



29. maj 2024
J.nr. 2024 - 3768

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 506 af 3. maj 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren i forlængelse af samrådet om ejendomsvurderinger afholdt den 2. maj 2024, jf. SAU alm. del – samrådsspørgsmål N, oplyse, om der tidligere har været en praksis i Vurderingsstyrelsen for straks- og genvurdering ved sager om opkrævning af grundskyld i forbindelse med udstykninger?

Svar

Jeg henholder mig til nedenstående, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Reglerne om beskatning i forbindelse med udstykninger er ændret ad flere omgange.

Udgangspunktet for ejendomsbeskatningen er, at der foretages vurderinger af den enkelte ejendom hvert andet år, og at denne vurdering danner grundlag for beskatningen i to år. Hvis en ejendom ændres i væsentligt omfang – herunder fx udstykkes – i året efter vurderingsåret, omvurderes ejendommen. Omvurderingen vil derefter være beskatningsgrundlag i et år, indtil den afløses af den næste ordinære vurdering. Hvis ændringen af ejendommen sker i det andet år efter vurderingen, indgår ændringen i den næste ordinære vurdering.

For en udstykning indebærer ovenstående, at ejeren af den ejendom, der udstykkes fra, dvs. den ejendom, der viderefører den oprindelige ejendoms ejendomsnummer, formelt hæfter for grundskylden for hele ejendommen, indtil den nye vurdering, der afspejler udmatrikuleringen, træder i kraft som beskatningsgrundlag. Spørgsmålet om fordeling af grundskylden ud på de udstykkede grunde i den mellemliggende periode skal håndteres privatretligt (fx ved en såkaldt refusionsopgørelse).

Tidligere regel om ekstraordinær vurdering ved udstykning blev kun anvendt i begrænset omfang.

Der eksisterede indtil 2013 en regel om, at sælger og køber i forbindelse med en udstykning kunne bede om at få foretaget en ekstraordinær omvurdering mod betaling af et gebyr i forbindelse med ejendomshandelen.

Reglen blev suspenderet i 2013 i forbindelse med suspenderingen af de almindelige vurderinger i forlængelse af Rigsrevisionens kritik. I lovforslaget blev det fremhævet, at den hidtidige regel ”anvendes i praksis næsten udelukkende i forbindelse med ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen er af betydning for betalingen af tinglysningsafgift”, jf. *Folketingstidende A 2013-14, L80, side 14*. Med L80 blev koblingen mellem ejendomsvurderingen og tinglysningsafgiften ophævet.

Overgangsregel med midlertidig nedsættelse af beskatningsgrundlaget ved udstykninger

I 2017 vedtog Folketinget en ny ejendomsvurderingslov. Der foretages første gang ejendomsvurderinger i henhold hertil pr. den 1. januar 2020 for ejerboliger og pr. den 1. marts 2021 for øvrige ejendomme. Imidlertid indebærer udsendelsesplanen for de nye vurderinger, at de hidtidige vurderinger er blevet videreført som foreløbige beskatningsgrundlag indtil udgangen af 2023.

En videreførsel af den hidtidige vurdering som foreløbigt beskatningsgrundlag for den ejendom, der er udstykket fra, ville imidlertid umiddelbart indebære, at ejeren af denne ejendom – der oftest vil være en ”øvrige ejendom”, som dermed skal vurderes pr. 1. marts 2021 – ville blive opkrævet grundskyld for hele den oprindelige ejendom t.o.m. 2023, selvom ejendommen fx var blevet udstykket i 4. kvartal 2020. Dette selvom ejeren formelt alene var skattepligtig af hele den oprindelige ejendom til og med 2021. Først når de endelige 2021-vurderinger udsendes, ville vedkommendes grundskyld for 2022 og 2023 blive sat ned med tilbagevirkende kraft. Men i mellemtiden ville ejeren lide et likviditetstab.

Til at imødegå denne situation vedtog Folketinget i 2021 en overgangsregel, der gjaldt for skatteårene 2022 og 2023, hvor ejerne af ejendomme, hvor arealet er reduceret med mindst 40 pct., frit kan fastsætte et foreløbigt beregningsgrundlag for ejendomsskatterne, jf. *lov om kommunal ejendomsskat § 37 a*. At beskatningsgrundlaget er foreløbigt indebærer, at ejendomsskatterne bliver efterreguleret – herunder evt. efteropkrævet – når de endelige vurderinger udsendes. Da ejendomsskatterne indtil 2024 i alle tilfælde hæfter på ejendommen, gælder, at det vil være den person, der ejer ejendommen på tidspunktet, hvor efterreguleringen for skatteårene 2021-2023 gennemføres, der hæfter for efterreguleringen.

Foreløbige vurderinger danner beskatningsgrundlag for 2024 og frem

Med virkning for skatteåret 2024 træder nye, foreløbige vurderinger i kraft som midlertidige beskatningsgrundlag samtidig med de nye ejendomsskatteregler. De foreløbige vurderinger skal afspejle ejendommene, som de foreligger pr. den 1. januar 2022 for ejerboliger og pr. den 1. januar 2023 for øvrige ejendomme. De foreløbige vurderinger afløses af endelige vurderinger, når disse udarbejdes.

For fysiske personer, der ejer en ejendom, som er foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens § 89 b – dvs. en ejerbolig, der skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2 – er der indført en særlig ændringsadgang i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 6, som kan udnyttes, hvis ejendommen opfylder betingelserne for omvurdering. Er dette tilfældet kan ejeren frit ændre den foreløbige vurdering. Den ejendom, der er udstykket fra, vil dog oftest være en ejendom, der skal vurderes i ulige år, hvorfor denne ændringsadgang kun har begrænset betydning i den her sammenhæng.

Det er herudover væsentligt at holde sig for øje, at ejeren af den ejendom, der er udstykket fra, fortsat er skattepligtig af hele den oprindelige ejendom indtil udgangen af det første kalenderår efter udmatrikuleringen.”