



Skatteministeriet

6. maj 2025
J.nr. 2024 - 4033

Til Folketinget – Skatteudvalget

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

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 1 af 8. april 2025. Spørgsmålet er stillet efter ønske
fra Pelle Dragsted (EL).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Vil ministeren kommentere på høringssvaret fra Skatterevisorforeningen, herunder hvorvidt 20%-reglen i værdiansættelsescirkulæret kan finde anvendelse, hvis handelsværdien på overdragelsestidspunktet afviger væsentligt fra den seneste offentlige ejendomsværdi? Ministeren bedes ligeledes vurdere, hvorvidt følgende pointe i høringssvaret: ”Dermed får parterne mulighed for at få en for skattemyndighederne bindende værdiansættelse af ejendommen, der bygger på prisforhold, der ligger mere end 4 år forud for overdragelsestidspunktet, og uanset prisudviklingen på den konkrete ejendom frem til overdragelsestidspunktet”, kan medvirke til, at beskatningsværdien ligger væsentligt under en handelsværdi. Dertil bedes ministeren vurdere, hvor mange ejendomme, der er berørt af de ændrede regler i forhold til § 11-vurderingen og vurdere, hvad de økonomiske konsekvenser er af ændringen.

Svar

Formålet med adgangen til ad hoc ansættelser af ejendomsværdier (§ 11-vurderinger), som foreslås udvidet med lovforslagets § 2, nr. 1, og det foreslåede retskrav på at anvende § 11-vurderinger til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning, jf. lovforslagets § 4, nr. 3 og 5, er – som det fremgår af kommentaren i høringsskemaet til Skatterevisorforeningens høringssvar (L 177 - Bilag 1, s. 104) – at sikre øget forudberegnelighed, når en § 11-vurdering, som den er tiltænkt, anvendes til værdiansættelse ved bo- eller gaveafgiftsberegning.

Det foreslåede retskrav i lovforslagets § 4, nr. 3 og 5, vil omfatte ejendomme nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10, dvs. bl.a. erhvervsejendomme og skov- og landbrugs-ejendomme, idet de vil kunne få en § 11-vurdering, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, jf. lovforslagets § 2, nr. 1. Det gælder fx, hvis ansættelsen af ejendomsværdien er relevant til brug for beregning af bo- eller gaveafgift.

Ved værdiansættelse til brug for beregning af bo- og gaveafgift kan man efter forslaget vælge at anvende en værdiansættelse af en fast ejendom efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 og dermed blive omfattet af det foreslåede retskrav.

Alternativt kan den faste ejendom vælges ansat til handelsværdien. Det betyder for personligt ejede ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, at reglerne i værdiansættelsescirkulæret finder anvendelse. Det indebærer, at Skatteforvaltningen skal acceptere en værdiansættelse inden for 20 pct. af den senest meddelte ejendomsværdi som udtryk for handelsværdien, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der påviser, at handelsværdien afviger væsentligt.

For ejendomme, der fra 2021-vurderingen og fremefter ikke får meddelt ejendomsværdier periodisk, vil det alene være ejendomsværdier ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, der efter omstændighederne vil kunne anvendes.

Vurderingsnormen for en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er den forventelige kontantværdi i fri handel og vil som udgangspunkt være udtryk for den skønnede handelsværdi på ansættelsestidspunktet. Udover en gyldighedsperiode på 2 år er det

desuden foreslået, at ansættelsens gyldighed skal bortfalde – og som refleks dermed også retskravet ved beregning af bo- eller gaveafgift – hvis der indtræder forhold, der ville opfylde betingelserne for omvurdering. Det gælder fx, hvis ejendommens anvendelse er ændret, så ejendomsværdien påvirkes med mere end 20 pct.

Der er således visse mekanismer, der sikrer, at væsentlige værdiændringer kan føre til, at retskravet ikke finder anvendelse samtidig med, at retskravets anvendelsesområde og § 11-vurderingernes gyldighed er tilstræbt udformet under hensyntagen til forudsigelighed og klare, skematiske regler.

Det er knap ca. en halv million ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, men det er ikke ensbetydende med, at de alle opfylder kravene til at anmode om en § 11-vurdering endsige kan bruge retskravet eller værdiansættelsescirkulærets 20 pct.-regel. Det skønnes, at det årlige antal berørte ejendomme og den årlige gennemsnitlige skattevirkning er så begrænset, at der ikke vurderes at være mere end begrænsede provenuvirkninger.