslås i *stk. 3*, at ved tilskrivning af påløbne renter efter det foreslåede stk. 1 vil der blive ydet et nedslag på 25 procent af den opgjorte rente.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at alle påløbne renter efter det foreslåede stk. 1 som et permanent rentenedslag vil blive fratrukket 25 procent ved den opgjorte rentes tilskrivning til rentesaldoen den første dag hver måned. Tilskrives der eksempelvis 100 kr. til lånesaldoen den sidste dag i måneden, vil der skulle fratrækkes 25 kr., som vil gives som et permanent rentenedslag.

Rentedslaget foreslås som et alternativ til ligningslovens regler om fradrag for kreditrenter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det betyder, at det kommer alle låntagere til gode, fordi et fradrag efter ligningslovens bestemmelser vil betyde, at ikke alle låntagere vil kunne udnytte fradraget fuldt ud, da ikke alle låntagere vil have en skattepligtig indkomst, hvori fradraget vil kunne udnyttes, herunder særligt i forbindelse med dødsboer.

Det foreslås i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatte-loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at renter af lån efter lovforslagets kapitel 8 ikke er fradragberettiget efter ligningslovens regler.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er en delvis videreførelse af rentedslagsreglen i grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 1. pkt., fordi rentedslaget gives månedligt i stedet for på forfaldstidspunktet, ligesom den foreslåede bestemmelse udvides til også at omfatte den foreslåede permanente indfrysningssordning i § 46, stk. 1.

UDKAST

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om opgørelse af renter ved forfald af lån ydet til pensionister til betaling af grundskyld. Der findes ligeledes heller ikke regler i gældende ret om opgørelse af renter ved forfald for lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningssordning, da denne ordning er ny, og der dermed ikke tidligere har været forretning af lån ydet efter denne foreslåede låneordning.

Det foreslås i § 59, at forfalder eller indfries et lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at forretningen af lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningssordning, jf. lovforslagets § 46, og den foreslåede pensionistlåneordning, jf. lovforslagets § 50, stk. 1, vil ske til og med den måned, hvor årsagen til, at lånene forfalder til betaling, indtræder. Lånene forfalder til betaling ved ejerskifte, jf. lovforslagets § 56, stk. 1, ved ændret anvendelse og kategorisering, jf. lovforslagets § 56, stk. 2 og 3, og ved ejerskifte til en længstlevende ægtefælle, jf. lovforslagets § 57, stk. 4. Den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. i måneden, hvorfor ejeren ydes én kreditrentefri måned.

Ejerskiftes der eksempelvis den 1. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den foreslåede permanente indefrysningssordning og den foreslåede pensionistlåneordning, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1. Forretningen af lånene vil ske til og med juli 2026, og der vil ikke ske forretning i august måned i eksemplet, selv om lånet fortsat forbliver indestående.

Ejerskiftes der eksempelvis den 31. juli 2026 en ejendom, hvor til der er ydet lån efter den permanente indefrysningssordning og pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1. Forretningen af lånene vil ske til og med juli 2026, og der vil ikke ske forretning i august måned i eksemplet, selv om lånet fortsat forbliver indestående.

Til § 60

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at skifter en ejendom ejer, forfalder det midlertidige indefrysningsslån til betaling 10 dage

UDKAST

efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde, jf. 2. pkt.

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

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om sidste rettidige betalingsdag for tilbagebetaling af lån og påløbne renter i forbindelse med lån til pensionister til betaling af grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter lovforslagets § 56 eller § 57, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåned.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1, 1. pkt.*, vil indebære, at forfaldne lån og renter efter den permanente indefrysningsskema og pensionistlåneordningen, herunder påløbne renter, der ikke vil kunne tinglyses efter lovforslagets § 57, vil have sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden. Alle lån og renter i kapitel 8 vil forfalde til betaling den 1. i måneden i førstkomende måned, hvorfor fysiske personer, der ejer ejerboliger, herunder pensionister, vil have 20 dage til at foretage en rettidig betaling.

Forfalder et lån ydet efter den permanente indefrysningsskema, inklusive påløbne renter, eksempelvis til betaling den 1. juli 2026, vil den sidste rettidige betalingsdag være den 20. juli 2026.

Tilbagebetalingskrav, inklusive påløbne renter, vil være omfattet af forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, jf. § 3, stk. 1. Tilbagebetalingskrav og renter efter kapitel 8 vil dermed have en forældelsesfrist på 3 år, der skal beregnes fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* ændrer grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. og 2. pkt., for så vidt angår sidste rettidige betalingsdag for den midlertidige indefrysningsskema, som vil overgå til den permanente indefrysningsskema, da den sidste rettidige betalingsdag ensrettes med den sidste rettidige betalingsdag, som Skatteforvaltningen anvender i personskattesystemerne.

UDKAST

Det foreslås i 2. *pkt.*, at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, vil fristen blive forlænget til den nærmest følgende bankdag.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* vil indebære, at hvis den sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, hvorfor en ejer kan være forhindret i indfri sine lån rettidigt, forlænges den sidste rettidige betalingsdag til førstkommende bankdag, således at en ejer i god tro ikke vil skulle betale én måneds morarenter, jf. lovforslagets § 60, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 2*, at sker betaling ikke rettidigt, jf. *stk. 1*, vil der skulle betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at overskrides den sidste rettidige betalingsfrist, jf. lovforslagets § 60, stk. 1, vil Skatteforvaltningen skulle pålægge låntager at betale morarenter i overensstemmelse med reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Morarenten vil påløbe fra hver påbegyndt måned.

Det vil medføre, at hvis f.eks. et krav betales den 21. i den måned, hvor kravet, inklusive påløbne renter, forfalder til betaling, vil den sidste rettidige betalingsdag være overskredet med én dag. Morarenten vil dermed skulle påløbe fra den 1. i samme måned og for hele måneden.

Den foreslåede bestemmelse er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 3. *pkt.*, da bestemmelsen ikke længere vil have et selvstændigt fastsat rentetillæg på 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned. Herudover foreslås morarenten fastsat efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, i stedet for *stk. 2*, hvilket vil medføre et rentetillæg på 0,7 procentpoint, jf. opkrævningslovens § 7, stk. 1, 1. *pkt.* Denne ændring begrundes med systemmæssige hensyn i form af ensrettede morarenteregler.

Til § 61

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om indfrielse af lån og påløbne renter i forbindelse med lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning, jf. *pkt. 3.8.1* i lovforslagets almindelige bemærkninger, og lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ejeren helt eller delvist vil kunne indfri lånydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved delvis indfrielse af lån efter 1. pkt. vil hovedstolen blive dækket før påløbne renter.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån efter den permanente indefrysningssordning. Lovforslagets § 50, stk. 1, vedrører lån efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at en låntager når som helst helt eller delvist vil kunne indfri lån efter den permanente indefrysningssordning og pensionistlåneordningen.

At ejeren frit vil kunne vælge at indfri lånene helt eller delvist, vil indebære, at ejeren selv vil kunne vælge det beløb, vedkommende måtte ønskes at afdrage på et lån, eksempelvis 1 kr. Med forslaget vil ejeren når som helst kunne indfri lånet efter dets stiftelse. Ejeren vil således kunne afdrage en eller flere gange på lånet inden for samme indkomstår, ligesom ejeren f.eks. vil kunne vælge at afdrage med et fast månedligt eller årligt beløb. Ved ejerens mulighed for frivillig indfrielse sikres det dermed, at ejeren ikke vil være tvunget til at sælge ejendommen for at kunne indfri lånet, hvis ejeren eksempelvis ikke længere ønsker at betale renter.

Den foreslåede bestemmelse adskiller dermed den permanente indefrysningssordning fra den midlertidige låneordning i grundskyldslåneloven, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger, hvorefter kommunerne i perioden 2018-2023 yder lån til betaling af stigninger i grundskylden af ejerboliger. Disse lån forfalder som udgangspunkt til betaling ved et ejerskifte af ejendommen. Ejeren kunne ikke fravælge at blive ydet lån til betaling af stigninger i grundskylden i forhold til indkomståret 2017, og ejeren kunne endvidere ikke frit indfri lånet helt eller delvist i perioden 2018-2020. I perioden 2021-2023 vil ejeren også kunne indfri lån efter den midlertidige indefrysningssordning, men ejeren vil skulle indfri det samlede lån, hvorfor delvis indfrielse ikke er muligt. De lån, som kommunerne yder til pensionister til betaling af grundskylden, kan pensionisten indfri når som helst, men det er dog ikke særskilt reguleret i grundskyldslåneloven. Det foreslås på den baggrund at lovfæste adgang for ejeren til når som helst at kunne indfri lånet inklusive tilskrevne renter helt eller delvist.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. om, at hovedstolen vil blive dækket først ved delvis indfrielse af lån, vil indebære, at hovedstolen dækkes før de

UDKAST

renter, der påløber efter lovforslagets § 58, stk. 1. En ejer vil dermed kunne vælge at indfri hele hovedstolen og lade renterne forblive indestående som et rentefrit lån.

Det foreslås i *stk. 2*, at ejeren vil kunne fravælge lån, der er tilvalgt efter lovforslagets § 46, stk. 1, eller tildelt efter 50, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter lovforslagets § 52.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at en ejer bl.a. vil kunne fravælge lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen for det indeværende indkomstår til og med den 31. december i det indeværende indkomstår, jf. henvisningen til § 52, stk. 1. Dette skyldes således, at lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen stiftes den 1. januar i året efter indkomståret, jf. lovforslagets § 52, stk. 1, hvorefter tilvalget anses for endeligt.

Den foreslåede henvisning til § 52, stk. 2, indebærer, at i tilfælde, hvor ejeren afgår ved døden, vil lånet ikke længere kunne fravælges i medfør af lovforslagets § 61, stk. 2. Det skyldes, at lånet i det tilfælde vil blive anset for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår, jf. § 52, stk. 2, hvorfor lånet ikke længere vil kunne fravælges.

En ejer, der ønsker at fravælge lån for det indeværende indkomstår, men ikke overholder fristen fastsat i lovforslagets § 61, stk. 2, vil efter det foreslåede *stk. 1* kunne indfri et beløb, der svarer til det lånte beløb for indkomståret.

Til § 62

For så vidt angår lån til pensionister til betaling af grundskyld, følger det af grundskyldslånelovens § 6, at kommunalbestyrelsen hvert år inden den 1. marts giver låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det forudgående kalenderår betalte ejendoms-skatter m.v. og tilskrevne renter.

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om meddelelse af kommunernes tilgodehavender, for så vidt angår den permanente indefrysningsordning.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1*, at Skatteforvaltningen hvert indkomstår vil give ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen hvert år skulle give ejeren meddelelse om statens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af det lånte beløb, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58, i det nærmest forudgående indkomstår.

Ved at give ejeren meddelelse forstås, at Skatteforvaltningen, ud over at sende fysiske opgørelser over statens tilgodehavende til ikkedigitale borger, vil gøre tilgodehavendet tilgængeligt på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende digitale selvbetjeningsplatform.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* ændrer grundskyldslånelovens § 6, da det fra og med den 1. januar 2024 vil være staten, der – for så vidt angår den permanente indefrysningsordning – vil skulle give meddelelse om statens tilgodehavender og lån til pensionister til betaling af grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2*, at indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån ydet efter § 46, *stk. 1*, eller § 50, *stk. 1*, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58, skal Skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Skatteforvaltning vil skulle sende en kvittering for tilbagebetaling af lån, hvis ejeren (låntageren) enten frivilligt indfrier lånet efter lovforslagets § 61, *stk. 1*, eller tilbagebetaler lån forfaldet til betaling efter lovforslagets § 56, *stk. 1*, eller § 57, *stk. 3*.

Det følger af lovforslagets § 56, *stk. 1*, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, *stk. 1*, og § 50, *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57.

Det følger af lovforslagets § 56, *stk. 2*, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, *stk. 1*, nr. 1-4, vil lån ydet efter § 46, *stk. 1*, og § 50, *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 58, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

UDKAST

Det følger af lovforslagets § 57, stk. 3, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, vil forfalde til betaling efter § 56, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 61, stk. 1, 1. pkt., at ejeren helt eller delvist vil kunne indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58.

Den afsendte kvittering vil have til formål at sikre, at en ejer (låntager) vil kunne anvende kvitteringen som dokumentation til en kreditor eller potentiel køber for, at der ikke længere er en lovbestemt pantehæftelse efter lovforslagets § 53, stk. 1. Kvitteringen vil ligeledes kunne anvendes som dokumentation for betalingen af et skyldigt lånebeløb efter lovforslagets § 50. Det bemærkes, at et skyldigt lånebeløb efter den foreslåede pensionistlåneordning ligeledes vil være tinglyst, hvorfor en godtroende aftaleerhverver samt kreditorer, vil kunne fortrænge lån ydet efter lovforslagets § 50, som ikke er tinglyst.

Til § 63

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at ejerskiftes en ejendom, forfalder lånet til betaling 10 dage efter tinglysning af endeligt skøde. Det samme gør sig gældende for delvist salg, hvorefter en forholdsmæssig andel af lånet forfalder til betaling, jf. 3. pkt. Ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er at anse for en ejerbolig efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil lånet forfalde til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderingen for vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 4. pkt. Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer, jf. 5. pkt.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån er 20 dage efter forfaldsdatoen, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 1. pkt. Falder datoen på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. 2. pkt. Af 3. pkt. fremgår det, at sker betaling ikke rettidigt, forrentes forfaldne lån med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint, indtil betalingen sker.

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, følger det, at låntager i den midlertidige indefrysningensordning hæfter personligt og ubegrænset for

UDKAST

tilbagebetalingen af forfaldne lån og renter, som desuden hæfter som en ulovbestemt pant på den pågældende ejendom i dens helhed, og som har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Af grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 1, følger det, at en ejer kan fravælge fremtidige lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning. Af bestemmelsens stk. 2 følger det, at et fravalg af fremtidige lån vil medføre, at de allerede optagne lån efter den midlertidige indefrysningsordning forfalder til betaling.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter kapitel 2 i den tidligere gældende grundskyldslånelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31. december 2023, vil skulle overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari, jf. dog stk. 3 og § 65.

Med forslaget vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning i grundskyldslånelovens kapitel 2, som indestår hos kommunen pr. 31. december 2023, blive kreditorskiftet til staten. Overtagelsen vil skulle ske til kurs pari, hvorfor der med forslaget ikke vil skulle beregnes en kursværdi ved statens overtagelse af lån.

Skatteforvaltningen vil med den foreslåede bestemmelse skulle indfri de kommunale midlertidige indefrysningslån ydet via den midlertidige indefrysningsordning i grundskyldslånelovens kapitel 2. Der vil dermed indtræde et simpelt kreditorskifte med ændrede vilkår. Der henvises til den foreslåede § 63, stk. 2, for omtale af de foreslåede vilkårsændringer.

Kommunerne vil med bestemmelsen være ansvarlige for historiske data vedrørende lån ydet den 31. december 2023 og tidligere.

Det foreslås i *stk. 2*, at lån, der vil blive overtaget af staten efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 53 og 56-61 og § 62, stk. 1, jf. dog stk. 3 og § 65.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære, at de vilkår, som lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning er omfattet af, vil blive ophævet, og lånene vil i stedet blive omfattet af de foreslåede vilkår for den permanente indefrysningsordning.

Det vil bl.a. betyde, at de ejere, der har optaget lån efter den midlertidige indefrysningsordning, fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for både lån og senere påløbne renter efter lovforslagets § 58.

UDKAST

Med forslaget vil forfaldsbetingelserne for lån fra og med 2024 være ejerskifte, jf. lovforslagets § 56, stk. 1, og ændret anvendelse af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, så ejendommen ikke længere er at anse for en ejerbolig efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. lovforslagets § 56, stk. 2.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, at ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendommers vedkommende højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Efter lovforslagets § 57, stk. 1, vil en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle til ejeren, kunne overtage lån ydet efter den midlertidige indefrysningssordning på samme vilkår. Med det forstås, at både hovedstolen, herunder den personlige og ubegrænsede hæftelse for tilbagebetaling af lånet, og det sammenligningsår, som ejeren har haft, overtages. Ved sammenligningsår forstås det år, hvor ejeren er blevet omfattet af den midlertidige indefrysningssordning, som for alle fysiske personer, der ejede en ejerbolig i

UDKAST

2017 eller tidligere, vil være 2017. For fysiske personer, der erhvervede en ejerbolig i perioden 2018-2023, vil sammenligningsåret udgøre erhvervelsesåret. For fysiske personer, der i perioden 2018-2023 ejede en ejendom, som i denne periode ændrede anvendelse, således at ejendommen blev anset for en ejerbolig efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, vil det år, hvor ejendommen første gang blev anset for en ejerbolig, udgøre sammenligningsåret, som en ægtefælle vil kunne overtage. Ønsker en ægtefælle ikke at overtage lånet, vil lånet forfalde til betaling den 1. i måneden 2 måneder efter, at ejerskiftet er registeret i et autoritativt register, jf. lovforslagets § 57, stk. 3.

Fra og med den 1. januar 2024 vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning blive forrentet med en månedlige kreditrente, som tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden efter lovforslagets § 58, stk. 1. Renten vil blive opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 efter lovforslagets § 58, stk. 2. Efter lovforslagets § 58, stk. 3, 1. pkt., vil lånet blive omfattet af et rentenedslag på 25 pct. ved den månedlige tilskrivning af kreditrenten efter § 58, stk. 1. Det følger af 2. pkt., at renten ikke vil være fradragsberettiget.

I tilfælde af lånets forfald vil renten blive opgjort fra og med den 1. januar og til og med den måned, hvor forfaldsårsagen er indtrådt, jf. den foreslåede § 59.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, som forfalder til betaling den 1. januar 2024 eller senere, vil være den 20. i forfaldsmåneden efter lovforslagets § 60, stk. 1. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag. Det følger endvidere af det foreslåede stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, vil der skulle betales en månedlig rente, som fastsættes efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned indtil betaling sker eller kravet overgår til inddrivelse.

Fra og med den 1. januar 2024 vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, som overgår til at være omfattet af den permanente indefrysningensordning, kunne indfries helt eller delvist efter lovforslagets § 62, stk. 1. Ved delvis indfrielse vil hovedstolen blive dækket før påløbne renter. Ejeren vil ligeledes kunne afdrage på sit lån løbende med et valgfrit månedligt eller årligt beløb.

UDKAST

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, dermed blive videreført i lovforslagets § 56, stk. 1 og 2, og § 57, stk. 1, dog med den ændring, at forfaldstidspunktet foreslås justeret til den 1. i måneden efter hændelsen, der medfører, at forfald indtræder.

Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, foreslås videreført i lovforslagets § 61, stk. 1, med sproglige ændringer og den ændring, at den sidste rettidige betalingsdato foreslås ændret til den 20. i måneden, ligesom den sidste rettidige betalingsdag foreslås forlænget til førstkommende bankdag, hvis den falder på en banklukkedag.

Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, 1. pkt., foreslås videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 53, hvorfor en ejer fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema. Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, 2. pkt., foreslås ikke videreført, hvorfor lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema, som fra og med 2024 overgår til at være omfattet af den permanente indefrysningsskema, ikke længere vil være omfattet af en lovbestemt pant efter grundskyldslåneloven, men vil i stedet blive omfattet af den lovbestemt pant i lovforslagets § 53.

Grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 1, foreslås videreført med sproglige ændringer, hvorfor det fortsat vil være muligt at fravælge fremtidige lån ydet efter den permanente indefrysningsskema, jf. lovforslagets § 62, stk. 2. Grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 2, foreslås ikke videreført, da et fravalg efter lovforslagets § 62, stk. 2, ikke vil medføre, at allerede optagne lån efter den midlertidige indefrysningsskema vil forfalde til betaling.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån, der er forfaldet til betaling senest den 31. december 2023, jf. § 9 c i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, vil forblive hos kommunen.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil kommunen skulle forestå opkrævning af lån, som forfalder til betaling den 31. december 2023 og tidligere, hvorfor kommunerne vil skulle afslutte allerede påbegyndte opkrævninger af forfaldne beløb, uanset om denne opkrævning først afsluttes i indkomståret 2024 eller senere.

Forfalder et lån eksempelvis til betaling den 31. december 2023, vil den sidste rettidige betalingsdag være den 20. januar 2024, hvorefter kommunen tidligst vil kunne kræve betaling på denne dato. Den foreslåede bestemmelse

UDKAST

vil dermed indebære, at kommunerne vil skulle opkræve forfaldne lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning fra og med den 1. januar 2024, hvor ikke forfaldne lån foreslås overtaget af staten efter stk. 1.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, anses for at have tilvalgt lån efter § 46, stk. 1. Det foreslås i *2. pkt.*, at fysiske personer, der ejer ejendomme omfattet af kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, sammen med juridiske personer, vil være undtaget fra 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens administration af opkrævningen af grundskyld og lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024. Grundskylden vil fra og med 2024 blive opkrævet via personskattesystemerne ud fra en forskudsopgørelse og en årsopgørelse. Data til brug for dannelsen af forskudsopgørelsen, som udgør en foreløbig oversigt over en fysisk persons forventede skatteindbetalinger, bliver indhentet den 1. september, hvorfor et manglende fravalg af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning foreslås at skulle medføre et automatisk tilvalg af den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, således at ejeren automatisk vil indtræde i den permanente indefrysningsordning.

Bestemmelsen vil dermed have den virkning, at en fysisk person, der ejer en ejerbolig, vil blive ydet lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld via den permanente indefrysningsordning, hvis ejeren ikke har fravalgt lån efter den midlertidige indefrysningsordning. Ejeren vil dog fra og med den 1. januar 2024 til og med den 31. december 2024 kunne fravælge lån ydet efter den permanente indefrysningsordning efter lovforslagets § 61, stk. 2, da lånet først endeligt stiftes den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 52, stk. 1. En ejer vil dermed ikke blive bundet til at stifte et nyt lån efter den midlertidige indefrysningsordning, hvis ejeren ikke fravælger sit lån efter den midlertidige indefrysningsordning inden den 1. september 2023.

En fysisk person, der sælger sin bolig i perioden fra og med den 1. september 2023 til og med den 31. december 2024, vil ikke være berettiget til at optage lån for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 46, stk. 1. Personen er selv ansvarlig for at opdatere sin forskudsregistrering, ligesom

UDKAST

Skatteforvaltningen vil være berettiget til at ændre ejerens forskudsregistrering og fravælge lån, såfremt der i perioden er registreret et ejerskifte i et autoritativt register.

Fysiske personer, som ejer ejerbolig i sameje med en juridisk person, vil ikke få videreført tilvalget efter den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. Dette skyldes, at fysiske personer, som ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, efter forslaget vil være berettiget til at tilvælge lån til betaling af stigninger i grundskyld, jf. lovforslagets § 46, stk. 4. Begrundelsen herfor er administrative hensyn, som medfører, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, og lån efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets kapitel 8.

I *tabel 17* er der vist et eksempel på Skatteforvaltningens overtagelse af den midlertidige indefrysningensordning.

Tabel 17. Skatteforvaltningens overtagelse af den midlertidige indefrysningensordning

		Enhed	Note	2022	2023	2024	2025
Ejendoms-skat	Stigning i ejendomsværdiskat	kr.	(1)	-	-	-	2.300
	Stigning i grundskyld	kr.	(2)	350	400	450	2.000
Rente	Midlertidig indefrysningensordning (2017-2023)	pct.	(4)	-	-	1,1	1,2
	Permanent indefrysningensordning (2024 -)						
Lån	Ny lån i MIO	kr.	(5)	350	750	-	-
	Akkumuleret lån i MIO	kr.	(6)	350	1.100	-	-
	Ny lån i PIO	kr.	(7)	-	-	1.200	5.500
	Akkumuleret lån i PIO (inkl. MIO)	kr.	(8)	-	-	2.300	7.800
	Akkumuleret rente i MIO og PIO	kr.	(9)	0	0	25	94

- (1) Ejendomsværdiskatstopet videreføres indtil 2024. Derfor kan der først påløbe stigninger i ejendomsværdiskatten fra 2025 og frem.
- (2) Grundskylden for ejerboliger må i perioden 2022-2024 maksimalt stige med 2,8 pct. årligt. Efter 2024 er grundskylden ikke længere stigningsbegrænset.
- (3) Lån i den midlertidige indefrysningensordning er rentefri. Det indefrosne beløb i den permanente indefrysningensordning forrentes med den gennemsnitlige effektive rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til renten i den nuværende indefrysningensordning for pensionister) fratrukket nedslag for rentefradraget. Der forudsættes en effektive rente på [1,1] pct. i 2024 og [1,2] pct. i 2025.
- (4) I 2018-2023 kan nominelle stigninger i grundskylden indfryses rentefrit i den midlertidige indefrysningensordning. I eksemplet indefryser ejeren 350 kr. i 2022 og 750 kr. i 2023.

- (5) Den akkumulerede lån i den midlertidige indefrysningsordning opgøres som summen af alle lån i ordningen ydet i perioden 2017-2023. I eksemplet antages en indtrædelse i ordningen i 2022.
- (6) Fra 2024 og frem kan nominelle stigninger i grundskylden og ejendomsværdiskat indefrysnes i den permanente indefrysningsordning hvoraf der betales rente.
- (7) Den akkumulerede lån i den permanente indefrysningsordning opgøres som summen af alle lån i ordningen ydet siden 2024. Lån i den midlertidige indefrysningsordning er ikke indeholdt.
- (8) Frem til 2023 kan nominelle stigninger i grundskylden indefrysnes rentefrit i den midlertidige indefrysningsordning. Fra 2024 forfalder en rente på lån i den permanente indefrysningsordning, men ikke renters rente. Den gældende rentesats ganges på beløbet for den akkumulerede lån i den permanente indefrysningsordning i hvert indkomstår.

Til § 64

Det følger af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., at lån forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Af bestemmelsens 2. pkt. fremgår det, at renten beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter, til hvis betaling lånet anvendes. Af 3. pkt. følger det, at renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen efter låntagerens anmodning kan forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Af 3. pkt. fremgår det, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2, jf. dog stk. 7.

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, følger det, at kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Efter grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, vil senere påløbne renter blive afkrævet af ejeren, hvis yderligere lån ikke kan ydes. Renterne opkræves sammen med senere opkrævninger af kommunale ejendomsskatter.

UDKAST

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., at lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Der sker ikke et forholdsmæssigt forfald af lån i tilfælde af delvist ejerskifte. Det følger af bestemmelsen 2. pkt., at hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Af 3. pkt. følger det, at dette også gælder, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensiddende i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående, jf. 4. pkt.

Af grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, følger det, at hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 8.

Efter grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, vil der ved opkrævning af et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, ydes et nedslag i de renter, der er påløbet fra og med den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgør i 2011 33 pct. Nedslaget reduceres herefter årligt med et procentpoint, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct.

Efter grundskyldslånelovens § 6 skal kommunalbestyrelsen inden den 1. marts give låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det forudgående kalenderår betalte ejendomsskatter, inklusive påløbne renter.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at lån ydet efter kapitel 1 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, der indestår pr. 31. december 2023, overtages af staten den 1. januar 2024 til kurs pari, jf. dog § 65. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at staten overtager tinglyst sikkerhed for lånene.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at lån ydet til pensionister til betaling af grundskyld og ejendomsbidrag efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, samt lån til betaling af udgifter til tilslutning til kollektive anlæg efter stk. 2, der indestår hos kommunen pr. 31. december 2023, vil blive overtaget af staten ved subrogation, hvormed Skatteforvaltningen vil indtræde i de kommunale pantebreve anvendt som sikkerhedsstillelse for lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Overtagelsen vil ske til kurs pari,

hvorfor der med forslaget ikke vil skulle beregnes en kursværdi ved statens overtagelse af lån.

Staten vil fra og med 2024 kun skulle yde lån til betaling af grundskyld for pensionister, jf. lovforslagets § 51, stk. 1, hvorfor lån til ejendomsbidrag og tilslutningsudgifter fortsat vil skulle ydes af kommunen. Staten vil dog med den foreslåede bestemmelse skulle overtage de samlede ydede lån efter grundskyldslånelovens kapitel 1, herunder allerede ydede lån til ejendomsbidrag og tilslutningsudgifter. Dette skyldes, at nogle kommuner til og med 2023 samler alle ydede lån i en samlet hovedstol, som forrentes. Herudover vil lån ydet til tilslutningsudgifter typisk ydes i ét enkelt indkomstår, mens lån til betaling af grundskyld typisk vil være ydet løbende gennem en år-række. Det ville dermed være forbundet med væsentlige administrative udfordringer og omkostninger at opsplitte hovedstol og renter, hvorfor det med bestemmelsen foreslås, at staten vil skulle overtage den samlede hovedstol.

Ved subrogation forstås, at Skatteforvaltningen på vegne af staten vil indtræde i kommunernes retsstilling som ny kreditor i de pr. 31. december 2023 indestående lån, der er ydet efter pensionistlåneordningen i grundskyldslånelovens kapitel 1, ligesom staten vil overtage sikkerheden for lån ydet efter pensionistlåneordningen i grundskyldslånelovens kapitel 1, som består af skadesløsbreve eller underpant i ejerpantebreve. Den foreslåede bestemmelse vil have den virkning, at staten ved lov vil indtræde i de kommunale skadesløsbreve og underpantsætninger i ejerpantebreve.

Det foreslås i *stk. 2*, at lån, der vil blive overtaget af staten efter *stk. 1*, og som er ydet samlet til to eller flere personer, vil blive opdelt pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.

Med forslaget vil kommunerne skulle opdele lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1, hvis lånet er optaget i fællesskab af to eller flere personer. Opdelingen vil ske forholdsmæssigt efter ejerandele. Opdelingen vil skulle foretages af den kommune, der har ydet lånet efter grundskyldslånelovens kapitel 1.

Har der eksempelvis været ydet et lån til betaling af grundskyld, jf. grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, til et pensioneret ægtepar, som ejer et hus i to lige andele, vil deres fælles lån skulle opdeles i to, ligesom der vil skulle stilles sikkerhed for begge de to nye lån.

UDKAST

Et pensioneret ægtepar, hvor f.eks. den ene ægtefælle har ejet ejendommen og optaget lån alene i perioden 2010-2014, og hvor den anden ægtefælle har erhvervet halvdelen af ejendommen i 2015 og ligeledes har optaget lån i hele sin ejerperiode, vil der skulle ske en forholdsmæssig opdeling af det fælles lån, således at den ene ægtefælle overtager 100 pct. af lånet ydet i perioden 2010-2014 og halvdelen af lånet ydet i perioden 2015-2023, mens den anden ægtefælle kun vil skulle overtage den anden halvdel af lånet ydet i perioden 2015-2023.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån, der overtages af staten efter *stk. 1*, vil blive omfattet af betingelserne i lovforslagets § 53, § 55, *stk. 2 og 3*, og §§ 56-62, jf. dog § 65.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at de vilkår, som lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1 er omfattet af, vil blive ophævet, og lånene vil i stedet blive omfattet af de foreslåede vilkår for den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 50, *stk. 1*.

Det vil bl.a. betyde, at de ejere, der har optaget lån efter den midlertidige indefrysningsordning, fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for både lån og senere påløbne renter efter lovforslagets § 53.

Skadesløsbreve og ejerpantebreve anvendt som sikringsakt for kommunale lån, der overtages af staten efter *stk. 1*, vil skulle forsynes med en rykningspåtegning, hvis långiver erklærer, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, jf. lovforslagets § 55, *stk. 2*. Skatteforvaltningen vil ligeledes skulle tillade, at skadesløsbreve eller ejerpantebreve rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligen værdi, jf. lovforslagets § 55, *stk. 3*.

Med forslaget vil forfaldsbetingelserne for lån fra og med 2024 være ejerskifte, jf. lovforslagets § 56, *stk. 1*, og ændret anvendelse af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, *stk. 1, nr. 6*, så ejendommen helt eller delvist ikke længere er at anse for en ejerbolig efter ejendomsvurderingslovens § 4, *stk. 1*, jf. lovforslagets § 56, *stk. 2*.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, *stk. 1*, at ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendommers vedkommende højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.

UDKAST

- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Efter lovforslagets § 57, stk. 1, vil en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle, til ejeren kunne overtage lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning på samme vilkår. Med det forstås, at både hovedstolen, herunder den personlige og ubegrænsede hæftelse for tilbagebetaling af lånet, og det sammenligningsår, som ejeren har haft, overtages. Ønsker en ægtefælle ikke at overtage lånet, vil lånet forfalde til betaling den 1. i måneden, 2 måneder efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. lovforslagets § 57, stk. 3.

Fra og med den 1. januar 2024 vil lån ydet efter den kommunale pensionistlåneordning blive forrentet med en månedlige kreditrente, som tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden efter lovforslagets § 58, stk. 1. Renten vil blive opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 efter det foreslåede stk. 2. Efter det foreslåede stk. 4 vil lånet blive omfattet af et rentenedslag på 25 pct. ved den månedlige tilskrivning af renten.

UDKAST

I tilfælde af lånets forfald vil renten blive opgjort fra og med den 1. januar og til og med den måned, hvor forfaldsårsagen er indtrådt, jf. lovforslagets § 59.

Påløbne renter for lånet, som ikke kan tinglyses efter det foreslåede § 54, stk. 1, eksempelvis fordi der ikke er yderligere friværdi i ejendommen, eller fordi den fysiske person ikke ønsker yderligere lån tinglyst på sin ejendom, vil forfalde til betaling til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort, jf. lovforslagets § 56, stk. 3.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån ydet efter den midlertidige indfrysningensordning, som forfalder til betaling den 1. januar 2024 eller senere, vil være den 20. i forfaldsmåneden efter lovforslagets § 60, stk. 1. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag. Det følger endvidere af lovforslagets § 60, stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, vil der skulle betales en månedlig rente, som fastsættes efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker, eller kravet overgår til inddrivelse.

Fra og med den 1. januar 2024 vil lån ydet efter pensionistlåneordningen kunne indfries helt eller delvist efter lovforslagets § 62, stk. 1. Ved delvis indfrielse af lån vil hovedstolen blive dækket før påløbne renter.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil indebære, at grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, delvist videreføres. Renten vil efter lovforslagets § 58, stk. 1, fortsat blive opgjort på samme måde, dog med den ændring at renten vil skulle deles med 12, da pensionistlån foreslås forrentet månedligt fra og med 2024. Grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 2. pkt., foreslås ikke videreført, da starttidspunktet for beregning af renten flyttes til den 1. i hver måned, jf. lovforslagets § 58, stk. 1. Ligeledes foreslås grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 3. pkt., ikke videreført, da renten vil blive tilskrevet den første dag i måneden, jf. lovforslagets § 58, stk. 1.

Grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, foreslås videreført i lovforslagets § 55, stk. 1 og 2, med sproglige ændringer.

Grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, foreslås delvist videreført i lovforslagets § 55, stk. 2, med sproglige ændringer.

Grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, foreslås delvist videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 56, stk. 3. Den foreslåede ændring består i, at

UDKAST

påløbne renter, der ikke kan opnå sikkerhed i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, vil blive opkrævet af Skatteforvaltningen i stedet for kommunen.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., foreslås videreført med sproglige ændringer, da lån fortsat vil forfalde ved ejerskifte efter lovforslagets § 56, stk. 1.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 2. pkt., foreslås ikke videreført, da der efter den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 50, stk. 1, ikke vil være noget krav om, at ejeren vil skulle bebo sin ejendom. Ejerskabet vil være tilstrækkeligt, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil skulle overtage den i dag kommunale opgave med at vurdere, hvorvidt et lån kan forblive indestående.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 3. pkt., foreslås ikke videreført, da dødsfald ikke vil være en forfaldsbetingelse efter den foreslåede pensionistlåneordning i § 50, stk. 1. En længstlevende ægtefælle vil dermed kunne hensidde i uskiftet bo og lade sin afdøde ægtefælles lån forblive indestående, uden at Skatteforvaltningen vil skulle træffe afgørelse herom.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 4. pkt., foreslås videreført og udvidet. Udvidelsen består i, at det foreslås i lovforslagets § 57, stk. 1, 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle vil blive omfattet af samme rettigheder til overtagelse af lån fra sin afdøde ægtefælle, som ægtefæller har efter gældende ret.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, foreslås ikke videreført, hvilket begrundes i, at lån ydet efter den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 50, stk. 1, vil være et personligt lån, ligesom det foreslås i § 61, stk. 2, at lån optaget i sameje vil skulle opsplittes i forbindelse ved statens overtagelse af kommunale lån.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 1. pkt., foreslås delvist videreført, da tidspunktet for tilskrivningen af rentenedslaget foreslås ændret fra forfaldstidspunktet til tidspunktet for tilskrivningen af renten i starten af hver måned, jf. lovforslagets § 58, stk. 4.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 2. og 3. pkt., foreslås ikke videreført. Dette begrundes med, at kommunen vil skulle påligne rentenedslaget for eksisterende lån senest på tidspunktet for statens overtagelse af kommunale lån, jf. lovforslagets § 64, stk. 4.

UDKAST

Grundskyldslånelovens § 6, stk. 1, foreslås delvist videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 62. Ændringen består i, at staten ikke vil skulle udsende en meddelelse til låntagerne senest den 1. marts hvert år, da det foreslås, at Skatteforvaltningen i stedet vil skulle gøre de samme informationer tilgængelige i det til enhver tid gældende selvbetjeningssystem anvendt af Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 4*, at rentenedslag efter § 5, stk. 3, i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, vil blive fratrukket den opgjorte rente for lån ydet af kommunen til og med den 31. december 2023.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vil indebære, at rentenedslaget, der foreslås ydet til påløbne renter til lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1, vil skulle ydes af kommunen til låntageren inden statens overtagelse af lån efter *stk. 1*.

Overtager staten eksempelvis den 1. januar 2024 et lån til betaling af grundskyld, som har 1.000 kr. i påløbne renter pr. 31. december 2023, som er påløbet i indkomstårene 2019 til 2023, vil kommunen skulle yde et rentenedslag på 25 pct., hvorfor de påløbne renter til overførsel til staten vil udgøre 750 kr.

Det foreslås i *stk. 5*, at lån, der er forfaldet til betaling senest den 31. december 2023, jf. § 5, stk. 1, i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, vil forblive hos kommunen.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* vil kommunen skulle forestå opkrævning af lån, som forfalder til betaling senest den 31. december 2023, hvorfor kommunerne vil skulle afslutte allerede påbegyndte opkrævninger af forfaldne beløb, uanset om denne opkrævning først afsluttes i indkomståret 2024 eller senere.

Forfalder et lån eksempelvis til betaling den 31. december 2023, og betales det opkrævede beløb ikke på dette tidspunkt, vil kommunen skulle afslutte opkrævningen. Den foreslåede bestemmelse vil dermed indebære, at kommunerne vil skulle opkræve forfaldne lån ydet efter den midlertidige indfrysningsskema til og med den 31. december 2023, hvor ikke forfaldne lån foreslås overtaget af staten efter det foreslåede *stk. 1*.

Ved afslutningen af en opkrævning forstås den periode, hvorfra kommunen tidligst vil kunne kræve lånet tilbagebetalt, og indtil lånet betales eller oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden, forudsat at opkrævningen er iværksat senest den 31. december 2023.

Det foreslås i *stk. 6*, at ejere af ejerboliger nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 1 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og som ikke har fravalgt lån inden den 1. september 2023, anses for at have ansøgt om lån efter § 50, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens administration af opkrævningen af grundskyld og lån til betaling af grundskyld for pensionister fra og med 2024. Grundskylden vil fra og med 2024 blive opkrævet via personskattesystemerne ud fra en forskudsopgørelse og en årsopgørelse. Data til brug for dannelsen af forskudsopgørelsen, som udgør en foreløbig oversigt over en fysisk persons skatteindbetalinger og skattepligtige indkomster, bliver indhentet den 1. september, hvorfor et manglende fravalg af lån ydet efter den kommunale pensionistlåneordning foreslås at skulle medføre en automatisk ansøgning om lån efter den foreslåede pensionistlåneordning, jf. lovforslagets § 50, stk. 1, således at ejeren automatisk vil indtræde i denne, forudsat at ejeren opfylder betingelserne for lån.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed have den virkning, at en pensionist, der ejer en ejerbolig, vil blive ydet lån til betaling af grundskyld via den statslige pensionistlåneordning, hvis ejeren ikke har fravalgt lån efter den kommunale pensionistlåneordning. Pensionisten vil dog fra og med den 1. januar 2024 til og med den 31. december 2024 kunne fravælge lånet efter lovforslagets § 61, stk. 2, fordi lånet først endeligt stiftes den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 52, stk. 1. En ejer vil dermed ikke blive endeligt bundet til at stifte et nyt lån efter den statslige pensionistlåneordning, hvis ejeren ikke fravælger lån inden den 1. september 2023.

En fysisk person, der sælger sin bolig i perioden fra og med den 1. september 2023 til og med den 31. december 2024, vil ikke være berettiget til at optage lån for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 50, stk. 1. Den fysiske person (pensionisten) er selv ansvarlig for at opdatere sin forskudsregistrering, ligesom Skatteforvaltningen vil være berettiget til at ændre ejerens

forskudsregistrering og fravælge lån, såfremt der i perioden er registeret et ejerskifte i et autoritativt register.

Fysiske personer, som ejer en ejerbolig i sameje med en juridisk person, vil med forslaget ikke blive anset for at have ansøgt om pensionistlån efter bestemmelsens 2. pkt. Dette skyldes, at pensionister, som ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, efter den foreslåede bestemmelse i § 50, stk. 4, ikke vil være berettiget til at optage lån til betaling af grundskylden. Begrundelsen herfor er administrative hensyn, som medfører, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld automatisk, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, og lån efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets kapitel 8.

Til § 65

Der findes ikke i gældende ret regler om statens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i § 65, 1. pkt., at låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af staten pr. 1. januar 2024, vil skulle give kommunen meddelelse herom senest den 31. december 2023. Det følger videre af 2. pkt., at ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling den 31. december 2023.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. omhandler låntagere, der ikke ønsker deres kommunale lån ydet efter kapitel 1 og 2 i grundskyldslåneloven overtaget af staten pr. 1. januar 2024, og det seneste tidspunkt, hvor den fysiske person vil skulle give kommunen meddelelse herom. Tidspunktet foreslås fastsat til den 31. december 2023, da staten pr. 1. januar 2024 vil have overtaget samtlige lån ydet af kommunerne efter grundskyldslåneloven.

Virkningen af et fravalg af statens overtagelse af lån vil efter 2. pkt. være, at lånet forfalder til betaling den 31. december 2023.

Til § 66

UDKAST

Der findes ikke i gældende ret regler om statens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til en fysisk person, der pr. 1. januar 2024 eller tidligere ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil forblive indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at lån ydet efter grundskyldslåneloven vil forblive indestående, uanset at den ejendom, som lånet er ydet for, ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er en betingelse for lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1-3, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

Ved statens overtagelse af kommunalt ydede lån den 1. januar 2024 foreslås der i forhold til grundskyldslånelovens bestemmelser vedrørende pensionistlåneordningen og den midlertidige indefrysningsordning en indskrænkning af, hvem der vil være berettigede til lån. Indskrænkningen begrundes med systemmæssige hensyn, hvorfor det foreslås, at allerede ydede lån til ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, ikke vil skulle forfalde til betaling, selv om ejeren ikke vil være berettiget til at optage nye lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1-3, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 1. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lånene vil være omfattet af lovforslagets §§ 63 og 64, hvorfor de samme vilkårsændringer vil indtræde, herunder om forretning af lån efter lovforslagets § 58, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2*, at skifter en ejendom ejer, vil lån efter stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 58, stk. 1, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil indebære, at lån omfattet af stk. 1, inklusive påløbne renter, skal tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom skifter ejer. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debtorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen efter lovforslagets § 53, jf. § 57, stk. 1. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige

UDKAST

betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 58, stk. 1, så ejeren vil kunne anvende den opnåede salgspris for ejerboligen til tilbagebetaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 60, stk. 1, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 1. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 31. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Der er ikke krav om tinglysning af erhvervelsesdokumenter. Nogle handler bliver ikke tinglyst, og her er ejer og ejerandele alene registreret i et autoritativt register, hvis ikke det fremgår af et erhvervelsesdokument. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Det foreslås i *stk. 3*, at er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, vil lån omfattet af lovforslagets § 66, stk. 1, forfalde til betaling den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1, efter ændringen af anvendelsen er registreret i et autoritativt register.

Lovforslagets § 3, stk. 1, fastsætter de ejendomme, der er beliggende i Danmark og vil være omfattet af ejendomsværdiskat, dvs. følgende:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige

UDKAST

boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et

UDKAST

boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

En ændret anvendelse kan indtræde i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, hvis ændringen er tilstrækkeligt væsentlig. Det vil være uden betydning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse.

Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, omfatter også delvist ændrede anvendelser, eksempelvis hvis 50 pct. af en ejendom overgår til at være en erhvervsjendom. Det vil være uden betydning for forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse, så længe den ændrede anvendelse er så væsentlig, at den medfører en ændret anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.

UDKAST

Dette vil eksempelvis betyde, at en ændret anvendelse af en ejendom i april 2025 vil medføre forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning til den 1. i måneden efter offentliggørelsen af ejendomsvurderingen for 2026 med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Til § 67

Der findes ikke i gældende ret regler om statens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, til en fysisk person, der pr. 1. januar 2024 eller tidligere ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, sammen med en juridisk person, vil forblive indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære, at lån ydet efter grundskyldslåneloven vil forblive indestående, uanset at den ejendom, der er ydet lån til, er ejet i sameje med en juridisk person, som er et ejerforhold undtaget fra lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 4, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 4.

Ved statens overtagelse af kommunalt ydede lån den 1. januar 2024 foreslås der i forhold til grundskyldslånelovens bestemmelser vedrørende pensionistlåneordningen og den midlertidige indefrysningsordning en indskrænkning af, hvem der vil være berettigede til lån. Indskrænkningen begrundes med systemmæssige hensyn, hvorfor det foreslås, at allerede ydede lån til ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, ikke vil skulle forfalde til betaling, selv om ejeren ikke vil være berettiget til at optage nye lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 4, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 50, stk. 4, fordi den pågældende ejendom er ejet i sameje med en juridisk person. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lånene vil være omfattet af lovforslagets §§ 63 og 64, hvorfor de samme vilkårsændringer vil indtræde, herunder om forretning af lån efter lovforslagets § 58, stk. 1.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2*, at skifter en ejendom ejer, vil lån efter *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 58, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57, *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil indebære, at lån omfattet af *stk. 1*, inklusive påløbne renter, skal tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom ejerskiftes. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debtorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen efter lovforslagets § 53, jf. § 57, *stk. 1*. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 58, *stk. 1*, så ejeren vil kunne anvende hele eller en del af den opnåede salgspris for ejerboligen til betaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 58, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 1. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, *stk. 1*.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 31. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 60, *stk. 1*.

Der er ikke krav om tinglysning af erhvervelsesdokumenter. Nogle handler bliver ikke tinglyst, og her er ejer og ejerandele alene registreret i et autoritativt register – ejerfortegnelsen. Data fra autoritative registre kan udelukkende tilpasses af de relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningen. Det kan bl.a. være cpr-registret og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Det foreslås i *stk. 3*, at er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, *stk. 1*, forfalder lån efter *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 58 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil indebære, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, *stk. 1*, vil lån ydet efter

UDKAST

grundskyldslåneloven, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 58, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Lovforslagets § 3 fastsætter de ejendomme, der vil være omfattet af ejendomsværdiskat, dvs. følgende:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret

UDKAST

lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.

- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

En ændret anvendelse kan indtræde i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, hvis ændringen er tilstrækkeligt væsentlig. Det vil være uden betydning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse.

Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen?

UDKAST

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, omfatter også delvist ændrede anvendelser, eksempelvis hvis 50 pct. af en ejendom overgår til at være en erhvervsjendom. Det vil være uden betydning for forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningssordning, om hele eller kun dele af ejerboligen ændrer anvendelse, så længe den ændrede anvendelse er så væsentlig, at den medfører en ændret anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.

Dette vil eksempelvis betyde, at en ændret anvendelse af en ejerbolig i april 2025 vil medføre forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningssordning til den 1. i måneden efter offentliggørelsen af ejendomsvurderingen for 2026 med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 60, stk. 1.

Til § 68

Det foreslås i § 68, at hvor andet ikke er angivet, træffer Skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov.

Forslaget vil indebære, at medmindre andet er angivet, vil det være Skatteforvaltningen, der vil være den kompetente myndighed til at træffe afgørelse efter denne lov. Det betyder, at hvis det eksplicit er angivet i en bestemmelse, at det er kommunalbestyrelsen, der vil skulle træffe afgørelse, vil Skatteforvaltningen således ikke have kompetence til at træffe afgørelse efter denne bestemmelse.

I de tilfælde, hvor det eksplicit er angivet, at det er kommunalbestyrelsen, der er den kompetente myndighed til at træffe afgørelse, vil afgørelsen således ikke kunne påklages i statsligt regi, men vil skulle påklages i kommunalt regi.

Til § 69

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5, fastsat, at anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret, og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.

UDKAST

Det er videre fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 8. pkt., at ved anvendelsen af dette stykke anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, benævnes således indkomståret.

Efter § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat benævnes den periode, som grundskylden og dækningsafgiften pålægges for, skatteåret. Efter bestemmelsen løber skatteåret i perioden fra og med den 1. januar til og med den 31. december.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ejendomsværdiskat opgøres for indkomståret.

Med forslaget vil det være udgangspunktet, at grundskylden af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ejendomsværdiskatten opgøres for indkomståret. Efter lovforslagets § 70 vil indkomståret udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Følgende ejendomme er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personsattesystemerne, og som kan anses som ejerboliger. Ejere af disse ejendomme vil således få et indkomstår for grundskylden, ligesom det også er tilfældet for ejendomsværdiskatten.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at hvis den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår, skal grundskylden og ejendomsværdiskatten nævnt i det foreslåede 1. pkt. opgøres på grundlag af det forskudte indkomstår. Det foreslås

i 3. *pkt.*, at det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via Skatteforvaltningens hjemmeside.

Forslaget vil indebære, at den skattepligtige vil kunne vælge, at grundskylden og ejendomsværdiskatten skal opgøres på grundlag af et forskudt indkomstår.

Forslaget vil videre indebære, at den skattepligtige vil skulle registrere det forskudte indkomstår digitalt via den digitale udstillingsløsning på Skat.dk. Det bemærkes, at det som konsekvens heraf ikke vil være muligt for ikke-digitale borgere at anvende forskudt indkomstår.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil indebære en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5, da den beregningsmetode, der lægges til grund for beregningen af ejendomsværdiskatten, når den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår, ændres. Efter forslaget vil der således være sammenfald mellem opgørelsesperioden for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Med den gældende beregningsmetode i ejendomsværdiskatteloven er der ikke sammenfald mellem opgørelsesperioden herfor, hvis den skattepligtige anvender forskudt indkomstår. Manglende sammenfald vil komplicere den samlede skatteberegning af ejendomme og den tværgående beregning af rabat efter lovforslagets kapitel 6 og indefrysning efter lovforslagets kapitel 8.

Derudover vil det forskudte indkomstår også vedrøre grundskyld af ejerboliger nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som fra og med den 1. januar 2024 vil blive en integreret del af indkomstskattesystemerne og blive opkrævet via personskattesystemerne, ligesom det i gældende ret er og fortsat vil være tilfældet med ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk.* 2, at grundskyld af andre ejendomme, der ikke er omfattet af det foreslåede stk. 1, og dækningsafgift opgøres for kalenderåret.

Med forslaget vil grundskylden af alle andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og dækningsafgiften blive opgjort for kalenderåret. Efter lovforslagets § 70 vil kalenderåret udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Den foreslåede bestemmelse er en ændring af § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, da skatteårsbegrebet ikke foreslås videreført med

UDKAST

lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber.

Til § 70

Det er fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 8. pkt., at ved anvendelsen af dette stykke anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, benævnes således indkomståret.

Efter § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat benævnes den periode, som grundskylden og dækningsafgiften pålægges for, skatteåret. Efter bestemmelsen løber skatteåret perioden fra og med den 1. januar til og med den 31. december.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at i hele loven skal indkomståret anses at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i hele loven skal kalenderåret anses at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil bl.a. få betydning for situationer, hvor ejendomsværdiskatten, grundskylden eller dækningsafgiften ikke pålægges for et helt indkomstår eller kalenderår, og hvor ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift beregnet for et helt år skal nedsættes.

Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende indkomstår og kalenderår. Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, vil blive benævnt indkomstår, da ejendomsværdiskatten – lige som det er tilfældet efter gældende ret – vil blive en integreret del af indkomstskattesystemerne og blive opkrævet via personskattesystemerne.

Det fremgår af boligskatteforliget, at staten overtager opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024. Som følge af statens overtagelse vil grundskylden fra og med 2024 blive delt op.

For fysiske personer, der ejer en ejerbolig, foreslås det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at grundskylden af ejerboliger vil blive en integreret del af

UDKAST

indkomstskattesystemerne og blive opkrævet via personskattesystemerne på samme måde som ejendomsværdiskatten. Den pågældende personkreds vil dermed i kraft af denne opkrævningsmåde få et indkomstår for grundskyld, ligesom personkredsen har et indkomstår i kraft af, at ejendomsværdiskatten efter gældende regler opkræves via personskattesystemerne. Der vil således være sammenfald mellem det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af grundskyld, og det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af ejendomsværdiskat.

Efter lovforslagets § 33 foreslås det, at grundskylden af andre ejendomme end ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, blive opkrævet i to årlige rater via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det vil ikke være muligt generelt at benævne den periode, som skal være grundlag for grundskyld, for indkomstår. Det skyldes, at der vil være pligtsubjekter for grundskyld, som ikke er indkomstskattepligtige, og som dermed ikke har et skattemæssigt indkomstår. Derudover vil der heller ikke være pligtsubjekter for dækningsafgift, som er indkomstskattepligtige. Den periode, som vil være grundlaget for grundskyld og dækningsafgift for sådanne ikkeindkomstskattepligtige pligtsubjekter, herunder selvstændigt erhvervsdrivendes erhvervsjendomme og juridiske personers erhvervsdrivendes jendomme for grundskyld og dækningsafgift, vil derfor være kalenderåret.

Den foreslåede bestemmelse i § 70 er i det væsentligste ny og ændrer § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, men er i forhold til opgørelsen af ejendomsværdiskat en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 8. pkt.

Til § 71

Der findes ikke i gældende ret regler om opdeling af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for ejendomme beliggende i kommune skel.

Det foreslås i § 71, at for ejendomme beliggende i to eller flere kommuner skal den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, anses som selvstændige ejendomme af Skatteforvaltningen ved opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

For ejendomme, for hvilke der opkræves grundskyld efter lovforslagets § 31, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejeren af ejendommen skattemæssigt vil få opdelt sin ejendom. Grundskylden vil dermed blive opgjort og opkrævet som selvstændige poster i personskattesystemerne.

Forslaget skal ses i lyset af, at kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune fastsætter en sats for grundskylden, jf. lovforslagets § 28. Der kan dermed være forskellige satser, som skal pålignes den fastsatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens kapitel 5 (vurdering af ejerboliger).

For ejendomme, for hvilke der opkræves grundskyld og dækningsafgift efter lovforslagets § 33, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejeren af ejendommen vil modtage en separat opkrævning for hver del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne.

Forslaget skal ses i lyset af, at kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune fastsætter en sats for grundskyld, jf. lovforslagets § 28, og en sats for dækningsafgift, jf. lovforslagets § 29. Der kan dermed være forskellige satser, som skal pålignes den fastsatte grundværdi efter ejendomsvurderingslovens kapitel 6 (vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme) og kapitel 7 (vurdering af erhvervsejendomme m.v.).

Grundskyld af en ejendom beliggende i et kommuneskel, hvor f.eks. 20 pct. er beliggende i en kommune, som har en sats på 10 promille, og de resterende 80 pct. er beliggende i en anden kommune, som har en sats på 12 promille, vil ejeren af ejendommen modtage to separate opkrævninger for henholdsvis 20 pct. af grundværdien og 80 pct. af grundværdien, som vil være pålignet den enkelte kommunes fastsatte promillesats.

Til § 72

Det er fastsat i § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, at indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse, og hjemlen er udnyttet ved bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988 om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private, hvorefter gebyret højst kan udgøre 400 kr.

Det foreslås i § 72, at skatteministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse er således en videreførelse af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at det er skatteministeren, og ikke indenrigs- og sundhedsministeren, der kan fastsætte reglerne.

Til § 73

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2023.

Med forslaget træder loven i kraft den 1. juli 2023. Selv om loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2023, vil den først finde anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 73, stk. 2. Ikrafttrædelsestidspunktet den 1. juli 2023 skal sikre, at reglerne i lovforslagets § 28, stk. 3, er trådt i kraft, inden kommunalbestyrelsen i efteråret 2023 skal fastsætte satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024, og at der generelt kan tages højde for de nye regler i nærværende lovforslag, når forskudsopgørelsen for 2024 skal udsendes i november 2023. For ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023, vil det derimod være de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, der finder anvendelse, jf. lovforslagets § 73, stk. 5.

Det foreslås i *stk. 2*, at loven finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Forslaget indebærer, at selv om loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2023, vil den først få virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Det betyder bl.a., at loven således vil have virkning ved offentliggørelsen af forskudsopgørelsen for 2024, der sker november 2023, hvor der åbnes for ejernes adgang til at foretage rettelser i forskudsopgørelsen for indkomståret 2024.

Det betyder bl.a. videre, at loven har virkning for kommunalbestyrelsens fastsættelse af satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024, jf. lovforslagets § 28. Efter § 2 i bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal forslag til kommunernes årsbudget udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen senest den 15. september forud for det pågældende regnskabsår.

UDKAST

Videre skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024 vil dermed være kendt senest den 15. oktober 2023. Det bemærkes, at der ikke er samme behov for, at loftet for de satser, der vil gælde for dækningsafgift efter lovforslagets § 29, stk. 3, træder i kraft før den 1. januar 2024. Det skyldes, at loftet for de satser, som kommunalbestyrelsen efter lovforslaget skal kunne fastsætte satsen inden for, videreføres uændret i lovens bilag 3 for så vidt angår dækningsafgift af ejendomme efter lovforslagets § 12, stk. 1.

For ejendomsskatter, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023, vil de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat finde anvendelse, jf. forslaget i stk. 5.

Det foreslås i *stk. 3, nr. 1*, at ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, ophæves den 1. januar 2024. Det foreslås videre i *nr. 2*, at lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. januar 2024.

Dette gælder dog ikke § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, som efter forslaget i stk. 4 ophæves den 1. juli 2023.

Reglerne i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat vil således være i kraft til og med den 31. december 2023, hvorefter reglerne vil blive ophævet.

De gældende love foreslås ophævet, da denne lov vil erstatte ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, som i det væsentligste foreslås videreført i lovforslagets kapitel 1-5.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. juli 2023.

Det fremgår af § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at for skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte grundskyldspromillen efter stk. 1 og 2 højere end promillen for skatteåret 2020.

Forslaget vil indebære, at § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat vil skulle ophæves den 1. juli 2023, dvs. før resten af lov om kommunal ejendomsskat, som først ophæves 1. januar 2024, jf. forslaget i stk. 3.

UDKAST

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen i efteråret 2023 vil skulle fastsætte satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024 efter lovforslagets § 28. Lovforslagets § 28, stk. 3, erstatter således § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, der således foreslås at blive ophævet den 1. juli 2023.

Det foreslås i *stk. 5*, at de regler, der ophæves i medfør af forslaget i *stk. 3*, vil finde anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at reglerne i ejendomsværdiskatteloven og i lov om kommunal ejendomsskat – med undtagelse af § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat – vil have virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget i *stk. 2*, hvorefter nærværende lovforslag vil have virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

For ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden efter den 31. december 2023, vil reglerne i nærværende lovforslag således finde anvendelse.

Det foreslås i *stk. 6*, at regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af denne lov.

Efter § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat kan indenrigs- og sundhedsministeren fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse, og hjemlen er udnyttet ved bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988 om kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private, hvorefter gebyret højst kan udgøre 400 kr.

§ 30 A i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført i lovforslagets § 72, hvorefter skatteministeren vil kunne fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

UDKAST

Med den foreslåede bestemmelse vil bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988 om kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private fortsat forblive i kraft, indtil reglerne måtte blive ophævet eller afløst af regler udstedt i medfør af denne lov.

Til § 74

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

Det foreslås i *stk. 1*, at ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025, udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. forslaget i *stk. 2*, og rabat i grundskyld, jf. forslaget i *stk. 3*, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås videre i *stk. 2, 1. pkt.*, at rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37. Det foreslås i *2. pkt.*, at hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller negativt, skal rabat i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. For rabat i grundskyld foreslås det ligeledes i *stk. 3, 1. pkt.*, at rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39. Ligeledes foreslås det i *2. pkt.*, at hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller negativt, skal rabat i grundskyld fastsættes til 0 kr.

De foreslåede bestemmelser i *stk. 1-3* vil indebære en overgangsregel, hvorefter den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 vil skulle opgøres på en anden måde end ved opgørelsen heraf efter lovforslagets § 40. Den samlede rabat vil ud over på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 skulle opgøres efter lovforslagets § 40.

Forslagene i *stk. 2* og *3* vil indebære, at der ved opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil ske en tværgående beregning af de to skattearter, således at et negativt forskelsbeløb ikke vil blive fratrukket i et positivt forskelsbeløb, som det ellers er tilfældet efter lovforslagets § 40. Negative forskelsbeløb vil således ikke få betydning ved opgørelsen af den samlede rabat ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

UDKAST

I stedet vil der blive opgjort en rabat i ejendomsværdiskat svarende til forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37. På samme måde vil der blive opgjort en rabat i grundskyld svarende til forskelsbeløbet for grundskyld efter lovforslagets § 39.

Af systemmæssige årsager er det nødvendigt at indføre overgangsreglen i de foreslåede bestemmelser i stk. 1-3 vedrørende implementering af opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det skyldes, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslagets § 40 først udvikles på årsopgørelsen for 2024, dvs. i marts 2025. Forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025 udkommer i november i henholdsvis 2023 og 2024, hvorfor opgørelsen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40, hvor negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb, ikke vil kunne indgå heri. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ved opgørelsen af den endelige skat for indkomståret 2024 ved årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025, og for efterfølgende indkomstår, vil den samlede rabat således indgå korrekt i boligejerens forskuds- og årsopgørelse.

Det betyder, at boligejere vil kunne opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 kan afvige fra og være større end den samlede rabat, der opgøres på årsopgørelsen for de samme indkomstår og på forskuds- og årsopgørelsen for efterfølgende indkomstår.

Hvis begge forskelsbeløb er positive, vil den samlede rabat udgøre henholdsvis det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og det positive forskelsbeløb for grundskyld. I sådanne tilfælde vil boligejeren ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat, der opgøres efter lovforslagets § 40.

Hvis begge forskelsbeløb er 0 kr. eller negative, vil den samlede rabat blive fastsat til 0 kr. I sådanne tilfælde vil boligejeren heller ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat, der opgøres efter lovforslagets § 40.

Hvis det ene forskelsbeløb er positivt, men det andet forskelsbeløb er negativt, vil den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024

UDKAST

og 2025 udgøre forskelsbeløbet, som er positivt. I sådanne tilfælde vil boligejeren opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, der opgøres efter lovforslagets § 40. Ved en sådan afvigelse vil boligejeren kunne opleve restskatter ved opgørelsen af den endelige skat ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Eksempelvis hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 1.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 3.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 3.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for 2024, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for 2024 endeligt udgøre 2.000 kr. I dette eksempel vil boligejeren således opleve en restskat på 1.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 6.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 2.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 2.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for 2024, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for 2024 endeligt udgøre 0 kr., da det positive forskelsbeløb i dette tilfælde er mindre end det negative forskelsbeløb. I dette eksempel vil boligejeren opleve en restskat på 2.000 kr.

Efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, har boligejeren mulighed for at overføre restskatter på op til et vist beløb til betaling via efterfølgende indkomstårs forskudsskat. Det fremgår af bestemmelsen, at er udskrivningsdatoen for den skattepligtiges årsopgørelse senest den 1. oktober i året efter indkomståret, overføres den del af restskatten med eventuelle skyldige renter efter § 63, stk. 1, der ikke overstiger et grundbeløb på 18.300 kr. (2010-niveau), med tillæg af et til den overførte restskat svarende tillæg efter § 63, stk. 2, som et yderligere tilsvarende for det efterfølgende år, til hvis dækning der opkræves yderligere A-skat, B-skat eller arbejdsmarkedsbidrag for dette år.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at ved opgørelsen af stigningen i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 48, stk. 1, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i ejendomsværdiskat efter forslaget i *stk. 2*. Ligeledes for grundskyld foreslås det i *2. pkt.*, at ved opgørelsen af stigningen i grundskyld, jf. lovforslagets § 48, stk. 2, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i grundskyld efter forslaget i *stk. 3*.

UDKAST

Forslaget i stk. 4 vil indebære, at lån ydet efter den permanente indefrysningssordning vil blive opgjort anderledes i indkomstårene 2024 og 2025. Dette skyldes, at det af systemmæssige årsager er nødvendigt at indføre overgangsreglen i de foreslåede bestemmelser i stk. 1-3 vedrørende implementering af opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det begrundes med, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslagets § 40 først udvikles på årsopgørelsen for 2024, dvs. i marts 2025. Forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025 udkommer i november i henholdsvis 2023 og 2024, hvorfor opgørelsen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40, hvor negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb, ikke vil kunne indgå heri. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det følger af lovforslagets § 52, stk. 1, at indefrysningsslån stiftes den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, indefrysningsslånet vedrører, hvilket vil sige på tidspunktet for lukning af forskudsopgørelsen. Når den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 ikke foretages tværgående på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, kan der opstå for store indefrysningsslån.

For uddybende beskrivelse af den midlertidige indefrysningssordning henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 75

Der findes ikke i gældende ret regler om tillægsslån til stigninger i ejendomsværdiskat for indkomstårene 2024 og 2025 for ejerboliger ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 til brug for opgørelsen af forskelsbeløbet i § 48, stk. 1, 1. pkt., opgøres efter § 13 for indkomstårene 2024 og 2025.

Den foreslåede overgangsbestemmelse i stk. 1 vil indebære, at nogle ejere af ejerboliger, der alene ejes af fysiske personer, vil kunne indefryse et mindre beløb i den permanente indefrysningssordning ved overgangen til 2024, end efter det foreslåede § 48, stk. 1, 1. pkt.

UDKAST

Bestemmelsen foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet, som først vil kunne beregne det korrekte indefrysningensbeløb i den foreslåede permanente indefrysningsordning fra og med indkomståret 2026. Om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det følger af lovforslagets § 48, stk. 1, 1. pkt., at den årlige stigning i ejendomsværdiskat vil skulle opgøres på stiftelsestidspunktet, jf. lovforslagets § 52, stk. 1, som et forskelsbeløb, der udgør ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår omregnet til helårsniveau fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, omregnet til helårsniveau, jf. dog lovforslagets § 49, stk. 1, og § 75, stk. 1.

Ejendomsværdiskat opgjort for indkomståret 2024 efter ejendomsværdiskatteloven vil dermed udgøre sammenligningsåret, som Skatteforvaltningen vil anvende til opgørelsen af det årlige lånebeløb i ejendomsværdiskat, som ejer vil kunne indefryse i den permanente indefrysningsordning.

Ved sammenligningsår forstås der dermed det år, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat vil skulle fratrækkes ejendomsværdiskatten i efterfølgende indkomstår, som herefter vil udgøre forskelsbeløbet. Forskelsbeløbet udgør dermed differencen, der opnås ved at trække ejendomsværdiskat opgjort i sammenligningsåret fra ejendomsværdiskatten opgjort i det indeværende indkomstår.

Grundet systemhensyn vil det i indkomstårene 2024 og 2025 være nødvendigt at opgøre ejendomsværdiskat for sammenligningsåret 2024 efter lovforslagets § 13. Bestemmelsen vil have den virkning, at hvis den opgjorte ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 13 er større end den opgjorte ejendomsværdiskat opgjort efter den gældende ejendomsværdiskattelov, vil ejeren ikke kunne indefryse differencen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i stk. 2, som foreslår en midlertidig tillægslåneordning, der vil skulle sikre, at ejere af ejerboliger, som har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og som oplever denne stigning i ejendomsværdiskat ved overgangen til 2024, og har været omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, vil kunne indefryse den fulde stigning i ejendomsværdiskat ved overgangen til 2024. Der henvises til pkt.

3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af den midlertidige indefrysningsskema.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at fysiske personer, der har optaget lån efter kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, og har tilvalgt lån efter § 46, stk. 1, vil af Skatteforvaltningen blive ydet et årligt tillægslån til stigninger i ejendomsværdiskat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil indebære, at ejere af ejerboliger, som oplever en stigning i ejendomsværdiskat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, har optaget lån efter de midlertidige indefrysningsskema og har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsskema i lovforslagets § 46, stk. 1, automatisk vil blive ydet et årligt tillægslån til stigninger i ejendomsværdiskat for indkomstårene 2024 og 2025, der ikke vil blive omfattet af den permanente indefrysningsskema. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Ved »på årsopgørelsen« forstås årsopgørelsen, der tilgængeliggøres af Skatteforvaltningen medio marts i året efter indkomståret, inden en ejeres eventuelle ændringer til årsopgørelsen indtastes af ejeren eller dennes rådgiver. Lånebeløbet vil dermed ikke blive påvirket af eventuel udlejning eller uboelighed, som ellers vil kunne påvirke tillægslånets størrelse.

Ejere, som vil blive omfattet af den foreslåede bestemmelse, vil ved overgangen til 2024 opleve en stigning i deres ejendomsværdiskat, og et fald i deres grundskyld og være omfattet af den midlertidige indefrysningsskema.

Stigninger i ejendomsværdiskat vil som udgangspunkt blive omfattet af den foreslåede rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 36. Den endelige rabat opgøres dog tværgående efter den foreslåede § 40, hvorfor et eventuelt fald i grundskyld vil blive modregnet i stigningen i ejendomsværdiskat. Rabatten i ejendomsværdiskat vil derfor blive nedsat tilsvarende til faldet i grundskyld. Rabatbeløbet vil dog ikke kunne blive negativt.

Har ejeren samtidigt været omfattet af den midlertidige indefrysningsskema til stigninger i grundskyld, vil det beløb, ejeren indefryser i skatteåret 2023 i den midlertidige indefrysningsskema, blive nedsat i indkomståret

UDKAST

2024 i den permanente indefrysningsordning med det samme beløb, som grundskylden falder med ved overgangen til 2024.

I tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten stiger fra 2023 til 2024 vil det imidlertid ikke være muligt at indefryse denne stigning i den permanente indefrysningensordning.

En ejer omfattet af denne situation vil dermed opleve et fald i indefrysningensbeløbet og en stigning i den opkrævede ejendomsværdiskat. Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil dermed sikre, at ejeren fortsat vil kunne indefryse stigninger i de samlede ejendomsskatter ved overgangen til 2024.

Eksempel: En ejer, der ved overgangen til 2024 stiger 10.000 kr. i ejendomsværdiskat, falder 4.000 kr. i grundskyld og i 2023 kunne indefryse 6.000 kr. i den midlertidige indefrysningensordning, vil få en samlet rabat på 6.000 kr., fordi faldet i grundskyld på 4.000 kr. fratrækkes stigningen i ejendomsværdiskat på 10.000 kr. (10.000 kr. – 4.000 kr.).

Faldet i grundskylden anvendes også til at reduceres indefrysningensbeløbet tilsvarende, dvs. faldet på de 4.000 kr. i grundskyld nedsætter indefrysningensbeløbet i grundskyld, hvorfor indefrysningensbeløbet i grundskyld og indkomståret 2024 vil udgøre 2.000 kr. (6.000 kr. -

Ejeren vil dermed blive opkrævet 4.000 kr. mere i samlede ejendomsskatter ved overgangen til indkomståret 2024, fordi den samlede stigning i ejendomsskatterne ikke kan indefryses, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Det foreslås at være et krav, at ejeren har tilvalgt indefrysningenslån efter lovforslagets § 46, stk. 1, fordi ejeren dermed har tilkendegivet et ønske om indefrysning af stigninger i ejerens samlede ejendomsskatter. En ejer, som ikke har tilvalgt indefrysningenslån senest den 31. december i indkomståret, vil dermed ikke blive omfattet af den foreslåede tillægslåneordning.

Det foreslås at være et krav, at ejeren har optaget lån efter den midlertidige indefrysningensordning, jf. kapitel 2 i den tidligere gældende lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, fordi det alene vil være ejere omfattet af denne, som kan opleve et fald i det samlede indefrysningensbeløb ved overgangen til 2024.

Det foreslås i 2. pkt., at stigningen vil skulle opgøres som differencen mellem den opgjorte stigning i ejendomsværdiskat efter § 48, stk. 1, 1. pkt., jf.

UDKAST

stk. 1, for indkomstårene 2024 og 2025 omregnet til helårsniveau og ejendomsværdiskatten på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 omregnet til helårsniveau.

Bestemmelsen vil indebære, at tillægslånet vil udgøre differencen mellem det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 48, stk. 1, 1. pkt., jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 1, og den opgjorte ejendomsværdiskat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Begge de opgjorte beløb foreslås omregnet til helårsniveau, hvorfor udlejning og ubeboelighed ikke vil påvirke den opgjorte difference.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i stk. 1, fordi forskelsbeløbet i lovforslagets § 48, stk. 1, 1. pkt., vil skulle opgøres med modifikation af forslaget i stk. 1 i indkomstårene 2024 og 2025.

Lånet foreslås først opgjort på tidspunktet for årsopgørelsen, fordi den foreslåede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld i lovforslagets kapitel 6, først foreslås beregnet tværgående fra og med indkomståret 2026, jf. lovforslagets § 74, stk. 1-3.

En ejer, der har tilvalgt indefrysningsslån efter lovforslagets § 46, stk. 1, som f.eks. ikke oplever en stigning i sin ejendomsværdiskat på sin forskudsopgørelse for indkomståret 2024, men som oplever en stigning på 2.000 kr. på årsopgørelsen for indkomståret 2024, vil automatisk blive ydet et tillægslån på 2.000 kr.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at tillægslånet omfattes af samme lånevilkår, som lån ydet efter § 46, stk. 1, jf. dog forslaget i stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at tillægslånet vil blive omfattet af de samme lånevilkår, som foreslås for lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1.

De foreslåede lånevilkår er fastsat i lovforslagets § 52, stk. 3, og §§ 53 og 56-62.

Det følger af lovforslagets § 52, stk. 3, at lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 50, stk. 1, kan stiftes af Skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle eller medejere af ejendommen.

UDKAST

Det følger af lovforslagets § 53, stk. 1, at lån, der efter § 46, stk. 1, er ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 58, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen og med gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Det følger videre af stk. 2, 1. pkt., at for lån efter § 46, stk. 1, for en i udlandet beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Det følger af 2. pkt., at ejeren i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. kan stille anden tilsvarende sikkerhed. Det følger af 3. pkt., at sikkerhed efter 2. pkt. kan stilles i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Det følger afslutningsvist af 4. pkt., at sikkerheden senest skal være stillet 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 52.

Af stk. 3, 1. pkt., følger det, at har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 60, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, skal Skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen. Det følger af 2. pkt., at det samme gælder for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Det følger af stk. 4, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 1, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57.

Det følger af stk. 2, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Af stk. 3 følger det, at påløbne renter for lån ydet efter § 50, stk. 1, jf. § 58, og for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 54, stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort.

UDKAST

Det følger af stk. 4, at ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, 2 måneder efter at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 57.

Det følger afslutningsvis af stk. 5, at stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 53, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter udløbet af de 20 hverdage.

Det følger af lovforslagets § 57, stk. 1, 1. pkt., at overdrages en ejendom eller en del af ejendommen til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår. Det følger af 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle på samme vilkår kan overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58.

Det følger af stk. 2, at overdrages en ejendom eller en del af ejendommen til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Det følger afslutningsvis af stk. 3, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling efter § 56, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 58, stk. 1, at lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, og som er stiftet efter § 52, forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog stk. 4 og § 56, stk. 3.

Det følger af stk. 2, at renten efter stk. 1 udgør $1/12$ af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Det følger afslutningsvis af stk. 3, at ved tilskrivning af påløbne renter efter stk. 1 ydes et nedslag på 25 procent af den opgjorte rente.

Det følger af lovforslagets § 59, at forfalder eller indfries et lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det

UDKAST

indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

Det følger af lovforslagets § 60, stk. 1, 1. pkt., at den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter § 56 eller § 57, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden. Det følger af 2. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Det følger af stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, jf. stk. 1, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det følger af lovforslagets § 61, stk. 1, 1. pkt., at ejeren helt eller delvist kan indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58. Af 2. pkt. følger det, at ved delvis indfrielse af lån efter 1. pkt. dækkes hovedstolen før påløbne renter.

Det følger af bestemmelsens stk. 2, at ejeren kan fravælge lån, der er tilvalgt efter § 46, stk. 1, eller tildelt efter 50, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter § 52.

Det følger af lovforslagets § 62, stk. 1, at hvert indkomstår giver Skatteforvaltningen ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. § 58, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående indkomstår.

Det følger afslutningsvis af bestemmelsens stk. 2, at indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån ydet efter § 46, stk. 1, eller § 50, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58, skal Skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at stiftelsestidspunktet for lån efter forslaget i stk. 2 er den 1. januar i det andet indkomstår efter det indkomstår, som lånet vedrører.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt., vil indebære, at en ejers tillægslån for tidligere indkomstår vil blive stiftet den 1. januar i det andet år efter det indkomstår stigningen i ejendomsværdiskat er indtrådt i. Den foreslåede bestemmelse vil for en ejer (låntager) alene have den virkning, at forrentningen

UDKAST

af beløbet først indtræder 1 år senere, end hvis stigningen havde været omfattet af den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46.

Indtræder der f.eks. en stigning i ejendomsværdiskat i indkomståret 2024, som er omfattet af tillægslåneordningen i lovforslagets § 75, stk. 2, vil lånet blive opgjort på årsopgørelsen i marts 2025 og stiftet den 1. januar 2026. Det vil have den betydning at der først indtræder forrentning af tillægslånet fra og med den 1. januar 2026. Havde stigningen i ejendomsværdikat være omfattet af den foreslåede permanente indefrysningsordning i lovforslagets § 46, ville forrentningen indtræde fra og med den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 58.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at indtræder der en forfaldsbetingelse, jf. §§ 56 og 57, i perioden mellem den 1. januar i året efter det indkomstår tillægslånet ydes for, og stiftelsestidspunktet, opkræves det opgjorte låneløb i stk. 2, 2. *pkt.*, som restskat.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.*, vil indebære, at indtræder der en forfaldsbetingelse, jf. lovforslagets §§ 56 og 57, vil tillægslånet ikke blive stiftet og hensatte låneløb vil i stedet blive opkrævet som en restskat på årsopgørelsen.

Indtræder der eksempelvis en stigning i ejendomsværdiskat i indkomståret 2024, som omfattes af tillægslåneordningen, jf. lovforslagets § 75, stk. 2, 1. *pkt.*, vil stigningen ikke blive opkrævet på årsopgørelsen for indkomståret 2024, som udsendes medio marts 2025. Ejerskiftes ejendommen herefter til en tredjepart i august 2025, vil den hensatte stigning blive opkrævet som en restskat efter kildeskatteloven afsnit 5. Forfaldsbetingelserne fremgår af lovforslagets §§ 56 og 57.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 1, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 57.

Det følger af stk. 2, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

UDKAST

Af stk. 3 følger det, at påløbne renter for lån ydet efter § 50, stk. 1, jf. § 58, og for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 54, stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort.

Det følger af stk. 4, at ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, 2 måneder efter at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 57.

Det følger afslutningsvis af stk. 5, at stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 53, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling den 1. i måneden, efter udløbet af de 20 hverdage.

Det følger af lovforslagets § 57, stk. 1, 1. pkt., at overdrages en ejendom eller en del af ejendommen til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår. Det følger af 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle kan på samme vilkår overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58.

Det følger af stk. 2, at overdrages en ejendom eller en del af ejendommen til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Det følger afslutningsvis af stk. 3, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder, inklusive påløbne renter, jf. § 58, til betaling efter § 56, stk. 1.

Til § 76

Der findes ikke i gældende ret regler om foreløbige vurderinger, som skal udgøre midlertidige beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, indtil de endelige vurderinger foreligger, herunder om efterregulering på baggrund af de endelige vurderinger.

Det foreslås i *stk. 1*, at for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, skal der foretages efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige

UDKAST

vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger samt senere omvurderinger ikke forventes at blive udsendt tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025 for boligejernes vedkommende og til opkrævning via skattekontoen i 2024 og 2025 for de øvrige ejeres vedkommende. Det foreslås derfor i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love at give Skatteforvaltningen mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025 med henblik på at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at boligejerne risikerer betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen. Når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger foreligger, vil der herefter være behov for at efterregulere de ejendomsskatter m.v., der er beregnet på baggrund af foreløbige vurderinger, hvilket den foreslåede bestemmelse skal fastsætte regler for.

Hvis en ejendom er omvurderet, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, pr. 1. januar 2023, eller hvis ejendommen har ændret sig i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024, vil dette have betydning for, hvilken almindelig vurdering eller omvurdering, der vil skulle foretages efterregulering på baggrund af, jf. nedenstående to eksempler.

Eksempel 1: En ejerbolig har den 1. marts 2022 ændret sig på en måde, der opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6. Ejendommen vil få en foreløbig 2022-vurdering, som ikke tager højde for de ændringer, der er foretaget pr. 1. marts 2022. Derfor vil der skulle foretages en omvurdering pr. 1. januar 2023, som vil skulle indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter for 2024, jf. lovforslagets § 13, stk. 3, og § 17, stk. 1, og rabatordningen, jf. lovforslagets §§ 37 og 39. Denne omvurdering foretages dog først i 2026. I mellemtiden får ejendommen en foreløbig 2022-vurdering, og samtidig videreføres skattestops- og grundskatteeftersværdier fra den seneste vurdering. På grund af ændringen ved ejendommen

foreslås det, at ejeren skal have mulighed for at selv ændre i beskatningsgrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 3, nr. 6, som foreslås ændret i det samtidig fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Den foreløbige 2022-vurdering vil, såfremt ejeren ikke selv ændrer i beskatningsgrundlaget, indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter m.v. for 2024 og 2025. Når omvurderingen pr. 1. januar 2023 foretages, vil der skulle ske efterregulering på baggrund af denne. Efterreguleringen vil få betydning for beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter m.v. for 2024 og rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6, da disse vil skulle beregnes på grund af omvurderingen pr. 1. januar 2023.

Eksempel 2: En erhvervsejendom har den 1. april 2023 ændret sig på en måde, der opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6. Derfor vil der skulle foretages en omvurdering pr. 1. januar 2024, som vil skulle indgå i beskatningsgrundlaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 17, stk. 1, eventuel dækningsafgift, jf. lovforslagets § 20, stk. 1, og stigningsbegrænsningsordningen, jf. lovforslagets § 45. Denne 2024-omvurdering vil imidlertid først udgøre beskatningsgrundlaget for grundskyld og eventuel dækningsafgift i 2025, jf. § 17, stk. 1, og § 20, stk. 1. Det betyder, at 2023-vurderingen – når den foreligger for ejendommen – vil skulle danne grundlag for efterregulering af grundskyld for 2024, mens 2024-omvurderingen – når den foreligger for ejendommen – vil skulle danne grundlag for efterregulering af grundskyld og eventuel dækningsafgift for 2025.

Foreløbige vurderinger vil også blive brugt de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en beregnet ejendomsskat indgår. Det betyder, at de steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning med udgangspunkt i grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne, herunder ligningslovens § 12 A, § 15 P, § 15 Q, § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 5. Er der sket beskatning efter disse bestemmelser på baggrund af foreløbige vurderinger, vil der derfor også skulle ske efterregulering heraf, når de endelige vurderinger foreligger.

Den foreslåede bestemmelse i § 76, stk. 1, nr. 4, hvorefter der vil skulle ske efterregulering af beregningen af rabat for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, skal ses i sammenhæng med, at beregningen af rabatten som udgangspunkt vil skulle tage udgangspunkt i 2022-vurderingen, da denne vurdering som udgangspunkt vil danne grundlag for beregning og beskatning af ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024.

UDKAST

Eftersom det foreslås, at foreløbige 2022-vurderinger midlertidigt vil skulle træde i stedet for de almindelige 2022-vurderinger for ejerboliger, vil de foreløbige 2022-vurderinger indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i forbindelse med beregningen af rabatbeløbet. Når den almindelige 2022-vurdering er meddelt ejeren, vil rabatbeløbet derfor skulle efterreguleres, hvis ikke der er sket en omvurdering pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024. Dette vil ske ved, at beregningen af forskelsbeløbet for både ejendomsværdiskat og grundskyld efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-vurdering.

Den foreslåede bestemmelse i § 76, stk. 1, nr. 5, hvorefter der vil skulle ske efterregulering af beregningen af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger midlertidigt vil træde i stedet for de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger. Derfor vil de foreløbige vurderinger bl.a. skulle indgå i beskatningsgrundlaget for grundskyld i stigningsbegrænsningsordningen for 2024 og 2025. Når de endelige 2022-/2023-vurderinger er meddelt ejer, vil beløbene i stigningsbegrænsningsordningen skulle efterreguleres, hvis ikke der senere er sket omvurdering. Dette vil ske ved, at grundskyld for 2024 og 2025 vil skulle efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-/2023-vurdering.

Det foreslås i *stk. 2*, at efterregulering efter *stk. 1* også vil skulle foretages, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, *stk. 3*.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love bl.a. foreslås at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 89 d, *stk. 3*, der fastsætter, at de foreløbige 2022-/2023-vurderinger kun vil kunne ændres i nogle bestemte situationer. Nærværende forslag vil således indebære, at der også i disse tilfælde, hvor den foreløbige vurdering ændres, vil skulle ske efterregulering efter lovforslagets § 76, *stk. 1*. Når den (ændrede) foreløbige vurdering erstattes af en endelig 2022-/2023-vurdering eller senere omvurdering, vil der igen skulle ske efterregulering på baggrund af den endelige vurdering eller omvurdering.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 77

UDKAST

Det foreslås i *stk. 1*, at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere kalenderår, behandles og afsluttes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024.

At Skatteforvaltningen ikke vil overtage opgaven med opkrævning for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, skal ses i lyset af, at det i gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat er kommunerne, der varetager opgaven med opkrævning for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår. Efterregulering af opkrævning, der vedrører skatteårene 2023 eller tidligere skatteår, vil således også skulle behandles og afsluttes af kommunerne.

Forslaget vil indebære, at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere skatteår vil skulle færdigbehandles af kommunerne. Dette vil også gælde i de tilfælde, hvor det opkrævede beløb har sidste rettidige betalingsdag efter skatteåret 2023. Med forslaget vil det således være afgørende for, at kommunerne vil skulle afslutte opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, at opkrævningen heraf er udsendt senest den 31. december 2023. Opkrævning, der er udsendt senest denne dato, vil dermed ikke overgå til Skatteforvaltningen, selv om det opkrævede beløb først har sidste rettidige betalingsdag i 2024.

Hvis en kommune eksempelvis udsender en opkrævning af grundskyld i december 2023 med sidste rettidige betalingsdag den 20. januar 2024, vil opkrævningen skulle afsluttes af kommunen og ikke af Skatteforvaltningen. Det samme vil gøre sig gældende i de tilfælde, hvor beløbet ikke betales rettidigt. I sådanne tilfælde vil kommunen således skulle udsende påkrav om betaling m.v.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, og som sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at opgaven vil overgå til Skatteforvaltningen, da Skatteforvaltningen overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024, hvorfor Skatteforvaltningen fra og med 2024 vil skulle behandle

UDKAST

klager over offentlige ejendomsvurderinger, der er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og foretage ændringer af grundskyld og dækningsafgift fra dette år.

At Skatteforvaltningen ikke vil overtage opgaven med ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, der sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, skal ses i lyset af, at det efter gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat er kommunerne, der varetager denne opgave for skatteåret 2023 og tidligere skatteår.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.

Forslaget vil indebære, at for dødsboer, der ikke er afsluttede ved overgangen til 2024, vil der kun skulle betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Forslaget indebærer videre, at der fra og med den 1. januar 2024 og frem til boet afsluttes ikke vil skulle betales grundskyld. Dette vil gælde, uanset hvornår boet afsluttes efter den 31. december 2023.

Begrundelsen for forslaget er, at grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer vil overgå til at blive opkrævet i personskattesystemerne fra indkomståret 2024, når opkrævning af grundskyld overgår fra at være en opgave, der varetages af kommunerne, til at være en opgave, der varetages af Skatteforvaltningen.

Grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer vil i den forbindelse blive sidestillet med de øvrige skatter, der opkræves i personskattesystemerne, herunder ejendomsværdiskat og indkomstskat, som betales frem til den dag, en fysisk person afgår ved døden. I perioden fra dødsdagen og frem til dødsboet afsluttes, betales der således ikke ejendomsværdiskat og indkomstskat. Med forslaget vil det samme gælde for grundskylden af ejerboliger ejet af fysiske personer, hvorefter der, i modsætning til efter gældende ret, således ikke vil skulle betales grundskyld fra dødsdagen til dagen for boets afslutning.

Til § 78

UDKAST

Det fremgår af § 27, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og den kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021. Af § 27, stk. 2, 4. pkt., fremgår det videre, at fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere skatteår en anden promille end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne som nævnt i 2. pkt. for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Af 5. pkt. fremgår det videre, at der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det foreslås i § 78, 1. pkt., at frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 vil den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20 ved ejendomsejers henvendelse til Skatteforvaltningen kunne ændres, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023. Det foreslås i 2. pkt., at 1. pkt. ikke skal finde anvendelse for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. vil finde anvendelse frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Forslaget vil ikke have indflydelse på beregningen og opkrævningen af den endelige dækningsafgift. 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 2023, 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 2023, vil differencen blive udbetalt.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at der i kommunen fremover ikke skal opkræves dækningsafgift, vil de foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. ikke være relevante, da der ikke vil skulle opkræves dækningsafgift foreløbigt fra og med det år, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet ikke at opkræve dækningsafgift.

UDKAST

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. er en videreførelse af reglen i § 27, stk. 2, 2. og 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at det vil være valgfrit for ejendomssejeren, om vedkommende vil beskattes på baggrund af en foreløbige vurdering, eller om der indtil udsendelse af den første almindelige vurdering skal ske opkrævning af dækningsafgift med samme beløb som i 2023. Den foreslåede bestemmelse i § 78 skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, hvori det foreslås, at ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift i 2024 og 2025 skal opkræves på baggrund af foreløbige 2022-/2023-vurderinger, indtil de endelige vurderinger foreligger, og at de foreløbige vurderinger bl.a. ikke vil kunne påklages. De foreslåede bestemmelser skal således sikre, at en ejer af en ejendom med en foreløbig vurdering, der efter ejerens opfattelse er for høj, kan vælge i stedet at blive opkrævet dækningsafgift svarende til i 2023, indtil den endelige vurdering foreligger.

Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger, som beskriver efterregulering af foreløbige vurderinger, der erstatter 2022-/2023-vurderinger.

Det foreslås i 3. pkt., at der vil blive beregnet en foreløbig dækningsafgift efter lovforslagets § 20 på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Frem til udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme foreslås det således, at der for eksisterende ejendomme foreløbigt opkræves dækningsafgift på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi. Blev der for 2021 opkrævet dækningsafgift af 60 pct. af forskelsværdien, vil der således frem til udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhverv foreløbigt skulle opkræves dækningsafgift af 60 pct. af den videreførte 2012-grundværdi. Efter udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhverv vil der skulle ske en efterregulering af dækningsafgift fra og med 2022 på baggrund af de faktiske bygningsarealer i Bygnings- og Boligregistret.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt., er en videreførelse af § 27, stk. 2, 5. pkt., med sproglige ændringer, herunder som følge af, at stigningsbegrænsningen for dækningsafgift, jf. § 27, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, foreslås ændret, jf. det foreslåede 1. og 2. pkt.

UDKAST

Det 3. pkt. i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat hvorefter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2022 kan have fastsat en lavere promille end den kommunespecifikke promille, foreslås ikke videreført, fordi bestemmelsen knytter sig til reglen om en maksimal stigning på 30 pct. i dækningsafgiften i § 27, stk. 3, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås videreført i den foreslåede § 33, stk. 6, 2. pkt. med sproglige ændringer. De sproglige ændringer gør 3. pkt., redundant.

Til § 79

Det foreslås i § 79, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.

Skatteområdet er et selvstyreanliggende for disse dele af rigsfællesskabet.

UDKAST

Bilag 1 – Kommunespecifikke lofter for grundskyldspromiller for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028, jf. § 28, stk. 3

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	[7,8]	Langeland	[9,4]
Allerød	[8,0]	Lejre	[9,8]
Assens	[9,8]	Lemvig	[13,3]
Ballerup	[6,9]	Lolland	[13,7]
Billund	[6,5]	Lyngby-Taarbæk	[7,0]
Bornholm	[10,1]	Læsø	[12,1]
Brøndby	[4,6]	Mariagerfjord	[15,9]
Brønderslev	[15,8]	Middelfart	[5,9]
Dragør	[8,9]	Morsø	[11,8]
Egedal	[8,6]	Norddjurs	[16,5]
Esbjerg	[7,9]	Nordfyns	[15,7]
Fanø	[12,0]	Nyborg	[11,3]
Favrskov	[9,6]	Næstved	[10,0]
Faxe	[7,0]	Odder	[14,5]
Fredensborg	[9,1]	Odense	[5,2]
Fredericia	[11,0]	Odsherred	[12,7]
Frederiksberg	[3,3]	Randers	[12,2]
Frederikshavn	[11,4]	Rebild	[9,2]
Frederikssund	[10,8]	Ringkøbing-Skjern	[14,3]
Furesø	[6,7]	Ringsted	[6,9]
Faaborg-Midtfyn	[9,8]	Roskilde	[7,3]
Gentofte	[5,3]	Rudersdal	[9,9]
Gladsaxe	[6,2]	Rødovre	[7,2]
Glostrup	[6,8]	Samsø	[10,0]
Greve	[5,0]	Silkeborg	[10,3]
Gribskov	[11,3]	Skanderborg	[8,2]
Guldborgsund	[15,7]	Skive	[9,9]
Haderslev	[11,1]	Slagelse	[9,9]
Halsnæs	[11,0]	Solrød	[8,1]
Hedensted	[6,9]	Sorø	[9,7]
Helsingør	[9,7]	Stevns	[8,6]
Herlev	[4,2]	Struer	[12,9]
Herning	[8,2]	Svendborg	[8,1]
Hillerød	[6,5]	Syddjurs	[13,6]
Hjørring	[14,8]	Sønderborg	[10,4]
Holbæk	[7,8]	Thisted	[9,9]
Holstebro	[10,2]	Tønder	[9,6]
Horsens	[7,6]	Tårnby	[7,2]
Hvidovre	[6,8]	Vallensbæk	[7,1]
Høje-Taastrup	[6,5]	Varde	[16,5]
Hørsholm	[8,6]	Vejen	[7,5]

UDKAST

Ikast-Brande	[8,5]	Vejle	[9,0]
Ishøj	[5,9]	Vesthimmerlands	[8,7]
Jammerbugt	[11,1]	Viborg	[9,6]
Kalundborg	[15,4]	Vordingborg	[11,6]
Kerteminde	[14,0]	Ærø	[9,8]
Kolding	[10,0]	Aabenraa	[6,0]
København	[5,4]	Aalborg	[7,2]
Køge	[5,7]	Aarhus	[6,2]

Bilag 2 – Kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for offentlige ejendomme, jf. 29, stk. 1

[Udestår]

UDKAST

Bilag 3 – Kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme m.v. for kalenderårene 2024-2028, jf. § 29, stk. 3

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	5,8	Hillerød	5,7
Allerød	8,6	Hvidovre	6,1
Ballerup	8,2	Høje-Taastrup	7,1
Brøndby	12,4	Hørsholm	10,7
Dragør	5,5	Ishøj	6,9
Egedal	0,8	Kerteminde	3,1
Fredensborg	6,8	Kolding	9,6
Fredericia	18,0	København	12,7
Frederiksberg	5,0	Lyngby-Taarbæk	13,1
Furesø	3,9	Randers	6,2
Gentofte	12,9	Roskilde	6,9
Gladsaxe	10,1	Rudersdal	9,2
Glostrup	8,5	Rødovre	6,4
Greve	3,0	Tårnby	7,5
Halsnæs	5,7	Vallensbæk	8,3
Helsingør	5,7	Aalborg	8,4
Herlev	9,9	Aarhus	5,8

Bilag 4 – Paragrafnøgle

Gældende ret i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer (EVSL), i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer (KESL) og i grundskyldslåneloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 (GLÅN)	Ejendomsskattelev (lovforslaget)
	Kapitel 1 – Skattepligt
EVSL § 1, stk. 1, 1. pkt.	§ 1, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 1, stk. 2
EVSL § 1, stk. 1, 2. pkt.	§ 1, stk. 3
EVSL § 1, stk. 1, 3. pkt. delvist	§ 1, stk. 4
EVSL § 1, stk. 1, 1. pkt. delvist, og § 2, 1. pkt.	§ 2, stk. 1
EVSL § 2, 2. og 3. pkt.	§ 2, stk. 2
EVSL § 1, stk. 3	§ 2, stk. 3
EVSL § 2, 4 pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 2, stk. 4
EVSL § 4, nr. 1-10	§ 3, stk. 1
EVSL § 4, nr. 11	§ 3, stk. 2
KESL § 1, stk. 1	§ 4, stk. 1
KESL § 29, stk. 1 delvist	§ 4, stk. 2
KESL § 29, stk. 1 delvist	§ 4, stk. 3
KESL § 29, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 4, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 6
KESL § 7, stk. 1, litra a, b, 1. og 2. pkt., litra c delvist, d og e, og stk. 2 og 3	§ 5, stk. 1
KESL § 7, stk. 1, litra b, 3. pkt., og ny bestemmelse	§ 5, stk. 2
KESL § 7 A	§ 6
KESL § 8, stk. 1	§ 7, stk. 1
KESL § 8, stk. 2, og ny bestemmelse	§ 7, stk. 2
KESL § 8 A, stk. 1, 1. og 2. pkt. delvist	§ 8, stk. 1
KESL § 8 A, stk. 2 delvist	§ 8, stk. 2
KESL § 8 A, stk. 3 delvist	§ 8, stk. 3
KESL § 9, stk. 1	§ 9, stk. 1

UDKAST

KESL § 9, stk. 2	§ 9, stk. 2
KESL § 6 A, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 10, stk. 1
KESL § 6 A, stk. 7 delvist, og ny bestemmelse	§ 10, stk. 2
KESL § 23, stk. 1, 1. pkt.	§ 11, stk. 1
KESL § 23, stk. 1, 2. pkt.	§ 11, stk. 2
KESL § 29, stk. 1 delvist	§ 11, stk. 3
KESL § 29, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 11, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 11, stk. 5
KESL § 23, stk. 2	§ 11, stk. 6
KESL § 23 A, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 12, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 1, 2.-4. pkt.	§ 12, stk. 2
KESL § 23 A, stk. 3	§ 12, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 12, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 12, stk. 5
	Kapitel 2 – Skattegrundlag
EVSL § 3 delvist og ny bestemmelse	§ 13, stk. 1
EVSL § 4 a, stk. 1, nr. 1	§ 13, stk. 2
EVSL § 4 a, stk. 2	§ 13, stk. 3
EVSL § 4 a, stk. 4	§ 13, stk. 4
EVSL § 4 b, stk. 1	§ 14, stk. 1
EVSL § 4 b, stk. 2, nr. 1, og stk. 4	§ 14, stk. 2
EVSL § 4 b, stk. 5 delvist	§ 14, stk. 3
EVSL § 4 b, stk. 3 og 6	§ 14, stk. 4
EVSL § 11, stk. 1, 1. pkt.	§ 15, stk. 1
EVSL § 11, stk. 1, 2.-4. pkt. og 7. pkt. delvist	§ 15, stk. 2
EVSL § 11, stk. 1, 5. og 6. pkt., og 7. pkt. delvist	§ 15, stk. 3
EVSL § 11, stk. 2, 1. pkt. delvist	§ 15, stk. 4
EVSL § 11, stk. 2, 2. og 3. pkt.	§ 15, stk. 5
EVSL § 13, 1. og 2. pkt.	§ 16, stk. 1
EVSL § 13, 3. pkt.	§ 16, stk. 2
KESL § 1, stk. 2, nr. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 17, stk. 1
KESL § 1, stk. 2, 2. pkt., og § 26, stk. 2	§ 17, stk. 2
KESL § 1, stk. 2, 3. pkt.	§ 17, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 18, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 18, stk. 2

UDKAST

KESL § 7, stk. 6 delvist, og ny bestemmelse	§ 18, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 19
KESL § 23, stk. 1, 1. pkt., § 23 A, stk. 2, 1. pkt., og § 26, stk. 2	§ 20, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 2, 7. og 8. pkt.	§ 20, stk. 2
KESL § 23, stk. 3 delvist, § 23 A, stk. 4 delvist, og § 23 B, stk. 1	§ 21, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 21, stk. 2
	Kapitel 3 – Skatte- og afgifts- satser og nedslag
EVSL § 5, 1. pkt., og ny bestemmelse	§ 22, stk. 1
EVSL § 5, 2 pkt., og ny bestemmelse	§ 22, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 5
EVSL § 6, stk. 1, 1. pkt., og ny bestemmelse	§ 23, stk. 1
EVSL § 6, stk. 1., 2. og 3. pkt., og ny bestemmelse	§ 23, stk. 2
EVSL § 6, stk. 2	§ 23, stk. 3
EVSL § 7, stk. 1, og ny bestemmelse	§ 24, stk. 1
EVSL § 7, stk. 2, 1. og 2. pkt.	§ 24, stk. 2
EVSL § 7, stk. 2, 3. og 4. pkt.	§ 24, stk. 3
EVSL § 8, stk. 1, og ny bestemmelse	§ 25, stk. 1
EVSL § 8, stk. 2	§ 25, stk. 2
EVSL § 8, stk. 3	§ 25, stk. 3
EVSL § 10, stk. 1, 1. og 2. pkt.	§ 26, stk. 1
EVSL § 10, stk. 2	§ 26, stk. 2
EVSL § 12, 1. og 2. pkt.	§ 27, stk. 1
EVSL § 12, 3. pkt.	§ 27, stk. 2
KESL § 2, stk. 1, 1. og 2. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 28, stk. 1
KESL § 2, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2	§ 28, stk. 2
KESL § 2, stk. 3 delvist, og ny bestemmelse	§ 28, stk. 3
KESL § 23, stk. 1, 3. og 4. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 29, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 2, 1. pkt. og 6. pkt., og ny bestemmelse	§ 29, stk. 2

UDKAST

KESL § 23 A, stk. 2, 2. og 5. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 29, stk. 3
	Kapitel 4 – Godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone
KESL § 29 A, stk. 1	§ 30, stk. 1
KESL § 29 A, stk. 2	§ 30, stk. 2
KESL § 29 A, stk. 3	§ 30, stk. 3
KESL § 29 A, stk. 4	§ 30, stk. 4
KESL § 29 A, stk. 5	§ 30, stk. 5
KESL § 29 A, stk. 6	§ 30, stk. 6
KESL § 29 A, stk. 7	§ 30, stk. 7
KESL § 29 A, stk. 8	§ 30, stk. 8
	Kapitel 5 – Opkrævning
Ny bestemmelse	§ 31, stk. 1
EVSL § 15, stk. 1, og ny bestemmelse	§ 31, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 31, stk. 3
EVSL § 4 a, stk. 6, 1. og 2. pkt., og KESL § 27, stk. 2, 1. pkt. delvist	§ 31, stk. 4
EVSL § 4 a, stk. 6, 3. pkt., og ny bestemmelse	§ 31, stk. 5
EVSL § 4 a, stk. 7 og KESL § 27, stk. 3, 3. og 4. pkt.	§ 31, stk. 6
KESL § 27, stk. 3, 1. pkt.	§ 31, stk. 7
EVSL § 15, stk. 2, 1. og 2. pkt., og ny bestemmelse	§ 32, stk. 1
EVSL § 15, stk. 2, 3. og 4. pkt., og ny bestemmelse	§ 32, stk. 2
KESL § 27, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 33, stk. 1
KESL § 27, stk. 5, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 2
KESL § 27, stk. 2, 1. pkt., og § 23 A, stk. 6, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 3
KESL § 27, stk. 4 delvist, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 4
KESL § 27, stk. 4 delvist, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 5
KESL § 27, stk. 3, 1.-4. pkt.	§ 33, stk. 6
KESL § 29, stk. 2, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 1

UDKAST

KESL § 29, stk. 3, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 2
KESL § 29, stk. 4, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 3
	Kapitel 6 – Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld
Ny bestemmelse	§ 35
Ny bestemmelse	§ 36
Ny bestemmelse	§ 37
Ny bestemmelse	§ 38
Ny bestemmelse	§ 39
Ny bestemmelse	§ 40
Ny bestemmelse	§ 41
Ny bestemmelse	§ 42
Ny bestemmelse	§ 43
	Kapitel 7 – Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld
Ny bestemmelse	§ 44
Ny bestemmelse	§ 45
	Kapitel 8 – Låneordninger
Ny bestemmelse	§ 46
Ny bestemmelse	§ 47
Ny bestemmelse	§ 48
Ny bestemmelse	§ 49
GLÅN § 1, stk. 1, nr. 1 og 2 delvist, stk. 4, nr. 1 delvist og stk. 9	§ 50, stk. 1
GLÅN § 1, stk. 4, nr. 1 delvist	§ 50, stk. 2
GLÅN § 1, stk. 6	§ 50, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 50, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 50, stk. 5
GLÅN § 1, stk. 5	§ 51, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 52
GLÅN § 9 c, stk. 3 delvist	§ 53, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 53, stk. 2

UDKAST

Ny bestemmelse	§ 53, stk. 3
GLÅN § 1, stk. 4, nr. 3, og § 4, stk. 1	§ 54, stk. 1
GLÅN § 4, stk. 2, 1. pkt.	§ 54, stk. 2, 1. pkt.
GLÅN § 4, stk. 2, 2. pkt.	§ 54, stk. 2, 2. pkt.
Ny bestemmelse	§ 54, stk. 3
GLÅN § 4, stk. 5	§ 54, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 54, stk. 5
GLÅN § 4, stk. 3, 1.pkt.	§ 55, stk. 1
GLÅN § 4, stk. 4, 1. pkt. delvist	§ 55, stk. 2, 1. pkt.
Ny bestemmelse	§ 55, stk. 2, 2. pkt.
Ny bestemmelse	§ 55, stk. 2, 3. pkt.
GLÅN § 4, stk. 3, 2. pkt. delvist	§ 55, stk. 3, 1. pkt.
GLÅN § 4, stk. 3, 3. pkt.	§ 55, stk. 3, 2. pkt.
GLÅN § 5, stk. 1, 1. pkt., og § 9 c, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 56, stk. 1, 1. pkt.
GLÅN § 5, stk. 2, og § 9 c, stk. 1, 3. pkt.	§ 56, stk. 1, 2. pkt.
GLÅN § 9 c, stk. 1, 4. pkt.	§ 56, stk. 2
GLÅN § 4, stk. 6	§ 56, stk. 3
GLÅN § 5, stk. 1, 4. pkt., og § 9 c, stk. 1, 5. pkt.	§ 57, stk. 1, 1. pkt.
GLÅN § 5, stk. 1, 4. pkt.	§ 57, stk. 1, 2. pkt.
Ny bestemmelse	§ 57, stk. 1, 3. pkt.
Ny bestemmelse	§ 57, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 57, stk. 3
GLÅN § 3, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 58, stk. 1
GLÅN § 3, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 58, stk. 2
GLÅN § 5, stk. 3, 1. pkt. delvist	§ 58, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 58, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 59
GLÅN § 9 c, stk. 2, 1. pkt.	§ 60, stk. 1, 1. pkt.
GLÅN § 9 c, stk. 2, 2. pkt.	§ 60, stk. 1, 2. pkt.
GLÅN § 9 c, stk. 2, 3. pkt. delvist	§ 60, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 61, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 61, stk. 2
GLÅN § 6	§ 62, stk. 1
	Kapitel 9 – Statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024

UDKAST

Ny bestemmelse	§ 63
Ny bestemmelse	§ 64
Ny bestemmelse	§ 65
Ny bestemmelse	§ 66
Ny bestemmelse	§ 67
	Kapitel 10 – Generelle bestem- melser
Ny bestemmelse	§ 68
EVSL § 4 a, stk. 5 delvist, og ny bestemmelse	§ 69
EVSL § 11, stk. 1, 8. pkt. delvist, og ny be- stemmelse	§ 70
Ny bestemmelse	§ 71
KESL § 30 A	§ 72
	Kapitel 11 – Ikrafttrædelse-, overgangs- og territorialbe- stemmelser
Ny bestemmelse	§ 73
Ny bestemmelse	§ 74
Ny bestemmelse	§ 75
Ny bestemmelse	§ 76
Ny bestemmelse	§ 77
KESL § 27, stk. 2, 2., 4. og 5. pkt. delvist og ny bestemmelse	§ 78
Ny bestemmelse	§ 79