



6. maj 2025
J.nr. 2024 - 4033

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 177 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervejendomme, grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 2 af 8. april 2025. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren vurdere, hvorvidt der er tale om en ”ikke uvæsentlig lempelse af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1” jf. høringssvaret fra Skatterevisorforeningen? Herunder bedes ministeren vurdere, hvor mange ejendomme der er berørt af ændringerne samt vurdere de økonomiske konsekvenser af forslaget.

Svar

Efter gældende regler er udgangspunktet, at ejerboliger er omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvorefter hele fortjenesten ved salg af ejerboligen er skattefri. Ejendomme, der tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, er derimod omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvor det alene er fortjenesten for ejerboligdelen, der er skattefri. Efter praksis er den erhvervsmæssige benyttelse væsentlig, når værdien af den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt, udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Efter praksis følger det dog også, at ejendommen – på trods af, at mindst 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsmæssig benyttelse – er omfattet af parcelhusreglen, hvis ejendommen har bevaret karakteren af en ejerbolig, og mindst 50 pct. af ejendomsværdien kan henføres til boligformål.

Henset til, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, indebærer den foreslåede ændring af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at det ikke længere vil være afgørende, at mindst 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsmæssig benyttelse. Forslaget indebærer, at det i stedet vil være afgørende for, om ejendommen er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at ejendommen er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven.

Som det følger af kommentarerne til Skatterevisorforeningens høringssvar, jf. høringskema af 26. marts 2025 (L 117 - Bilag 1, 2024-2025, s. 104-107), indebærer ændringen af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at flere ejendomme, der anvendes til både bolig- og erhvervsformål, formentligt fremadrettet vil blive omfattet af parcelhusreglen. Dette vil fx gælde en ejendom, der er kategoriseret som en ejerbolig, hvor 40 pct. af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt, og hvor ejendommen ikke har bevaret karakteren af en ejerbolig. I dette tilfælde vil hele – og ikke kun dele – af fortjenesten ved salg af ejendommen fremadrettet være skattefri. Dette vil i udgangspunktet indebære en lempelse af beskatningen.

Det bemærkes dog, at hele fortjenesten alene vil være skattefri, hvis betingelserne efter parcelhusreglen er opfyldt. I tilfælde, hvor de ikke er opfyldt – hvorefter ejeren vil skulle beskattes af hele fortjenesten ved salg – vil der ikke være tale om en lempelse, men derimod en skærpelse, fordi fortjenesten ved salg af ejerboligdelen i dag er skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9. I disse tilfælde foreslås en overgangsordning, så reglerne ikke skærpes for nuværende ejendomssejere.

Det skønnes, at det årlige antal berørte ejendomme og den årlige gennemsnitlige skattevirkning er så begrænset, at provenuvirkningerne vurderes at være begrænsede.