

**Forslag**

til

**Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love**

(Lån til betaling af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.)

**§ 1**

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016 og § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

**“Lov om lån til betaling af grundskyld m.v.”.**

2. Før § 1 indsættes:

”Kapitel I

*Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.”.*

3. I § 1 indsættes som *stk. 9*:

”*Stk. 9.* Det beløb, der ydes lån til efter kapitel II, kan der ikke ydes lån til efter kapitel I.”

4. Efter § 8 indsættes:

”Kapitel II

*Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020*

**§ 9.** Til ejere af ejendomme som nævnt i stk. 2 yder kommunerne for skatteårene 2018-2020 årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden opgjort efter 2. pkt., hvis stigningen overstiger 200 kr. for det pågældende skatteår. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden

for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog stk. 4 og § 9 a.

*Stk. 2.* Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, når ejendommen pålignes grundskyld.

*Stk. 3.* Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der anvendes til beboelse. Ved fastsættelse af andelen til beboelse anvendes samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. På landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger omfattet af stk. 2 fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelene til brug for opgørelsen af lån efter stk. 1, 2. pkt., forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi. Ejes en ejendom omfattet af stk. 2 af to eller flere ejere, ydes lån til hver enkelt ejer efter ejerandel. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

*Stk. 4.* Erhverves en ejendom som omfattet af § 9, stk. 2, i perioden 2018-2020, ydes lån til ejeren fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Lånet efter 1. pkt. opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

**§ 9 a.** Sker der ændringer som nævnt i § 33, nr. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, af en ejendom som omfattet af § 9, stk. 2, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til efter § 9, som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor den pågældende ændring får betydning for beskatningsgrundlaget.

**§ 9 b.** Skifter en ejendom ejer, eller ændrer en ejendom anvendelse, hvorefter den i sin helhed ikke længere er omfattet af § 9, stk. 2, forfalder lånet til betaling, jf. dog 3. pkt. Skifter en del af ejendommen ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Overtages ejendommen eller en del af ejendommen ved ejerens død eller i levende live af ægtefællen, forbliver lånet indestående, og der ydes fortsat lån.

*Stk. 2.* Lån, der forfalder til betaling efter stk. 1, 1. eller 2. pkt., forfalder til betaling 10 dage efter datoen for opkrævning og skal indbetales senest 10 dage efter denne dato. Sker betaling efter 1. pkt. ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lån fra forfaldsdatoen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

*Stk. 3.* Forfaldne lånebeløb og påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.”

**5.** Før § 10 indsættes:

”Kapitel III

*Almindelige bestemmelser*”.

6. I § 11, stk. 1, ændres ”Loven” til: ”Kapitel I”.

**§ 2**

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013, som ændret ved § 8 i lov nr. 202 af 27. februar 2015, § 4 i lov nr. 652 af 8. juni 2016 og § 9 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 8, stk. 1, nr. 3, ændres ”vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse” til: ”vil medføre en værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse på mere end 20 pct.”

**§ 3**

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”skovejendomme”: ” og for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme,”.

2. I § 10, stk. 1, nr. 5, affattes således:

”5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.”

3. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres ”af boafgift” til: ”af bo- eller gaveafgift”.

4. § 20 affattes således:

”§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ved grundværdiansættelse efter stk. 1 og 2 ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror

på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.”

**5.** I § 27, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår ”med tre-seks beboelseslejligheder”.

**6.** Efter § 27 indsættes i kapitel 5:

”§ 27 a. For boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, ansættes på anmodning fra ejeren en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Ansættelse efter 1. pkt. foretages på samme måde, som hvis boligen var beboet af ejeren.”

**7.** I § 30, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter ”på sådanne ejendomme”: ”, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme”.

**8.** I § 31, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”For andre boliger” til: ”For boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,”

**9.** I § 31 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

**10.** I § 35 indsættes som *stk. 4*:

”Stk. 4. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.”

**11.** I § 37 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**12.** I § 40, *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

”Der foretages ligeledes tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 delvist er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendoms-skat.”

**13.** I § 42, *stk. 2*, indsættes som *4. pkt.*:

”Stammer en del af den nyopståede ejendom som nævnt i 2. pkt. fra en ejendom, der ved seneste vurdering var undtaget fra vurdering, anvendes basisåret som fastsat efter 2. og 3. pkt. for den øvrige del af den nyopståede ejendom.”

**14.** I § 42, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Ved ansættelse af grundværdi for en ejendom, for hvilken en sådan ikke hidtil har været ansat, jf. §§ 9, 12 og 13, anvendes ligeledes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.”

**15.** I § 52, *stk. 1*, indsættes efter ”ejerbolig”: ”, en bolig omfattet af § 30, *stk. 1*, 1. *pkt.*, eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 og § 37, *stk. 1*”

**16.** I § 58, *stk. 1*, ændres ”i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning” til: ”i forbindelse med tidligere vurderinger”.

**17.** § 64, *stk. 2*, affattes således:

”*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for:

- a) Ejendomme, der ikke skal modtage en afgørelse om vurdering efter denne lov pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019.
- b) Ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvist fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. § 9.
- c) Landbrugsejendomme.
- d) Skovejendomme.
- e) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.
- f) Ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme.
- g) Omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.
- h) Ejendomme, der var undtaget fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 7 i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 ved vurderingerne for 2011-2017, for så vidt angår den pågældende vurdering.
- i) Ejendomme, der ikke har modtaget en vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.”

**18.** § 67, *stk. 3*, affattes således:

”*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at told- og skatteforvaltningen skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.”

**19.** I § 82, *stk. 1*, indsættes efter 2. pkt.:

”Gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, *stk. 2 og 3*, med samme beløb pr. arealenhed.”

**20.** I § 83, *stk. 4*, indsættes efter 3. pkt.:

”Overdragelse til efterlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte.”

**21.** I § 83, *stk. 4, 4. pkt.*, der bliver *stk. 4, 5. pkt.*, ændres ”opfyldt” til: ”opfyldt, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens foranledning, og hvor ejeren ikke har indflydelse på ændringen”.

**22.** *§ 87, stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

”Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes i lige år efter § 5 i denne lov.”

**23.** I § 87, *stk. 5, 1. pkt.*, § 88, *stk. 5, 1. pkt.*, og § 89, *stk. 1 og 2*, indsættes efter ”§ 5 i denne lov”:  
”eller i forbindelse med, at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b”.

**24.** I § 89, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

”Klage efter 1. pkt. kan dog, hvis de i 1. pkt. nævnte meddelelser modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra den 1. januar 2019.”

**25.** I § 89, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

”Klage efter 1. pkt. kan dog, hvis de i 1. pkt. nævnte meddelelser modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra den 1. januar 2019.”

## § 4

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret ved § 4 i lov nr. 1347 af 3. december 2013 og § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

**1.** § 4, *nr. 2*, affattes således:

”2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, *stk. 2*.”

2. I § 4 a, stk. 1, nr. 1, ændres ”Den ejendomsværdi” til: ”80 pct. af den ejendomsværdi”.

3. I § 4 b, stk. 2, nr. 1, udgår: ”reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type”.

4. I § 4 b, stk. 4, nr. 3, indsættes som 2. pkt.:

”Beregningsgrundlaget i 1. pkt. udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.”

5. I § 4 b, stk. 4, nr. 4, indsættes som 3. pkt.:

”Beregningsgrundlaget i 1. og 2. pkt. udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.”

## § 5

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

”Er den afgiftspligtige grundværdi ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi.”

2. I § 1, stk. 7, ændres ”skovejendomme” til: ”landbrugs- eller skovejendomme”.

3. I § 1, stk. 8, 1. pkt., ændres ”skovejendommens” til: ”landbrugs- eller skovejendommens”.

4. I § 1, stk. 9, 1. pkt., ændres ”skovejendom” til: ”landbrugs- eller skovejendom”.

5. I § 1, stk. 9, 2. pkt., ændres ”skovejendomme” til: ”landbrugs- eller skovejendomme”.

6. I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter ”svares af” og efter ”samme promille af”: ”80 pct. af”.

## § 6

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og senest ved lov nr. 1377 af 4. december 2017, foretages

følgende ændringer:

**1.** I § 4 a, stk. 2, indsættes efter ”afslag på genoptagelse, jf.”: ”§ 20 b, stk. 3, og”.

**2.** I § 20 b, stk. 1, ændres ”indtræder en afgørelsesperiode tidligst 6 uger før den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperioden udløber den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb” til: ”udløber afgørelsesperioden 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 a, stk. 2”.

**3.** § 20 b, stk. 3, affattes således:

”Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen skal uanset reglerne i § 33 træffe afgørelse om genoptagelse af en vurdering af en fast ejendom, der er foretaget på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, jf. stk. 2, hvis der i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, er indgået oplysninger, der giver grundlag for en ændring af vurderingen, og disse oplysninger ikke er indgået i afgørelsen. Når told- og skatteforvaltningen har behandlet oplysningerne efter 1. pkt., meddeler told- og skatteforvaltningen ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen, medmindre afgørelsen forinden er påklaget, jf. § 35 a. Told- og skatteforvaltningens afgørelse efter 2. pkt. bortfalder, hvis afgørelsen, der er foretaget efter stk. 2, efterfølgende påklages, jf. § 35 a.”

**4.** I § 20 b indsættes som stk. 4:

”Stk. 4. Vurderinger, der er ændret efter stk. 3, tillægges skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.”

**5.** Efter § 20 c indsættes i kapitel 7 a:

”§ 20 d. Underretninger og meddelelser, der udsendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, udsendes alene til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom.”

## § 7

I lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), foretages følgende ændring:

**1.** I § 7 indsættes som 2. pkt.:

”Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte, at dele af loven, herunder dele af lovens bestemmelser, træder i kraft på forskellige tidspunkter.”



## § 8

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* § 7 træder i kraft den 1. maj 2018.

*Stk. 3.* § 1 har virkning for lån til betaling af grundskyld for skatteårene 2018-2020.

*Stk. 4.* §§ 2 og 3, § 4, nr. 1, og § 5, nr. 2-5, har virkning fra og med den 1. januar 2018.

*Stk. 5.* § 5, nr. 1 og 6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket beregningsgrundlaget for grundskylden er grundværdien og forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

*Stk. 6.* § 4, nr. 2, har virkning fra og med det første indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

*Stk. 7.* § 4, nr. 3-5, har virkning fra og med indkomståret 2018.

*Stk. 8.* Efter § 9, stk. 2, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. denne lovs § 1, nr. 4, fragår stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt senest den 30. juni 2018, i den grundskyld, der skal betales den 1. juli 2018 eller senere. Lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fragår i den betalte grundskyld efter 1. pkt.

*Stk. 9.* Er der efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, fragår et beløb svarende til stigningen i det lån, der ydes efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Lånet, der er ydet for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fragår i lånet ydet efter kapitel I i lov om lån til grundskyld m.v. efter 1. pkt. Der påløber ikke renter på lån til stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, der er ydet efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

*Stk. 10.* Told- og skatteforvaltningens afgørelser om almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, og told- og skatteforvaltningens afgørelser om afslag på genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, af almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, som efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over, kan, hvis afgørelsen modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra og med den 1. januar 2019.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *Indholdsfortegnelse*

##### *1. Indledning*

###### *1.1. Lovforslagets formål og baggrund*

###### *1.1.1. Udmøntning af dele af forliget ”Tryghed om boligbeskatningen”*

###### *1.1.2. Præciseringer af den nye ejendomsvurderingslov og følgelovgivning*

###### *1.1.3. Ændring af ikrafttrædelsesbestemmelse for Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)*

##### *2. Lovforslagets indhold*

###### *2.1. Midlertidig låneordning for 2018-2020*

###### *2.1.1. Gældende ret*

###### *2.1.1.1. Grundskyld*

###### *2.1.1.2. Låneordning for pensionister m.fl.*

###### *2.1.2. Lovforslaget*

###### *2.2. Forsigtighedsprincip*

###### *2.2.1. Gældende ret*

###### *2.2.1.1. Ejendomsværdiskat*

###### *2.2.1.2. Kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)*

###### *2.2.2. Lovforslaget*

###### *2.3. Justering af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a om frist for afgørelse om vurdering, deklARATION og afgørelsesperiode*

###### *2.3.1. Gældende ret*

###### *2.3.2. Lovforslaget*

###### *2.4. Delvis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)*

###### *2.4.1. Gældende ret*

###### *2.4.2. Lovforslaget*

##### *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

##### *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

##### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

##### *6. Miljømæssige konsekvenser*

##### *7. Forholdet til EU-retten*

###### *7.1. Midlertidig låneordning for 2018-2020*

###### *7.2. Forsigtighedsprincip*

##### *8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

##### *9. Sammenfattende skema*

## *1. Indledning*

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 forliget *Tryghed om boligbeskatningen*.

Med lovforslaget foreslås det at udmønte de dele af forliget, der vedrører indførelse af en midlertidig indefrysningsordning for 2018-2020, hvorefter der automatisk ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017. Indefrysningsordningen vil nedenfor blive benævnt ”den midlertidige låneordning”.

Samtidig foreslås det med lovforslaget at udmønte de dele af forliget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes til 80 pct. af ejendoms-, grund- og forskelsværdierne.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven. Forslagene har til formål at præcisere og justere enkelte bestemmelser i ejendomsvurderingsloven og følgelovforslaget, som blev vedtaget i juni 2017 med ikrafttrædelse den 1. januar 2018.

Endelig indeholder lovforslaget forslag om at indføre mulighed for en delvis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1).

Lovforslag til udmøntning af de dele af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, der har virkning fra 2021, herunder nye satser for ejendomsværdiskat og grundskyld, indførelse af en rabatordning, en permanent låneordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat, en moderniseret stigningsbegrænsningsordning for øvrige ejendomme og SKATs overtagelse af opkrævning af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer fra 2021, fremsættes i denne og senere folketingsamlinger.

### *1.1. Lovforslagets formål og baggrund*

#### *1.1.1. Udmøntning af dele af forliget ”Tryghed om boligbeskatningen”*

Af forliget *Tryghed om boligbeskatningen* fremgår bl.a. følgende:

”Det er en stor beslutning at købe en bolig, og for mange danskere er det den største økonomiske beslutning gennem livet. Derfor er det afgørende, at der sikres tryghed om boligskatten for den enkelte.

For at skabe tryghed om boligskatten er det afgørende, at ejendomsvurderingerne er så præcise og gennemskuelige som muligt. Et bredt politisk flertal indgik derfor i efteråret 2016 et politisk forlig

om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem, som skal sikre danskerne bedre og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i 2019.

Med de nye vurderinger rettes op på de problemer, der var ved det tidligere system. For nogle vil den nye vurdering være lavere end den gamle, men for rigtig mange boligejere vil den nye vurdering være højere, blandt andet fordi boligpriserne er steget siden 2011.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre er derfor enige om at indføre et nyt boligbeskatningssystem, der skal sikre, at de samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Det nye boligbeskatningssystem indføres med virkning fra 2021, når forliget om det nuværende boligskattestop udløber.

Forligspartierne er samtidig enige om at sikre boligejernes tryghed på længere sigt ved at forbedre det nuværende boligskattestop fra 2001. Det skal sikre, at boligejernes økonomi kan følge med. Med det nye boligbeskatningssystem vil boligskatterne fra 2021 være låst fast som andel af boligens værdi.

Der indføres en generel indefrysningsskema for stigninger i boligskatten. De indefrosne beløb skal først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

For perioden frem til 2021 vil årlige stigninger i grundskylden automatisk blive indefrosset, og det vil ske uden forrentning. Fra 2021 vil stigninger i boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld under ét) automatisk blive indefrosset til en rente, der svarer til renten ved den eksisterende indefrysningsskema for pensionister (der pt. udgør 1,24 pct. i 2017).

I 2018-2020 indefryses stigninger i grundskylden i en midlertidig kommunal indefrysningsskema. Fra 2021 indefryses stigninger i de samlede boligskatter i en permanent statslig ordning. De indefrosne beløb vil fremgå af årsopgørelsen, og indefrysningen kan fravælges.

Forligspartierne er endvidere enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode ved, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Der indføres derfor et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, boligejerne og øvrige ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen.”

Ifølge forliget skal der indføres en midlertidig indefrysningsordning og et forsigtighedsprincip. Formålet med lovforslaget er at udmønte forliget på disse punkter. Det foreslås således at indføre en midlertidig indefrysningsordning (herefter "låneordning") til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 og et forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld fra det tidspunkt, hvor vurderinger i det nye vurderingssystem skal anvendes som beregningsgrundlag.

### *1.1.2. Præciseringer af den nye ejendomsvurderingslov og følgelovgivning*

Til udmøntning af det politiske forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem vedtog Folketinget i juni 2017 en ny ejendomsvurderingslov og en række ændringer af skatteforvaltningsloven, der fastsætter rammerne for de nye vurderinger af landets ejerboliger i 2018 og af landets øvrige ejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i 2019. Ejendomsvurderingsloven indeholder tillige de regler, der fastsætter rammerne for tilbagebetalingsordningen, hvorefter ejendomsejerne skal have tilbud om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter. Det vurderes på baggrund af det arbejde, der efterfølgende er pågået med henblik på etablering af fornøden systemunderstøttelse og processer i vurderingsarbejdet, nødvendigt at præcisere og justere enkelte bestemmelser i ejendomsvurderingsloven og følgelovgivningen for at tydeliggøre og understøtte den påtænkte udmøntning af de regler, der blev vedtaget i juni 2017.

### *1.1.3. Ændring af ikrafttrædelsesbestemmelse for Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)*

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistrene vil skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter til ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsrådets kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes GD1 i 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018. Med den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse kan loven kun sættes i kraft i sin helhed. Der er dog delelementer af GD1, som det vil være hensigtsmæssigt at implementere før maj 2019. Der er derfor behov for, at dele af loven kan træde i kraft tidligere, såfremt dette kan ske uden at påvirke datagrundlaget for ejendomsbeskatningen.

## *2. Lovforslagets indhold*

### *2.1. Midlertidig låneordning for 2018-2020*

#### *2.1.1. Gældende ret*

##### *2.1.1.1. Grundskyld*

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v. Skatten tilfalder den kommune, hvori ejendommen

ligger.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale ejendomsskatter, jf. § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter eventuelt fradrag for grundforbedringer, således som disse beløb er fastsat af SKAT ved seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som betyder, at stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten fra år til år. For 2016 er beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger dog fastfrosset, således at reguleringsprocenten i 2016 udgør 0, jf. lov nr. 179 af 1. marts 2016. Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2017 er endvidere fastfrosset for alle ejendomme, så reguleringsprocenten i 2017 udgør 0 pct., jf. lov nr. 227 af 7. marts 2017. For 2018 er reguleringsprocenten for forhøjelse af den afgiftspligtige grundværdi for skatteåret 2018 fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017.

Fradrag for forbedringer i grundværdien er afskaffet med virkning fra 2013, jf. § 1 i lov nr. 925 af 18. september 2012. Eksisterende fradrag for forbedringer i grundværdien fortsætter til deres udløb.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller hvis eksisterende ejendomme ændres, for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler og en grundværdi på grundskatteloftsniveau. Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes til det, den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi er lig med den aktuelle grundværdi efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

#### *2.1.1.2. Låneordning for pensionister m.fl.*

For personer, der har nået folkepensionsalderen eller får udbetalt visse sociale pensioner eller efter-

løn, gælder en låneordning (pensionistlåneordningen). Reglerne er fastsat i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Efter denne ordning er kommunerne forpligtet til at yde ovennævnte personer lån til betaling af ejendomsskatter og udgifter til tilslutning til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt, såfremt de anmoder herom, jf. § 1 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Endvidere kan kommunerne beslutte at yde lån til betaling af vej- og kloakudgifter og lignende.

Lånet ydes af den kommune, den pågældende ejendom er beliggende i, jf. § 1, stk. 3, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Det er en forudsætning for at yde lån, at ejendommens ejer eller dennes ægtefælle er fuldt skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor SKAT kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold. Herudover er det en betingelse, at ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse.

Lån kan således ydes til helårsboliger, herunder ejerlejligheder og fritidsboliger, men der kan ikke ydes lån til mere end én ejendom pr. person. For så vidt angår to- eller flerfamiliehuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller dennes husstands beboede lejlighed.

De nævnte betingelser gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. Er der tale om sameje, kan der kun ydes lån til en del af grundskylden svarende til den andel af ejendommen, 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.

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 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang. Renter af lån ydet i henhold til loven kan ikke fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Ved opkrævning af lån, der er forfaldet til betaling, ydes i stedet et nedslag i de renter, der er påløbet.

Rentesatsen udgør 1,00 pct. for 2018.

Hvert år inden den 1. marts giver kommunalbestyrelsen låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af betalte ejendomsskatter og tilskrevne renter, jf. § 6 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Lån inklusiv påløbne renter sikres ved tinglysning af et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, hvis der er tale om sameje, jf. § 4, i stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Låntager kan vælge, hvorvidt der skal tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev.

Det er et krav for at yde lån, at der er friværdisværdi i ejendommen i henhold til den senest opgjorte ejendomsvurdering, jf. § 4, i stk. 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Lånene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer, jf. § 5 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Dette gælder også i tilfælde, hvor der indtræder ejerskifte af kun en del af en ejendom. I sidstnævnte tilfælde vil kun det lån, der knytter sig til den solgte andel, forfalde, hvorimod lånet for den andel, der ikke ejerskiftes, forbliver indestående for den pågældende ejer.

Der er imidlertid visse ejerskiftesituationer, der ikke udløser forfald af lånet. Dette gælder eksempelvis, hvis ejendommen ved ejerens død eller optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem. Det samme gælder, hvis en ægtefælle overtager ejendommen til hensidende i uskiftet bo. Det vil sige, at i disse situationer kan kommunalbestyrelsen tillade, at lån, der allerede er ydet, inklusive renter, forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. En ægtefælle, som overtager en ejendom i de nævnte tilfælde, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Hvis et lån, der forfalder til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan låntageren lade sin del af det forfaldne lån, der er optaget med sikkerhed i den samlede ejendom, ”konvertere” til et lån med sikkerhed i låntagerens andel af ejendommen.

### *2.1.2. Lovforslaget*

Det foreslås at indføre en midlertidig låneordning for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk vil yde lån til fysiske ejere af ejerboliger til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017, hvis stigningen for den enkelte ejer for det pågældende år overstiger 200 kr. Ved ejerboliger skal efter den foreslåedes ordning forstås ejendomme som nævnt i ejendoms-



værdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der pålignes grundskyld.

Stigningsbegrænsningen for grundskylden, hvorefter stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten (maksimalt 7 pct.) fra år til år, vil fortsat gælde til og med 2020. De stigninger i grundskylden, der ydes lån til i perioden 2018-2020, vil således skulle opgøres under hensyntagen til den gældende stigningsbegrænsning.

Efter den foreslåede låneordning skal der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, hvad enten sådanne stigninger skyldes en forhøjelse af satsen for grundskylden, bortfald af fradrag i grundværdien for forbedringer eller en højere grundværdi.

Falder grundskylden til under niveauet i 2017, vil der dermed ikke skulle ydes lån. Først når grundskylden eventuelt igen når op over niveauet i 2017, vil der på ny skulle ydes lån. Det foreslås desuden at undtage de situationer fra låneordningen, hvor der sker væsentlige ændringer af grunden, f.eks. hvor en ændring af ejendommens grundareal, anvendelse eller planforhold medfører en ny, højere grundværdi, og der som følge heraf skal ske genberegning af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40.

Der vil ikke som i låneordningen for pensionister m.fl. skulle ydes lån til tilslutningsudgifter eller vej- og kloakudgifter og lignende.

Lånene vil skulle ydes automatisk. Ejeren vil således ikke skulle indgive anmodning om lånet til kommunen, og ejeren vil ikke kunne fravælge låneordningen i perioden. Lånene vil endvidere ikke skulle forrentes i perioden 2018-2020. Ifølge forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal lånene i 2021 videreføres i en permanent låneordning, medmindre ejeren fravælger dette. Udmøntning af den del af forliget, der vedrører videreførelsen af lån fra den foreslåede midlertidige låneordning til en permanent låneordning, vil indgå i kommende forslag til ny ejendomsskattelov.

Der vil efter den foreslåede midlertidige låneordning ikke stilles sikkerhed ved tinglysning af pant i ejendommen for lånet. Lån, der ikke betales efter forfald, vil dermed kunne inddrives efter de almindelige regler for inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det vil betyde, at der for den pågældende fordring kan ske lønindeholdelse efter § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 11 i samme lov kan foretages udpantning (udlæg) i ejerens aktiver. Da der ikke efter forslaget stilles krav om sikkerhed for lånene ved tinglysning af pant i ejendommen, vil udlæg skulle ske efter den sidst sikrede krone. Herudover vil der kunne være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske lønindeholdelse i. Endelig vil der i tilfælde, hvor lånet forfalder ved et ejerskifte af ejendommen, ikke

kunne foretages udlæg i den ejerskiftede ejendom, idet denne efter ejerskiftet ikke længere vil tilhøre den låntager, hvis lån er forfaldet ved ejerskiftet.

For at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det derfor, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter vil skulle hæfte på den pågældende ejendom, hvorefter krav som følge af forfaldne lånebeløb også vil kunne rettes mod senere ejere af ejendommen. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen.

Det foreslås, at lånene forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer eller ændrer anvendelse, hvorefter ejendommen ikke længere er omfattet af den foreslåede låneordning. I tilfælde, hvor ejendommen ejerskiftes, vil den nye ejer herefter skulle ydes lån til stigninger i grundskylden fra året efter ejerskiftet, idet den nye ejers lån vil skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for erhvervsåret. Det foreslås dog, at lånene ikke skal forfalde ved ejerskifte mellem ægtefæller. Overtager ægtefællen ejendommen helt eller delvist, vil ægtefællen herved automatisk indtræde i den del af ejerens lån, der vedrører den del af ejendommen, ægtefællen overtager, og lånet vedrørende denne del af ejendommen vil således skulle forblive indestående.

Den foreslåede midlertidige låneordning vil ikke ændre på den eksisterende pensionistlåneordning. Pensionister m.fl. vil således stadig efter reglerne i lov om lån til betaling af ejendomsskatter kunne vælge at optage lån til betaling af grundskylden ekskl. stigningen. For at sikre, at der ikke ydes lån til det samme beløb to gange, foreslås det, at der efter pensionistlåneordningen ikke skal kunne opnås lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede midlertidige låneordning.

## *2.2. Forsigtighedsprincip*

### *2.2.1. Gældende ret*

#### *2.2.1.1. Ejendomsværdiskat*

Ejendomsværdiskatten, der tilfalder staten, beregnes som en andel af den fastsatte ejendomsværdi, som den fremgår af den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten, hvis ejendomsværdien er højere, jf. ejendomsværdiskattelovens § 5.

Ejendomsværdiskatten er underlagt et skattestop. Det betyder, at grundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a udgør det mindste af:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. september i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger fra 2018 hvert andet år pr. 1. september i lige år.

Den aktuelle ejendomsvurdering har kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien pr. 1. september i indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 plus 5 pct. eller pr. 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er ændret siden, kender SKAT ejendomsværdien på dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne.

Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, der er blevet ændret, således at der skal foretages en omvurdering, er dette ikke tilfældet. For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme er der i ejendomsvurderingslovens § 38 fastsat regler om, at SKAT tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau – en såkaldt skattestopsberegning.

Der betales ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende såvel i Danmark som i udlandet, hvis ejeren er hjemmehørende i Danmark og samtidig har rådighed over ejendommen.

Hvis der for en udenlandsk ejendom findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, danner denne grundlag for ejendomsværdibeskatningen af ejendommen. Er dette ikke tilfældet, udgør beregningsgrundlaget handelsværdien.

Handelsværdien fastsættes som følger:

- 1) Findes der et udenlandsk indeks, der kan godkendes af SKAT, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris indekseret efter dette prisindeks.
- 2) Hvis et prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering i nr. 1 og 2, lægges en sådan dokumentation til grund for værdifastsættelsen.
- 4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansætter SKAT handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

SKAT foretager i dag en vurdering af, hvilke landes ejendomsvurderinger, der kan sidestilles med

danske vurderinger. Det er en betingelse for en godkendelse af en udenlandsk vurdering, at vurderingen foretages efter samme principper som de danske. Dvs. at formålet med vurderingen skal være at finde handelsværdien.

Det er på nuværende tidspunkt alene den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 2002, der er godkendt af SKAT.

#### *2.2.1.2. Kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)*

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v. Grundskylden tilfalder den kommune, hvori ejendommen ligger.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale ejendomsskatter, jf. § 1 i lov om kommunal ejendomsskat, jf. afsnit 2.1.1.1.

Efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat er en række ejendomme fritaget for at betale grundskyld. Det drejer sig bl.a. om offentligt ejede ejendomme, der ikke anvendes erhvervsmæssigt. Kommunerne har efter § 23 i lov om kommunal ejendomsskat i stedet mulighed for at opkræve en dækningsafgift af grundværdien og af forskelsværdien. Forskelsværdien beregnes som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. For grundværdiens vedkommende kan dækningsafgiften opkræves med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. For forskelsværdiens vedkommende kan dækningsafgiften højst opkræves med en promille på 8,75.

Herudover kan kommunerne for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien. Dækningsafgiften kan højst udgøre 10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares dækningsafgiften forholdsvis.

#### *2.2.2. Lovforslaget*

Det foreslås at indføre et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes som hhv. ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal

komme ejendomsejerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet som udgangspunkt skal gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme. Det betyder, at forsigtighedsprincippet også skal gælde for ejendomme beliggende i udlandet, der betales ejendomsværdiskat af, i det omfang ejendommen værdiansættes ud fra en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

Forsigtighedsprincippet foreslås endvidere at skulle gælde i tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes på grundlag af anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 3, og hvor beregningsgrundlaget for den udenlandske ejendom fastsættes af SKAT ved et skøn, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 4.

Fastsættes handelsværdien af ejendommen i stedet ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 1 eller 2, sker værdiansættelsen derimod ud fra en objektiv norm og indebærer derfor ikke på samme måde som i de ovennævnte tilfælde et skøn. Det foreslås derfor, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip i disse tilfælde.

Der vil efter forslaget heller ikke gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Der vil således ikke indgå et skønsmæssigt element i ansættelsen, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks.

Forsigtighedsprincippet foreslås indført med virkning fra det tidspunkt, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning. For ejendomme beliggende i udlandet foreslås forsigtighedsprincippet indført med virkning fra og med skatteåret 2018.

### *2.3. Justering af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a om frist for afgørelse om vurdering, deklaration og afgørelsesperiode*

#### *2.3.1. Gældende ret*

Afgørelse om ejendomsvurdering, der foretages efter forudgående deklaration, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er

defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, om afgørelsesperiodens start og af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, om afgørelsesperiodens udløb og maksimale længde, foretages enten på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, eller på grundlag af alle oplysninger, der foreligger, når afgørelse træffes.

Afgørelsesperioden udløber efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, og den må ikke overstige 6 uger, medmindre skatteministeren fastsætter en længere frist. Afgørelsesperiodens start, der efter skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, skal fastlægges i hver enkelt deklaration, kan dermed tidligst løbe fra den 31. december i vurderingsåret, og afgørelsesperioden kan ikke udløbe før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, men efter beslutning fra skatteministeren senere.

Dette uanset at afgørelsesperioden ikke er indført for at fastlægge en frist for afgørelse om vurdering, da vurderingsmyndigheden efter skatteforvaltningslovens § 20 c også kan træffe afgørelse efter udløbet af afgørelsesperioden.

Hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden træffer afgørelse om vurdering uden at tage stilling til oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, skal vurderingsmyndigheden efterfølgende behandle oplysningerne efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a om genoptagelse og revision. Vurderingsmyndigheden skal efter bemærkningerne til § 20 b, stk. 3, i lovforslag L 212, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, i denne særlige situation gennemføre revision, hvis oplysningerne giver anledning til en ændring af vurderingen, uden at forudsætningerne for genoptagelse er opfyldt. Vurderingsmyndigheden skal i modsat fald træffe afgørelse om nægtelse af genoptagelse såvel som afgørelse om nægtelse af revision.

Der er ikke på nuværende tidspunkt regler i skatteforvaltningsloven, der definerer kredsen af parter i vurderingssager generelt. Kredsen, der skal partsinddrages, hvis vurderingsmyndigheden anvender de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, er dog i skatteforvaltningslovens § 20 a defineret som ejendommens ejere.

Vurderingsmyndigheden kan imidlertid i visse tilfælde have behov for eller gavn af at gennemføre partsinddragelse efter forvaltningslovens regler i stedet for ved anvendelse af den særlige procedure, der er beskrevet i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a. Det kan imidlertid ikke helt udelukkes, at den kreds, der skal partshøres efter forvaltningsloven, ikke fuldt ud svarer til kredsen, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a.

### *2.3.2. Lovforslaget*

De særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a er indført for at give vurderingsmyndighe-

den den nødvendige fleksibilitet i behandlingen og afgørelsen af den meget store mængde ejendomsvurderinger, der skal behandles og afgøres fra vurderingsterminen, den 1. september, til vurderingerne sendes ud til ejendomssejerne.

Formuleringen af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, begrænser imidlertid denne tilsigtede fleksibilitet, fordi afgørelsesperioden efter bestemmelsen tidligst kan starte den 31. december i vurderingsåret.

Det foreslås derfor, at § 20 b, stk. 1, ændres, så vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklARATION, jf. § 20 a, vil kunne foretages inden udløbet af en afgørelsesperiode, der fortsat ikke må overstige 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, som fastlægges i hver enkelt deklARATION, jf. § 20 a, stk. 2.

Efter forslaget vil vurderingsmyndigheden i hver enkelt deklARATION skulle fastsætte en frist for afgørelsesperiodens start, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, der skal være minimum 4 uger efter deklARATIONEN, jf. § 20 a, stk. 3, og vurderingsmyndigheden vil herefter have 6 uger til at træffe afgørelse om vurderingen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. DeklARATIONSperioden, jf. § 20 a, stk. 3, vil ikke blive forkortet, og afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 1, vil ikke blive forlænget.

Afgørelsesperioden vil kunne starte før den 31. december i vurderingsåret, idet afgørelsesperioden så tilsvarende vil slutte før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperiodens længde skal fortsat være maksimeret til 6 uger, der også nu er den maksimale længde af afgørelsesperioden.

Vurderingsmyndigheden vil få mulighed for at foretage partshøring under anvendelse af den særlige deklARATIONSprocedure, der er beskrevet i skatteforvaltningslovens § 20 a, og træffe afgørelse efter de særlige regler i skatteforvaltningslovens § 20 b, hvis blot ejendomssejerne får minimum 4 uger til at reagere på deklARATIONEN, og afgørelse træffes inden for 6 uger efter udløbet af den fastsatte reaktionsfrist. Vurderingsmyndigheden vil dermed få langt bedre muligheder for før den 31. december i vurderingsåret at igangsætte afgørelsen af i hvert fald en del af de mange vurderingssager, der skal foretages efter vurderingsterminen den 1. september, uanset om vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige deklARATIONSprocedure til at gennemføre partsinddragelse.

Det foreslås samtidig, at det tydeliggøres, at oplysninger, der er modtaget, før der træffes afgørelse om vurdering, skal have samme betydning for den endelige vurdering, uanset om oplysningerne foreligger ved afgørelsesperiodens start eller modtages i afgørelsesperioden.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse på grundlag af oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, som ikke indeholder de begrænsninger i adgangen til genoptagelse, der følger af skatteforvaltningslovens § 33.

Det foreslås endelig, at det tydeligt fastlægges, at kredsen af parter, der skal modtage underretninger og meddelelser vedrørende vurdering af fast ejendom, skal være den samme, uanset om underretninger og meddelelser udsendes under henvisning til de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a eller efter de generelle regler i forvaltningsloven.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a indsættes en ny § 20 d, der direkte og entydigt fastlægger, at alle underretninger og meddelelser, der udsendes af vurderingsmyndigheden ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, skal sendes til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom, mens andre, der mener at have partsstatus i vurderings sagen, kun skal have underretninger og meddelelser, hvis de henvender sig til vurderingsmyndigheden og dokumenterer, at de har en væsentlig, direkte, retlig og individuel interesse i den konkrete underretning eller meddelelse.

#### *2.4. Delvis implementering af Grunddataprogrammet delaftale 1 (GD1)*

##### *2.4.1. Gældende ret*

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og – forvaltning m.v.) regulerer gennemførelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata.

Efter lovens § 7 kan energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte tidspunktet for lovens ikrafttræden. Efter bestemmelsen kan loven kun sættes i kraft i sin helhed, hvorimod der ikke er mulighed for delvis ikrafttrædelse.

##### *2.4.2. Lovforslaget*

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistrene vil skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter vedrørende ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsområdet kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes GD1 i 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018.



Det er dog hensigten, at delelementer af GD1, der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), kan igangsættes tidlige. Det foreslås derfor, at ikrafttrædelsesbestemmelsen ændres, således at loven kan sættes i kraft trinvist.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 ændrer i love, der hører under forskellige ministres ressort. Udstykningsloven ligger under energi-, forsynings- og klimaministerens ressort, tinglysningsloven og retsplejeloven ligger under justitsministerens ressort, lov om bygnings- og boligregistrering ligger under skatteministerens ressort, mens ejerlejlighedsloven ligger under erhvervsministerens ressort.

For at sikre, at en delvis ikrafttræden ikke medfører uforudsete og utilsigtede konsekvenser, foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren først kan iværksætte en delvis ikrafttræden efter forhandling med de øvrige ministre.

### *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

#### *3.1. Økonomiske konsekvenser*

De provenumæssige konsekvenser af dette lovforslag vedrører de elementer af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, der udmønter, at beskatningsgrundlagene for ejendomsskatterne fra 2018 baseres på de nye vurderinger under iagttagelse af forsigtighedsprincippet samt 0-forrentning af grundskylden i den midlertidige låneordning.

Med forliget blev det aftalt, at der skal fastsættes nye satser for ejendomsværdiskat og grundskyld med virkning fra 2021. Endvidere indføres en skatterabat, der skal sikre, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers ville have gjort efter de gældende regler om ejendomsværdiskattestop samt stigningsbegrænsning for grundskylden. Udmøntning af denne del af forliget skal ske ved forslag til en ny ejendomsskattelov, der fremsættes på et senere tidspunkt. Dette lovforslag vil også indeholde de samlede provenumæssige konsekvenser af lovforslagene, der udmønter boligskatteforliget, herunder konsekvenserne af nærværende lovforslag.

Til og med 2020 gælder stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld, og ejendomsværdiskatten er fastfrosset i kroner og øre. Forsigtighedsprincippet skal træde i kraft samtidig med de nye vurderinger. Da skattestoppet og stigningsbegrænsningen indebærer, at beskatningsgrundlagene for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld højst kan udgøre en given størrelse, kan effekterne af nye vurderinger og det foreslåede forsigtighedsprincip ikke adskilles.

De nye ejendomsvurderinger i kombination med forsigtighedsprincippet vil efter forslaget blive indfaset i beskatningsgrundlagene frem mod 2020, hvor de skønnes at medføre et samlet mindreprovenu efter tilbageløb på godt 1 mia. kr., *jf. tabel 1*. Heraf skønnes 0-forrentningen af den midler-

tidige låneordning at medføre et begrænset mindreprovenu. Det bemærkes, at der beregningsteknisk sammenlignes med en situation, hvor der var blevet gennemført 2018-vurderinger med de vurderingsmetoder, der senest blev anvendt ved 2012-vurderingen.

**Tabel 1. Provenumæssige konsekvenser efter tilbageløb af nye vurderinger, forsigtighedsprincippet og 0-forrentning af midlertidig indefrysning**

Mia. kr. (2018-niveau)		2018	2019	2020
Ejerboliger	Ejendomsværdiskat	-0,1	-0,1	0,0
	Grundskyld	0,0	-0,6	-0,7
	0-forrentning af midlertidig indefrysning	-0,01	-0,02	-0,04
	<i>I alt</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,8</i>
Ikke-ejerboliger	Ejendomsværdiskat	0,0	0,0	0,0
	Grundskyld	0,0	0,0	-0,3
	Erhvervsdækningsafgifter	0,0	0,0	-0,1
	<i>I alt</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,4</i>
<b>Alle ejendomme</b>		<b>-0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,1</b>

Anm.: Provenuvirkningerne er beregnet som virkningen af nye vurderinger og forsigtighedsprincip sammenlignet med et hypotetisk forløb, hvor der i 2018-19 udarbejdes nye vurderinger med SKATs hidtidige vurderingsmetoder.

I bemærkningerne til forslaget om en ny ejendomsvurderingslov (L 211, FT 2016-17) blev det anført, at de provenumæssige konsekvenser af L 211 ikke forventedes realiseret som følge af det nye beskatningssystem. Ovenstående provenumæssige konsekvenser træder derfor i stedet for de konsekvenser, der er anført i bemærkningerne til L 211. Fra 2021 og frem vil konsekvenserne af forsigtighedsprincippet indgå som en af flere uadskillelige komponenter i det nye ejendomsbeskatningssystem. Konsekvenserne af forsigtighedsprincippet efter 2021 vil blive beskrevet i det kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

De foreslåede ændringer af ejendomsvurderingsloven i lovforslagets § 3 og skatteforvaltningslovens i lovforslagets § 6 har ingen egentlige provenumæssige konsekvenser, da de foretagne justeringer og tilpasninger indgik som forudsætninger i vurderingen af de provenumæssige konsekvenser i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsforslaget (L 211, FT 2016-17). Ændringerne er endvidere indeholdt i de forudsætninger, der ligger til grund for provenuskønnene af nærværende lovforslag i ovenstående tabel 1.

Forliget *Tryghed om boligbeskatningen* vil som udgangspunkt ikke påvirke kommunernes økonomi sammenlignet med de forhold, der gælder i dag. Staten vil således skulle kompensere kommunerne for de forligselementer, der indebærer et mindreprovenu for kommunerne under ét. Dette gælder også for konsekvenserne af det foreslåede forsigtighedsprincip.

Endvidere vil kommunerne kunne genbelåne lån, der er ydet i medfør af den foreslåede låneord-

ning. Dermed vil kommunernes likviditetsmæssige påvirkning svare til modellen fra den nuværende indefrysningensordning for pensionister. Indefrysningensordningen vil således ikke påvirke den enkelte kommunes likviditet. Den indefrosne grundskyld opsamles fra 2021 i den statslige, permanente indefrysningensordning, som bliver et element i det kommende lovforslag til en ny ejendomsskattelev.

Forslaget vedrørende delvis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) har ikke økonomiske konsekvenser.

### *3.2. Administrative konsekvenser for stat, region og kommuner*

De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, forventes af medføre merudgifter for SKAT til systemtilretning på 5,3 mio. kr. (omkostningsbaseret), der afskrives over 7 år. Udgifterne forventes at falde med 0,2 mio. kr. i 2018, 0,8 mio. kr. i 2019, 1,1 mio. kr. i 2020, 1,0 mio. kr. i 2021, 1,0 mio. kr. i 2022, 0,9 mio. kr. i 2023 og 0,3 mio. kr. i 2024.

De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af en midlertidig låneordning (midlertidig indefrysningensordning), forventes af medføre udgifter til it-tilretninger på 6,2 mio. kr. i 2018. Ydermere vil kommunerne have merudgifter til drift i 2018-2020.

De dele af lovforslaget, der vedrører præciseringer og justeringer i ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven, vurderes ikke at medføre merudgifter for det offentlige af betydning.

De samlede merudgifter som følge af lovforslaget finansieres af reserven afsat på § 35.11.51.10. Reserve til administrative konsekvenser af boligforlig.

Forslaget vedrørende delvis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) har ikke administrative konsekvenser.

### *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

De økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og udlejningsboligsektoren skønnes i 2020 at udgøre en skattelettelse svarende til ca. halvdelen af det samlede umiddelbare mindreprovenu ved lovforslaget, jf. nederste halvdel af tabel 1.

Lovforslaget medfører ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet og lejeboligsektoren.

### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

### *6. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

## 7. Forholdet til EU-retten

### 7.1. Midlertidig låneordning for 2018-2020

Den foreslåede midlertidige låneordning omfatter alle, der ejer ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, som pålignes grundskyld. Det betyder, at også borgere med fast bopæl uden for Danmark, der ejer f.eks. et fritidshus i Danmark, hvoraf der betales grundskyld, er omfattet. På den baggrund vurderes forslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.

### 7.2. Forsigtighedsprincip

Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet.

For så vidt angår udenlandske ejendomme foreslås det, at forsigtighedsprincippet skal gælde i tilfælde, hvor beskatningen sker på grundlag af en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, hvor anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering af anskaffelsessummen, lægges til grund for værdifastsættelsen, og hvor SKAT i øvrigt fastsætter værdien ved et skøn.

Findes handelsværdien af en udenlandsk ejendom derimod ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, foreslås det, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip, da handelsværdien i disse tilfælde fastsættes ud fra en objektiv norm, jf. også ovenfor under afsnit 2.2.2. Værdiansættelsen indebærer derfor ikke et skøn. Der er dermed ikke tale om sammenlignelige forhold, og det vurderes derfor at være i overensstemmelse med EU-retten, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde i disse tilfælde. Herudover vil skatteydere altid have mulighed for at fremlægge dokumentation og vil derved kunne få gavn af forsigtighedsprincippet.

Der foreslås heller ikke et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forliget *Tryghed om boligbeskatningen*, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld af produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord fastsættes ved fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Handelsværdien fastsættes således ud fra en objektiv norm, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks. På den baggrund vurderes lovforslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.

## 8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 15. december 2017 til den 12. januar 2018 været sendt

i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, Borger- og retssikkerhedschefen i SKAT, Bygningsstyrelsen, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening, Danske Regioner, Datatilsynet, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejerne, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, InvesteringsFondsBranchen, Justitia, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale- og Anlægsfonden, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Naturstyrelsen, Parcelhusejernes Landsorganisation, Retssikkerhedssekretariatet, SEGES, Skatteankestyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Tinglysningssretten, Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældresagen.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	De nye ejendomsvurderinger i kombination med forsigtighedsprincippet vil efter forslaget skulle indføres i beskatningsgrundlagene frem mod 2020, hvor de skønnes at medføre et samlet mindreprovenu efter tilbageløb på godt 1 mia. kr.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, forventes af medføre merudgifter for SKAT til systemtilretning på 5,3 mio. kr. (om-

		<p>kostningsbaseret), der afskrives over 7 år. Udgifterne forventes at falde med 0,2 mio. kr. i 2018, 0,8 mio. kr. i 2019, 1,1 mio. kr. i 2020, 1,0 mio. kr. i 2021, 1,0 mio. kr. i 2022, 0,9 mio. kr. i 2023 og 0,3 mio. kr. i 2024.</p> <p>De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af en midlertidig låneordning (midlertidig inde-frysningssordning), forventes af medføre udgifter til it-tilretninger på 6,2 mio. kr. i 2018. Ydermere vil kommunerne have merudgifter til drift i 2018-2020.</p>
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	De økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og udlejningsboligsektoren skønnes at udgøre en skattelettelse svarende til ca. halvdelen af det samlede umiddelbare mindre-provenu ved lovforslaget.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Den foreslåede midlertidige låneordning omfatter alle, der ejer ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, som pålignes grundskyld. Det betyder, at også borgere med fast bopæl uden for Danmark, der ejer f.eks. et fritidshus i Danmark, hvoraf der betales grundskyld, er omfattet. På den baggrund vurderes forslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.</p> <p>Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet.</p> <p>For så vidt angår udenlandske ejendomme foreslås det, at forsigt-</p>	

	<p>tighedsprincippet skal gælde i tilfælde, hvor beskatningen sker på grundlag af en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, hvor anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, lægges til grund for værdifastsættelsen, og hvor SKAT i øvrigt fastsætter værdien ved et skøn, mens forsigtighedsprincippet ikke skal gælde, hvis handelsværdien fastsættes ved indeksering.</p> <p>Findes handelsværdien af en udenlandsk ejendom derimod ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, foreslås det, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip, da handelsværdien i disse tilfælde sker ud fra en objektiv norm, jf. også ovenfor under afsnit 2.2.2, og der er dermed ikke tale om sammenlignelige forhold. Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med EU-retten, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde i disse tilfælde.</p> <p>På den baggrund vurderes lovforslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.</p>
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	<p style="text-align: center;">JA</p> <p style="text-align: right;">NEJ X</p>

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

#### Til nr. 1

Det foreslås, at lovens titel tilpasses de foreslåede ændringer i nærværende lovforslags § 1 om indførelse af en midlertidig låneordning for fysiske ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

#### Til nr. 2

Det foreslås, at der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indføres en midlertidig låneordning for skatteårene 2018-2020, jf. lovforslagets § 1, nr. 3. Som konsekvens heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter inddeles i kapitler, sådan at de bestemmelser i loven, der vedrører den gældende låneordning for pensionister m.fl., placeres i et nyt kapitel I, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, og at bestemmelserne vedrørende den foreslåede midlertidige låneordning placeres i et nyt kapitel II, jf. lovforslagets § 1, nr. 3.

#### Til nr. 3

Med lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås det at indføre en midlertidig låneordning for skatteårene 2018-2020.

Efter den gældende pensionistlåneordning kan der ydes lån til betaling af hele grundskylden. Efter den foreslåede generelle låneordning skal der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden.

Lån efter den midlertidige låneordning skal ydes automatisk til alle og forrentes ikke. Lån efter den gældende pensionistordning ydes efter ansøgning og kun til pensionister m.fl. Herudover forrentes lån efter pensionistordningen med en markedskonform rente.

Det foreslås, at der efter den eksisterende pensionistlåneordning ikke kan ydes lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede generelle indefrysningsordning for ejerboliger. Som følge heraf vil pensionister skulle ydes lån til stigningen i grundskyld efter den foreslåede låneordning, hvilket vil betyde, at pensionister, ligesom andre boligejere, ikke vil skulle betale rente af lån til stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020.

Sammenhængen mellem de to låneordninger er illustreret i eksemplet i tabel 3 nedenfor under bemærkningerne til nr. 4.



Til nr. 4

Alle kommuner er efter anmodning fra pensionister m.fl. forpligtet til at yde lån til betaling af grundskyld m.v.

Der er i den gældende låneordning for pensionister m.fl. en række betingelser, der skal være opfyldt for, at der kan ydes lån til betaling af grundskylden. Ejeren af ejendommen eller dennes ægtefælle skal være fuldt skattepligtig til Danmark eller hjemmehørende i en stat, hvor SKAT gennem administrativt samarbejde med de udenlandske skattemyndigheder kan indhente de relevante indkomst-oplysninger. Herudover skal ejeren være fyldt 65 år eller få udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtage efterløn. Desuden er det bl.a. et krav, at den ejendom, der ønskes lån til betaling af grundskyld for, indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også fritidsbeboelse. De nævnte betingelser og begrænsninger gælder også, hvor ejendommen er i sameje mellem flere.

Ifølge forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal der indføres en midlertidig låneordning for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk skal yde lån til betaling af stigninger i grundskylden for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvis stigningen overstiger 200 kr. Skatteåret er sammenfaldende med kalenderåret, jf. § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås derfor i § 9, stk. 1, 1. pkt., at kommunerne for skatteårene 2018-2020 årligt skal yde lån til betaling af stigninger i grundskylden til ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. Der vil ikke – som i den gældende pensionistordning – kunne ydes lån til betaling af tilslutningsudgifter, vej- og kloakudgifter og lignende.

Efter den foreslåede ordning må kommunens lån ikke udbetales til ejeren af den ejendom, der ydes lån for, men skal i stedet anvendes umiddelbart til betaling af den stigning i grundskylden, hvortil lånet er ydet. Stigninger i grundskylden bliver således betalt løbende, og der er dermed ikke tale om en udsættelse med betaling af stigningen i grundskylden.

Da stigninger i grundskylden således bliver betalt ved optagelse af lånet, er ejendomsejer ikke ved lånet i restance med betalingen af forfalden grundskyld. Lån ydet i medfør af den foreslåede midlertidige låneordning vil derfor være uden betydning for opgørelsen af det beløb, der kan komme til udbetaling til ejendomsejer vedrørende for meget betalte ejendomsskatter af vurderingerne for 2011-2017, jf. ejendomsvurderingslovens kapitel 13 om tilbagebetalingsordningen.

Den foreslåede beløbsgrænse på 200 kr. vil indebære, at såfremt stigningen i grundskylden det pågældende år udgør eksempelvis 201 kr., vil lånebeløbet for det pågældende år udgøre 201 kr. Udgør

stigningen 200 kr. eller derunder, vil stigningen i grundskylden skulle opkræves sammen med resten af grundskylden. Ejes en ejendom af to eller flere personer, skal stigningen overstige 200 kr. pr. person.

Der vil som udgangspunkt skulle ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden. Det vil sige, at der f.eks. skal ydes lån til stigninger, der skyldes den almindelige prisudvikling, dvs. højere vurderinger, stigninger, der skyldes, at kommunen har hævet grundskyldspromillen, stigninger, der skyldes bortfald af fritagelser efter §§ 7 og 8 i lov om kommunal ejendomsskat, og stigninger som følger af bortfald af fradrag for forbedringer i grundværdien.

Stiger grundskylden som følge af en klagesag, vil boligejerens lån skulle reguleres i overensstemmelse hermed. Ejeren af den ejendom, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld til, vil skulle opkræves det for lidt betalte beløb, og ejerens lånebeløb vil skulle opreguleres, sådan at det herefter svarer til stigningen i den forhøjede grundskyld.

Falder grundskylden som følge af en klagesag, vil boligejerens lån tilsvarende også skulle reguleres i overensstemmelse hermed. Ejeren af den ejendom, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld til, vil skulle udbetales det beløb, vedkommende har betalt for meget, og ejerens lånebeløb vil skulle nedreguleres, sådan at det herefter svarer til stigningen i den nedsatte grundskyld.

Der vil efter forslaget ikke blive ydet lån til betaling af stigninger i grundskylden, der skyldes væsentlige ændringer af ejendommen, jf. den foreslåede bestemmelse i § 9 a. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse nedenfor.

Ejeren af den ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld på, vil efter forslaget hæfte for lånet. Forslaget indebærer ikke, at der vil skulle stilles sikkerhed for lånet ved tinglysning af pant i den ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

Der skal ifølge forslaget automatisk ydes lån til alle fysiske ejere af ejerboliger. Ejeren vil således ikke skulle anmode om lån. Lånene vil ikke blive forrentet ikke og vil ikke kunne fravælges i perioden 2018-2020.

Efter forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal lånebeløb vedrørende den midlertidige låneordning for skatteårene 2018-2020 videreføres i en permanente låneordning fra og med 2021, medmindre videreførelsen fravælges af boligejeren. Når den foreslåede midlertidige låneordning udløber i 2020 og efter forliget afløses af en permanente låneordning i 2021, vil boligejerne således kunne fravælge låneordningen, og lånebeløbet for 2018-2020 vil i så fald skulle betales.

Fravælger boligejeren ikke i 2021 videreførelsen af det lån, vedkommende er ydet for skatteårene 2018-2020, vil lånebeløbet vedrørende denne periode efter forliget automatisk skulle overføres til en permanente låneordning, hvorefter det vil blive forrentet fra og med 2021. Ifølge forliget vil der i den permanente låneordning blive krævet sikkerhed for ydede lån i form af pant i ejendommen. Lovforslag, der skal udmønte den del af forliget, der vedrører videreførelsen af lån fra den foreslåede midlertidige låneordning til en permanent låneordning, vil indgå i det kommende forslag til en ny ejendomsskattelev.

Det beløb, der efter forslaget årligt vil skulle ydes lån til, opgøres efter den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 1, 2. pkt., som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 4, og § 9 a.

Den enkelte boligejers løbende betaling af grundskyld vil således ikke stige fra niveauet i 2017. 2017 vil dermed som udgangspunkt blive startåret for beregningen af den del af grundskylden, der vil skulle ydes lån til. Såfremt grundskylden for et skatteår falder til under grundskylden for skatteåret 2017, vil der ikke skulle ydes lån, idet grundskylden for det pågældende skatteår ikke er steget i forhold til skatteåret 2017.

Opgørelsen af det beløb, der skal ydes lån til, vil skulle foretages under hensyntagen til de gældende regler om stigningsbegrænsning af grundskylden, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskylden kan således ikke stige mere end det, der følger af grundskatteloftsværdierne for skatteårene 2018-2020.

I tabel 2 er vist et eksempel på opgørelsen af lån efter den foreslåede ordning for skatteårene 2018-2020. Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi på 832.500 kr. i 2016. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteloftet 749.300 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 19.557 kr. Grundskylden i skatteårene 2018-2020, der overstiger dette beløb, vil blive ydet som lån, der forfalder til betaling ved ejerskifte. Samlet udgør det akkumulerede lån i eksemplet over de tre år 8.287 kr., jf. tabel 2.

**Tabel 2. Eksempel på opgørelse af lån til betaling af stigninger i grundskylden i 2018-2020**

		2017	2018	2019	2020
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1)	832.500 <sup>1)</sup>	1.415.000 <sup>2)</sup>	1.415.000	1.500.000 <sup>2)</sup>
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80% af (1) for året forud <sup>3)</sup>	(2)	-	- <sup>3)</sup>	1.132.000 <sup>4)</sup>	1.132.000 <sup>4)</sup>
Reguleringsprocent for grundskyldsgrundlag, stigningsbegrænsning <sup>5)</sup>	(3)	0%	6,5%	[7,0]%	[7,0]%
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(4)	749.250 <sup>6)</sup>	797.951	853.808	913.574
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. af (1), (2) og (4)	749.300	798.000	853.800	913.600
Beregnet grundskyld, 26,1% <sup>7)</sup> af (5)	(6)	19.557	20.828	22.284	23.845
Beregnet grundskyld for 2017	(7)		19.557	19.557	19.557
Lån	(8)=(6)-(7)		1.271	2.727	4.288
Akkumuleret lån for 2018-2020 pr. ultimo 2020	(9)				8.287

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Vurderingerne offentliggøres primo året efter vurderingsterminen.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 70 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. 70 pct.-stigningen i 2018 er udtryk for, at vurderingen i 2017 vurderes at være markant under markedsværdien. 6 pct.-stigningen i 2020 er udtryk for en forudsat udvikling i markedsværdien fra 2018 til 2020.

3) For skatteåret 2018 indgår her grundværdien for 2017, da grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

5) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

6) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteloftsværdien i 2017 udgør 90 pct. af 2016-grundværdien.

7) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

Som nævnt i bemærkningerne til nr. 3, foreslås det, at der efter den eksisterende pensionistlåneordning ikke kan ydes lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede generelle indefrysningsoordning for ejerboliger. Det vil sige, at lån i henhold til den generelle låneordning går forud for pensionistlåneordningen.

Sammenhængen mellem de to låneordninger er illustreret i eksemplet i tabel 3.

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi i 2016 på 450.000 kr. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteloftet 425.000 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 11.093 kr. Den beregnede grundskyld i skatteårene 2018-2020, der overstiger dette beløb, vil blive ydet som lån uden forrentning, jf. linje (8). Den øvrige del af grundskylden efter fradrag af beløbet vedrørende den midlertidige låneordning kan der ydes lån til efter reglerne for den gældende pensionistlåneordning, jf. linje (9).

**Tabel 3. Eksempel på samspillet mellem den midlertidige låneordning og den gældende låneordning for grundskyld for pensionister m.fl.**

		2017	2018	2019	2020
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1)	450.000 <sup>1)</sup>	675.000 <sup>2)</sup>	675.000	716.000 <sup>2)</sup>
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80 pct. af (1)	(2)	-	-	540.000 <sup>3)</sup>	540.000 <sup>3)</sup>
Reguleringsprocent for grundskyldsgrundlag, stigningsbegrænsning <sup>4)</sup>	(3)	0 pct.	6,5 pct.	[7,0] pct.	[7,0] pct.
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(4)	425.000 <sup>5)</sup>	450.000	481.500	515.205
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. Af (1), (2) og (4)	425.000	450.000 <sup>6)</sup>	481.500	515.200
Beregnet grundskyld, 26,1‰ <sup>7)</sup> af (5)	(6)	11.093	11.745	12.567	13.447
Beregnet grundskyld for 2017	(7)	-	11.093	11.093	11.093
Lån efter den midlertidige låneordning	(8)=(6)-(7)	-	653	1.475	2.354
Lån efter pensionistlåneordning <sup>8)</sup>	(9)=(6)-(8)	11.093	11.093	11.093	11.093

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Vurderingerne offentliggøres primo året efter vurderingsterminen.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 50 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. i forhold til grundværdien i 2017. 50 pct.-stigningen i 2018 er udtryk for, at vurderingen i 2017 vurderes at være markant under markedsværdien. 6 pct.-stigningen i 2020 er udtryk for en forudsat udvikling i markedsværdien fra 2018 til 2020.

3) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

5) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteloftsværdien i 2017 udgør ca. 95 pct. af 2016-grundværdien.

6) Beregningsgrundlaget kan højst udgøre grundværdien svarende til vurderingen.

7) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

8) Der kan herudover efter den gældende pensionistlåneordning ydes lån til eventuelle udgifter til rottebekæmpelse, tilslutningsafgifter m.v.

Der vil efter den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 2, skulle ydes lån til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, og som pålignes grundskyld.

Ejendomme, der ejes af juridiske personer (selskaber, foreninger m.v.), vil således ikke være omfattet af den foreslåede låneordning. Det vil gælde, uanset om en fysisk person ejer eksempelvis 100 pct. af en juridisk person.

Det betyder, at f.eks. ejendomme i andelsboligforeninger ikke vil være omfattet af den foreslåede låneordning, da sådanne ejendomme ejes af foreningen og dermed ikke af en fysisk person. Lejere i boligforeninger vil efter forslaget på samme baggrund heller ikke være omfattet af låneordningen. Det samme er tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktie- og anpartsselskaber.

Et boliginteressentskab med fysiske personer som interessenter vil heller ikke være omfattet af den foreslåede låneordning, idet det i et sådant tilfælde vil være boliginteressentskabet, som er en juri-

disk person, der ejer den pågældende ejendom. Dette gælder også, selvom de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen.

Ejere af ejendomme, der falder uden for de ejendomsstyper, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil heller ikke være omfattet af den foreslåede midlertidige låneordning. Det vil bl.a. betyde, at der ikke vil skulle ydes lån i relation til ubebyggede grunde, erhvervsejendomme m.v.

For projektboliger og andet nybyggeri vil det betyde, at der ikke vil skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden på en ubebygget grund, før der er opført en eller flere ejendomme, som falder ind under ejendomsstyperne nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, dvs. ejendomme, der potentielt vil skulle betales ejendomsværdiskat af.

Når ejendomsvurderingsloven, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017 træder i kraft den 1. januar 2018, vil ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, betragtes som en ejerbolig.

Indtil den nye ejendomsvurderingslov træder i kraft, er det imidlertid alene muligt at udsøge ubebyggede arealer. Under kategorien ”ubebyggede arealer” vil falde samtlige ubebyggede grunde, herunder også f.eks. ubebyggede grunde, hvor der ikke er planer om opførelse af en ejendom, og ubebyggede grunde, der er i medfør af planlovgivningen er udlagt til opførelse af f.eks. erhvervs-ejendomme.

Det betyder, at det indtil 2019, hvor den første nye vurdering for ejerboliger får betydning for beskatningsgrundlaget for grundskylden, ikke er muligt at afgrænse de ubebyggede grunde, hvor der efterfølgende opføres en ejendom, der må anses for en ejerbolig.

Af administrative årsager foreslås det, at afgrænsningen, hvorefter det alene er grunde, hvorpå der er opført ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der er omfattet af den foreslåede låneordning, opretholdes i perioden fra 2019-2020, således at der ikke i perioden 2018-2020 vil skulle gælde to forskellige afgrænsninger.

For så vidt angår ejerboliger på lejet grund, er det ikke lejeren, men ejeren af grunden, der er pligtig til at betale grundskyld. Ejeren af grunden vil ikke være omfattet af den foreslåede låneordning, idet vedkommende ikke ejer en ejendom som omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Ejeren af ejerboligen på lejet grund vil heller ikke være omfattet, da vedkommende ikke betaler grundskyld af en sådan ejendom.

Overgår en ejendom, der ikke er omfattet af den foreslåede låneordning, til at være omfattet, vil der herefter skulle ydes lån.

En sådan ændring af ejendommen vil først blive registreret ved den førstkommende vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Det vil sige, at i et tilfælde hvor en ejendom f.eks. i marts 2019 overgår fra at være en beboelses-ejendom til at være en erhvervs-ejendom, hvorved ejendommen ikke længere er omfattet af den foreslåede låneordning, vil ændringen først registreres ved vurderingen pr. 1. september 2019. Idet vurderingen pr. 1. september først får betydning for beskatningen i 2020, vil der først kunne ydes lån i 2020.

Overgår en ejendom, der er omfattet af den foreslåede låneordning, til ikke at være det, vil lånet skulle forfalde, jf. bemærkningerne til den foreslåede § 9 b, stk. 1.

For ejendomme og ejere, der ikke vil være omfattet af den foreslåede låneordning gælder stigningsbegrænsningen for grundskylden fortsat, hvorefter stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten fra år til år. Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2017 er fastfrosset for alle ejendomme, så reguleringsprocenten i 2017 udgør 0 pct., jf. lov nr. 227 af 7. marts 2017. For 2018 er reguleringsprocenten for forhøjelse af den afgiftspligtige grundværdi for skatteåret 2018 fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017.

Det er efter forslaget som udgangspunkt ikke et krav, at ejeren bebor ejendommen. Det vil således ikke være afgørende, om der betales ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom, men hvorvidt ejendommen falder ind under en af de ejendomstyper, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Ved udlejning af en ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, bortfalder ejendomsværdiskatten, men der skal fortsat betales grundskyld af den udlejede ejendom. I et sådant tilfælde vil ejeren være omfattet af den foreslåede låneordning, selvom ejeren ikke selv bebor ejendommen.

For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, er det imidlertid et krav, at ejendommen bebos af ejeren, for at ejendommen er en ejendomstype som nævnt i bestemmelserne og dermed omfattet af den foreslåede låneordning. For lejligheder beboet af en eller flere ejere i en mindre udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, lejligheder beboet af en eller flere ejere i en udlejningsejendom med 3 til 6 lejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, og

lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje m.m., jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, vil det således efter den foreslåede ordning være en betingelse, at ejeren eller ejerne bebor den pågældende ejendom.

Det foreslås i § 9, stk. 3, 1. pkt., at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld, der vedrører den del af ejerens ejendom, der anvendes til beboelse.

Det betyder, at der for ejendomme, der benyttes til både erhvervs- og boligformål, kun skal ydes lån til stigninger i grundskylden, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.

Efter ejendomsvurderingsloven foretages ikke en fordeling for så vidt angår grundskyld. Grundskylden fordeles således ikke på den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den øvrige del.

Det foreslås, at det i tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til erhvervs- og boligformål, skal være fordelingen af ejendomsværdien, der er udslagsgivende for, hvilken del af en ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for, jf. 2. pkt. På den måde vil fordelingen svare til den, der er udslagsgivende for ejendomsværdibeskatningen af en sådan ejendom.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, der træder i kraft 1. januar 2018, fordeles ejendomsværdien på ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssig (ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5), ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone (ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9), og ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel (ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10). For disse ejendomme følger det af den foreslåede bestemmelse, at det vil være fordelingen af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 35, 36 eller 37, der vil være udslagsgivende for, hvilken del af den samlede ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

Efter den foreslåede midlertidige låneordning vil startåret for opgørelsen af lån som udgangspunkt være 2017. Det vil derfor også være nødvendigt at kunne fordele grundskylden ud fra en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den del, der anvendes til andre formål, i 2017. Vurderinger, der er foretaget før ikrafttrædelsen af ejendomsvurderingsloven den 1. januar 2018, vil være foretaget efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Det foreslås derfor, at fordelingen for 2017 foretages efter § 33, stk. 5, 8 og 9 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.



For ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme, som anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil efter de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 3, 1. og 2. pkt., derfor skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, anvendes til boligformål. I 2017 vil fordelingen skulle foretages efter den fordeling, der er foretaget i 2017 medfør af § 33, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

For ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, som helt eller delvist er beliggende i landzone, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9, og hvor der ikke skal foretages en fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, på den del, der knytter sig til boligdelen, og den øvrige del af ejendommen. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 8, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil efter de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 3, 1. og 2. pkt., skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, der efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, knytter sig til boligdelen. I 2017 vil fordelingen skulle foretages efter den fordeling, der er foretaget i 2017 medfør af § 33, stk. 8, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, på den del, der knytter sig til boligdelen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 9, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil efter de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 3, 1. og 2. pkt., skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, der efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, knytter sig til boligdelen. I 2017 vil fordelingen skulle foretages efter den fordeling, der er foretaget i 2017 medfør af § 33, stk. 9, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

For landbrugsejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3, hvorpå der kun er én bolig, som ejeren bebor, og for skovejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30, en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme. Der er således ikke noget behov for en fordeling af ejendoms- eller grundværdien. For disse ejendomme vil det være den ansatte særskilte grundværdi for den del af ejendommen, ejeren bebor, der vil være udslagsgivende for, hvilken del af den samlede ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

Efter § 33, stk. 4 og 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme er der foretaget en fordeling af landbrugs- og skovejendommens samlede ejendomsværdi på den del, der tjener som bolig for ejeren, og ejendommens øvrige del. I 2017 vil fordelingen på landbrugs- og skovejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3 og 4, skulle foretages efter den fordeling, der er foretaget i 2017 medfør af § 33, stk. 4 og 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

For landbrugsejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3, hvorpå der er to eller flere boliger, der bebos af en eller flere ejere, henvises desuden til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 3, 3. pkt.

Det foreslås i § 9, stk. 3, 3. pkt., at grundskylden for ejerboliger på landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger, til brug for beregning af stigninger i grundskylden, i 2017-2019 fordeles forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi i startåret.

Efter ejendomsvurderingslovens § 30 ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme. Efter de foreslåede bestemmelser til § 9, stk. 3, 1. og 2. pkt., vil det være den ansatte særskilte grundværdi for den del af ejendommen, ejeren bebos, der vil være udslagsgivende for, hvilken del af den samlede ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

På landbrugsejendomme, hvor der er to eller flere ejendomme, der bebos, ansættes der imidlertid efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, kun én ejerboliggrundværdi (stuehusgrundværdi). Der beregnes en grundværdi for alle ejendommene på landbrugsejendommen, men den samlede ejerboliggrundværdi registreres i ét felt som landbrugsejendommens ejerboliggrundværdi, hvilket sikrer en korrekt beskatning efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det betyder, at det til og med 2019, hvor der kommer nye vurderinger for landbrugsejendomme, alene er den samlede ejerboliggrundværdi på landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger, der systemmæssigt registreres.

Til brug for den foreslåede midlertidige låneordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, er der imidlertid behov for at kunne sammenligne den beregnede grundskyld for de enkelte ejerboliger i skatteåret med grundskylden i 2017, som er startåret, medmindre ejendommen ændres væsentligt eller ejerskiftes. Herudover vil det også være nødvendigt at kunne fordele grundskylden i 2018 og 2019.

Det foreslås derfor, at grundskylden for ejerboliger på landbrugsejendomme med to eller flere ejer-

boliger, til brug for beregning af stigninger i grundskylden, i 2017 fordeles forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi i startåret.

Med forslaget til § 9, stk. 3, 4. pkt., foreslås det, at når en ejendom omfattes af den foreslåede § 9, stk. 2, ejes af to eller flere ejere, vil der blive ydet lån til hver enkelt ejer efter ejerandel.

For ejendomme, som indeholder to selvstændige boligenheder, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, herunder tofamiliehuse, og andre ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der ejes i sameje mellem to eller flere ejere, vil der således skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, ejeren ejer.

Hvis ejerforholdet fremgår af det eller de tinglyste skøder, lægges dette forhold til grund. Ellers forudsættes flere delejere at eje ejendommen med lige store andele hver.

Det foreslås i § 9, stk. 3, 5. pkt., at for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen til beboelse efter det foreslåede 1. pkt. forholdsmæssigt efter areal.

Det vil for en lejlighed som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, sige, at udgør arealet for den lejlighed, ejeren bebor, 75 m<sup>2</sup>, og udgør ejendommens samlede areal 900 m<sup>2</sup>, udgør den andel af grundværdien, som kan henføres til ejerens lejlighed, 75/900 af grundværdien for den samlede ejendom, eller 8,33 pct.

Det foreslås desuden i § 9, stk. 4, at når en fysisk person erhverver en ejendom, så vil der skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden til den nye ejer af ejendommen fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves, jf. 1. pkt. Det vil være tilfældet ved enhver erhvervelse og dermed uafhængigt af, om sælgeren eller overdrageren af ejendommen er en fysisk person omfattes af låneordningen eller en juridisk person (eksempelvis en forening eller et selskab), der ikke er omfattet af låneordningen.

Opgørelsen af lånet opgøres i disse tilfælde efter det foreslåede 2. pkt. som stigningen i den beregnede grundskyld i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejerskiftet er sket.

Startåret vil skulle ændres, således at det fremover vil være året, hvori ejerskiftet er sket, der er startår for opgørelsen af, hvilken del af grundskylden, der kan opgøres som en stigning og der dermed skal ydes lån til. Opgørelsen af, hvilket beløb, der ydes lån til i årene efter ejerskiftet, vil skulle foretages under hensyntagen til reglerne om stigningsbegrænsning af grundskylden, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2.

I tabel 4 er vist et eksempel på opgørelsen af lån efter den foreslåede låneordning for skatteårene 2018-2020 for en bolig, der ejerskiftes pr. 1. juni 2019.

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi på 832.500 kr. i 2016. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteloftet 749.300 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 19.557 kr. Da den beregnede grundskyld i 2018 og 2019 overstiger dette beløb, vil der skulle ydes lån til stigningen. Den nuværende ejer vil opnå lån for 2018 og for 1. halvår 2019, der er indregnet i betalingen af 1. rate til kommunen. Lånet forfalder til betaling ved ejerskiftet, jf. linje (11). Da betalingen af grundskyld til kommunen sker i to årlige rater, refunderes sælger for grundskylden vedrørende juni måned fra den nye ejer via refusionsopgørelsen.

Til den nye ejer vil der skulle ydes der lån for så vidt angår stigningen i grundskylden for 2020 målt i forhold til grundskylden i købsåret 2019, jf. linjerne (12)-(14).

**Tabel 4. Eksempel på lån efter den midlertidige låneordning ved ejerskifte for nuværende ejer og med nyt startår for den nye ejer. Ejerskiftet sker 1. juni 2019.**

		2017	2018	2019	2020
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1)	832.500 <sup>1)</sup>	1.415.000 <sup>2)</sup>	1.415.000	1.500.000 <sup>2)</sup>
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80 pct. af (1)	(2)	-	-	1.132.000 <sup>3)</sup>	1.132.000 <sup>3)</sup>
Reguleringsprocent for grundskyldsgrundlag, stigningsbegrænsning <sup>4)</sup>	(3)	0 pct.	6,5 pct.	[7,0] pct.	[7,0] pct.
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(4)	749.250 <sup>5)</sup>	797.951	853.808	913.574
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. af (1), (2) og (4)	749.300	798.000	853.800	913.600
Beregnet grundskyld, 26,1‰ <sup>6)</sup> af (5)	(6)	19.557	20.828	22.284	22.648
Grundskyld for nuværende ejer:					
Beregnet grundskyld for skatteåret	(7) = (6)		20.828	22.284	-
Beregnet grundskyld for 2017	(8)		19.557	19.557	-
Lån helårsbasis	(9) = (6)-(7)		1.271	2.727	-
Grundskyld til betaling	(10)=(7)-(9)		19.557	9.778 <sup>7)</sup>	-
Akkumuleret lån for 2018 + 1. halvår af 2019, der forfalder ved ejerskifte	(11)		-	2.635 <sup>8)</sup>	-
Grundskyld for ny ejer:					
Beregnet grundskyld for skatteåret	(12) = (6)		-	22.284	22.648
Beregnet grundskyld for 2019	(13)		-	-	22.284
Lån	(14) = (12)-(13)		-	0	364
Grundskyld til betaling	(15)		-	11.142 <sup>9)</sup>	22.284

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 70 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. i forhold til grundværdien i 2017.

3) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

5) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteloftsværdien i 2017 udgør 90 pct. af 2016-grundværdien.

6) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

7) 1/2 af (7) – (9), svarende til 1. rate. 1/12 af helårsgrundskylden (7), svarende til 1.857 kr. refunderes fra den nye ejer via refusionsopgørelsen.

8) Lånet for 2018 + 1/2 af lånet for 2019, der er modregnet i 1. rate.

9) 1/2 af (12), svarende til 2. rate. Herudover betales 1/12 af helårsgrundskylden (12), svarende til 1.857 kr. til den gamle ejer via refusionsopgørelsen.

Efter forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal situationer, hvor der sker væsentlige ændringer vedrørende grunden, f.eks. hvor ændring af ejendommens grundareal, anvendelse eller planforhold ændrer værdien af grunden, være undtaget fra den foreslåede låneordning.

Det foreslås derfor i § 9 a, at ejere af ejendomme, på hvilke der er sket væsentlige ændringer vedrørende grunden, tildeles et nyt startår, hvormed grundlaget for opgørelsen af det beløb, der herefter vil skulle ydes lån til, ændres.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger første gang pr. 1. september 2018. Ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, og ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, vurderes første gang pr. 1. september 2019. Sådanne ejerboliger vil derfor have en videreført vurdering fra 2011 til og med 2018, medmindre der sker en omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. § 88, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven.

Der vil derfor være visse ejendomme omfattet af den foreslåede midlertidige låneordning, for hvilke reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme gælder til og med 2018.

Det foreslås derfor, at det for ejendomme, for hvilke reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme gælder, vil være ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, der skal være afgørende for, om der skal tildeles et nyt startår. For ejendomme, for hvilke reglerne i ejendomsvurderingslovens gælder, vil det være ændringer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 og 5, der skal være afgørende for, om der skal tildeles et nyt startår.

Sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, af en ejendom som nævnt i den foreslåede § 9, stk. 2, vil det beløb, ejeren herefter ydes lån til efter den foreslåede § 9, skulle opgøres som skatteårets stigning i grundskylden i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor den pågældende ændring får betydning for beskatningsgrundlaget.

Ejeren af en ejendom vil således for det første skulle tildeles et nyt startår, hvis ejendommen går fra ikke at være omfattet af pligten til at betale grundskyld til at være det, jf. § 33, stk. 18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1. For det andet vil det samme være tilfældet, hvis der sker væsentlige ændringer af ejendommens grundareal ved f.eks. udstykning eller sammenlægning af flere grunde, jf. § 33, stk. 16, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 2. Endelig vil det være tilfældet, hvis der sker en ændring af ejendommens grundværdi som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, jf. § 33, stk. 17, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5.

Ændring af grundlaget for opgørelsen af lånet vil ske på baggrund af den førstkomende vurdering, der registrerer en eller flere ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 og 5, eller omvurdering, der skyldes en eller flere ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 og 5. Det skatteår, hvori den førstkomende vurdering eller omvurdering, hvori ændringen indgår, udgør grundlaget for beregning af grundskylden, vil således blive det nye startår for beregningen af de beløb, der fremover ydes lån til.

Det er efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, en forudsætning for, at bestemmelsen finder anvendelse, at en af § 40, stk. 1, nr. 1-9, omfattet ændring er registreret ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering. Der foreligger således ikke en ændring omfattet af § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, hvis ændringen ikke registreres ved en almindelig vurdering eller omvurdering. Tilsvarende gælder efter § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det er således afgørende, om der enten ved en almindelig vurdering efter § 1 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 5 eller ved en omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 6 er registreret, at der foreligger en omvurderingsgrund. Det indebærer også, at det ved almindelige vurderinger vil skulle registreres, at der er sket en sådan ændring, der, hvis ændringen skete i et omvurderingsår, ville indebære en omvurdering. Dette er ligeledes en forudsætning for, at der efter eksempelvis ejendomsvurderingslovens § 40 kan ske tilbageregning af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 42.

Det er ikke muligt at udskille den stigning i grundskylden, som følger af en af de nævnte ændringer, fra de stigninger, som følger af f.eks. en forhøjelse af grundskyldspromillen, den almindelige prisudvikling eller bortfald af fradrag for forbedringer af grundværdien.

På den baggrund er det alene muligt at udforme en ordning, hvorefter der ikke skal kunne ydes lån til betaling af stigninger, der skyldes ændringer på ejendommen, hvis ejeren helt undtages fra låneordningen i det år, ændringen slår igennem på beskatningsgrundlaget, og tildeles et nyt startår. Det vil sige, at ejeren i det år, hvor ændringen får betydning for beskatningen, ikke vil skulle ydes lån efter den foreslåede låneordning. Ejeren vil således skulle betale den samlede grundskyld i det pågældende år, herunder også stigningen, uanset om stigningen skyldes en stigning i grundværdien, en højere grundskyldspromille eller en fysisk ændring af ejendommen med heraf følgende højere grundværdi eller en kombination af disse forhold. Det svarer til tilfælde, hvor ejendommen overtages af en ny ejer, jf. forslaget til § 9 b.

Den vurdering, hvormed den pågældende ændring registreres, vil først slå igennem på beskatningen i året efter vurderingen. Der vil dermed være en forsinkelse mellem det år, hvori ændringen registreres ved en vurdering eller en omvurdering, og det tidspunkt, hvor ændringen vil få indflydelse på det beløb, der ydes lån til.

Foretages en ændring af ejendommen som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, f.eks. i maj 2018 (før vurderingsterminen), vil ændringen blive registreret ved den almindelige vurdering, der foretages pr. 1. september 2018 (når ejendommen er en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven). Vurderingen pr. 1. september 2018 udgør beskatningsgrundlaget for skatteåret 2019, som dermed bliver nyt startår for beregning af de beløb, der fremover skal ydes lån til. Indtil skatteåret 2019, hvor ændringen slår igennem på beskatningen, vil der ydes lån på det tidligere grundlag, dvs. beregningen vil ske ud fra det tidligere gældende startår og uden registrering af ændringen (til og med 2018). Der ydes ikke lån for skatteåret 2019, men først fra skatteåret 2020.

Foretages en sådan ændring f.eks. i oktober 2018 (efter vurderingsterminen den 1. september), vil ændringen blive registreret ved den omvurdering, der foretages pr. 1. september 2019. Vurderingen pr. 1. september 2019 udgør beskatningsgrundlaget for skatteåret 2020, som dermed bliver det nye startår for beregning af de beløb, der fremover skal ydes lån til. Indtil skatteåret 2020, hvor ændringen slår igennem på beskatningen, vil der skulle ydes lån på det tidligere grundlag, dvs. beregningen vil ske ud fra det tidligere gældende startår og uden registrering af ændringen (til og med 2019). Der skal herefter ikke ydes lån for skatteåret 2020, men først fra skatteåret 2021. Skatteåret 2021 er imidlertid ikke omfattet af den periode, som den midlertidige indefrysningsordning gælder for.

Foretages en ændring i maj 2017, vil ændringen blive registreret ved den omvurdering, der foretages pr. 1. oktober 2017. Vurderingen pr. 1. oktober 2017 ville – efter tidligere gældende regler – udgøre beskatningsgrundlaget for skatteåret 2019. Fremrykningen af beskatningsgrundlaget, jf. lov nr. 61 af 16. januar 2017, medfører imidlertid, at vurderingen pr. 1. oktober 2017 ikke vil blive anvendt som beskatningsgrundlag. For skatteåret 2019 udgør vurderingen pr. 1. september 2018 beskatningsgrundlaget.

Det foreslås, at det kun er ændringer, der registreres ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller senere, der vil skulle medføre en tildeling af et nyt startår. Ændringer, der registreres ved vurderingen pr. 1. oktober 2017 eller tidligere, vil dermed ikke have indflydelse på det beløb, der ydes lån til. Det indebærer, at der i det tilfælde, hvor ændringen f.eks. foretages i maj 2017, ikke fastsættes et nyt startår, hvilket betyder, at der også ydes lån til den eventuelle stigning, ændringen foretaget i maj 2017 måtte medføre, forudsat at den samlede årlige stigning udgør 200 kr. eller derover.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme



vurderes i ulige år. Ved ejerboliger forstås efter ejendomsvurderingsloven en række nærmere ejendomstyper, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder. Det indebærer, at ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der efter afgrænsningen i ejendomsvurderingsloven ikke anses for en ejerbolig, for hvilke der kan ydes lån til stigninger i grundskylden, vurderes i ulige år.

Det foreslås i § 9 b, stk. 1, at lån til betaling af stigninger i grundskylden forfalder, hvis den ejendom, der er optaget lån for, skifter ejer, jf. 1. pkt.

Hvis en ejer f.eks. sælger sin ejendom, vil ejeren fra tidspunktet for ejerskiftet ikke skulle ydes lån til den ejendom, vedkommende har solgt, idet lånet efter den foreslåede låneordning alene ydes til ejeren af ejendommen. Det foreslås i forlængelse heraf, at det lån, ejeren måtte være ydet frem til ejerskiftet, skal forfalde. På den måde sikres det, at den tidligere ejer ikke længere vil have et lån, der vedrører en ejendom, denne ikke længere ejer.

Ved et ejerskifte vil sælger af den pågældende ejendom derfor skulle betale sit lån tilbage til långiver (kommunen), og gælden vil herefter være indfriet.

Hvis det efter ejerskiftet på baggrund af en klagesag viser sig, at sælger har betalt for meget i grundskyld, vil det beløb, sælger har betalt for meget, skulle udbetales til sælger. Hvis det derimod viser sig, at sælger har betalt for lidt i grundskyld, vil beløbet tilsvarende skulle opkræves hos sælger.

Har klagesagen betydning for beskatningen af ejendommen i købers ejerperiode, vil købers lånebeløb skulle reguleres op eller ned i overensstemmelse hermed. Det forhold, at sælger har indgivet en klage, vil således kunne få betydning for køber i den henseende, at den ændrede vurdering kan føre til en konsekvensrettelse af beskatningsgrundlaget – også for købers ejerperiode.

Tilsvarende foreslås i § 9 b, stk. 1, at lån til betaling af stigninger i grundskylden vil skulle forfalde, hvis den ejendom, der er optaget lån for, ændrer anvendelse, hvorefter den i sin helhed ikke længere er omfattet af den foreslåede § 9, stk. 2, jf. 1. pkt.

Hvis en ejendom f.eks. overgår fra at være en beboelsesejendom til at være en erhvervs ejendom, vil der ikke længere skulle ydes lån, idet lån efter den foreslåede låneordning alene vil skulle ydes til ejendomme omfattet af den foreslåede § 9, stk. 2. Det foreslås i forlængelse heraf, at det lån, ejeren måtte være ydet frem til det tidspunkt, hvor ejendommen ikke længere er omfattet af den foreslåede § 9, stk. 2, vil skulle forfalde. På den måde sikres det, at ejeren ikke længere vil have et lån, der vedrører en ejendom, som ikke længere er omfattet af låneordningen.

Ændringen af ejendommen, hvorved en ejendom overgår fra at være omfattet af den foreslåede låneordning til ikke at være det, vil først blive registreret ved den førstkommende vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Det vil betyde, at lånet, der er ydet for en ejendom, som ændrer anvendelse i f.eks. marts 2019, og herefter ikke længere er omfattet af den foreslåede § 9, stk. 2, først vil kunne forfalde, når ændringen er registreret ved vurderingen pr. 1. september 2019. Idet vurderingen pr. 1. september 2019 først får betydning for beskatningen i 2020, vil der ydes lån i hele 2019. For 2020 vil der imidlertid ikke ydes lån for den pågældende ejendom.

Det foreslås desuden i 2. *pkt.*, at såfremt kun en del af ejendommen skifter ejer, vil kun den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer, skulle forfalde.

Hvis en ejer sælger en del af sin ejendom i f.eks. 2019, vil kun den del af det samlede lån, der kan henføres til den del af ejendommen, der sælges, skulle forfalde. Fordelingen af lånet på den solgte og den ikke-solgte del af ejendommen vil ske forholdsmæssigt. Lånet, der vedrører den del af ejendommen, som ejeren ikke sælger, vil skulle forblive indestående, og ejeren vil fortsat skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden på denne del af ejendommen.

Det foreslås, at lån ydet efter den foreslåede midlertidige låneordning ikke skal forfalde til betaling, hvis ejendommen ved ejerens død eller i levende live overtages af en ægtefælle, jf. 3. *pkt.* I sådanne tilfælde vil lånet forblive indestående, og der vil fortsat ydes lån.

Ægtefællens overtagelse af ejendommen omfatter f.eks. overdragelse ved salg, overdragelse som gave, og skifte i forbindelse med ejerens død.

Overtager en ægtefælle f.eks. en ejendom til hensiddende i uskiftet bo efter ejerens død, vil det lån, der er ydet til ejeren, forblive indestående, og der vil også fremadrettet ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for den overtagne ejendom. Der tildeles således i sådanne tilfælde ikke et nyt startår.

Det foreslås, at det tilsvarende skal gælde, hvis ejeren i levende live overdrager en ejendom til ægtefællen, f.eks. i forbindelse med skilsmisse, ejerens optagelse på plejehjem m.v. I sådanne tilfælde indtræder ægtefællen i den oprindelige ejers lån, og lånene forbliver indestående, ligesom der også fremadrettet vil skulle ydes lån.

Lån, der er forfaldet som følge af, at ejendommen eller en del heraf ejerskiftes, eller som følge af, at

ejendommen eller en del heraf ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er omfattet af den foreslåede låneordning, opkræves af kommunen.

Det foreslås i § 9 b, stk. 2, 1. pkt., at lån, der forfalder til betaling efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1, 1. eller 2. pkt., skal forfalde til betaling 10 dage efter datoen for opkrævning og skal indbetales senest 10 dage efter denne dato.

Det foreslås desuden i § 9 b, stk. 2, 2. pkt., at der skal gælde de samme regler for forrentning af for sent betalte forfaldne lånebeløb, som gælder for for sent betalt grundskyld, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal grundskyld.

Såfremt betaling efter 1. pkt. ikke sker rettidigt, skal det forfaldne lån herefter forrentes fra forfaldsdagen med en rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Endelig fremgår det af den foreslåede bestemmelse § 9 b, stk. 3, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter efter forslaget vil hæfte på den pågældende ejendom i dens helhed og have gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Ejeren af den ejendom, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld på, vil efter forslaget hæfte for lånet. Forfaldne lånebeløb har ikke karakter af en skat, idet lånebeløbene efter forslaget skal anvendes umiddelbart til betaling af de stigninger i grundskylden, lånet ydes til betaling af.

Kommunens lån til boligejerne vil være omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Lånet er desuden en fordringstype, der er omfattet af undtagelserne i bilag 1 til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, på trods af at der umiddelbart er tale om en civilretlig fordringstype, idet fordringen ifølge lovgivning tilkommer kommunen. Der vil således kunne ske lønindeholdelse for den pågældende fordring, jf. § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 11 i samme lov vil kunne foretages udpantning (udlæg) i ejerens aktiver.

Da der efter forslaget ikke skal stilles sikkerhed for lånene ved tinglysning af pant i ejendommen, vil udlæg i ejerens aktiver imidlertid skulle ske efter den sidst sikrede krone. Lån ydet efter den foreslåede låneordning vil således ikke have samme fortrinsret, som ejendomsskatter har efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat.

Herudover vil der kunne være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske lønindeholdelse i, herunder kan der f.eks. være tilfælde, hvor ejeren bor i udlandet og hverken har lønindkomst eller aktiver i Danmark, og hvor det ikke er muligt at foretage udlæg i

aktiver i udlandet, idet der ikke foreligger det tilstrækkelige grundlag herfor.

Desuden vil der i tilfælde, hvor lånet forfalder ved et ejerskifte af ejendommen, ikke kunne foretages udlæg i den ejerskiftede ejendom, idet denne efter ejerskiftet ikke længere vil tilhøre den låntager, hvis lån er forfaldet ved ejerskiftet.

For at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det derfor, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter ligeledes vil hæfte på den pågældende ejendom og have gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Det vil betyde, at det vil være muligt at gøre det krav, som et forfaldent, ikke-betalt lån medfører, gældende i den ejendom, lånet er ydet for. Et sådant krav vil derfor også kunne rettes mod ejendommen efter et ejerskifte. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil derfor skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen.

Kommunens lån til boligejerne vil ikke kunne inddrives ved subsidiært ægtefælleudlæg eller modregning i ægtefællens overskydende skat, idet lånet ikke vil være omfattet af § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, da den pågældende bestemmelse kun omfatter skattebeløb.

Til nr. 5

I lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås det, at der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indføres en midlertidig låneordning for skatteårene 2018-2020. Som konsekvens heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 4, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter inddeles i kapitler, sådan at de bestemmelser i loven, der vedrører den gældende låneordning for pensionister m.fl., placeres i et nyt kapitel I, og at bestemmelserne vedrørende den foreslåede midlertidige låneordning placeres i et nyt kapitel II.

Til nr. 6

Efter § 11 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter har lov om lån til betaling af ejendomsskatter som udgangspunkt virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår. Den foreslåede midlertidige låneordning, jf. det foreslåede kapitel II i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, skal imidlertid have virkning for skatteårene 2018-2020. Som konsekvens heraf foreslås det, at § 11 alene har virkning for kapitel I, der vedrører den gældende pensionistlåneordning.

## *Til § 2*

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, skal fortjeneste ved afståelse af en- og tofamili-

eshuse og ejerlejligheder ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit.

For så vidt angår en- og tofamiliehuse gælder fritagelsen kun, såfremt 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m<sup>2</sup> eller 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller 3) udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Det foreslås, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, ændres, så udstykningen skal medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct. for, at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Forslaget skal ses i lyset af, at det ved værdiansættelse af en fast ejendom altid er et grundvilkår, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen. Der findes ikke en ”rigtig” pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En værdiansættelse, herunder en ejendomsvurdering, 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 inden for et spænd på plus/minus 20 pct. Baggrunden for de 20 pct. er, at det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for dette spænd.

Den beskrevne usikkerhed, der er et grundvilkår ved værdiansættelsen af fast ejendom, bør tillige komme til udtryk i relation til vurderingen af, om en udstykning af en ejendom kan anses for at medføre en væsentlig værdiforringelse.

Det foreslås derfor, at spændet afspejles direkte i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, således at grænsen for, hvad der kan anses som en væsentlig værdiforringelse, svarer til reglerne i ejendomsvurderingsloven.

### *Til § 3*

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, skal der som hovedregel foretages omvurdering pr. 1. september i året efter en almindelig vurdering, hvis én af de i bestemmelsen opregnede årsager til

omvurdering er opfyldt. Herunder hvis der er opført nybyggeri på en ejendom, eller hvis der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse, jf. § 6, stk. 1, nr. 4 og 5.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, indeholder dog undtagelser til hovedreglen i stk. 1, idet det af § 6, stk. 2, 1. pkt., følger, at der ikke foretages omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom, jf. §§ 10 og 12.

Det følger imidlertid af § 6, stk. 2, 2. pkt., at der foretages omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 30. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, samtidig med vurderingen skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, mens der for andre boliger på landbrugs- eller skovejendomme alene ansættes en særskilt grundværdi.

Det foreslås ved lovforslagets § 3, nr. 7, at det i ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, præciseres, at der tillige skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for fritidsboliger beliggende på boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 7.

Det foreslås under henvisning hertil, at det i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., tilsvarende præciseres, at der vil skulle foretages omvurdering af boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30, hvis betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 eller 5, er opfyldt.

Til nr. 2

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 5, at der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, anses arbejdet i henhold til en meddelt byggetilladelse til om- og tilbygning imidlertid tillige for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Der er derfor behov for at præcisere, at bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr.

5, hvorefter der først fastsættes en ejendomsværdi for en ejerbolig, når den er færdigbygget og beboelig, alene skal finde anvendelse for så vidt angår nybyggede ejerboliger, der således i lighed med tidligere praksis først skal ejendomsværdiansættes, når de er færdigbyggede og beboelige.

Det bemærkes i den forbindelse, at der for ejerboliger, der om- og tilbygges, selvsagt skal ansættes en ejendomsværdi, der blot ikke skal tage højde for værdipåvirkningen af om- og tilbygningen, før denne skal anses for afsluttet, jf. § 52, stk. 2. Indtil om- eller tilbygningen skal anses for afsluttet, jf. § 52, stk. 2, skal der for ejerboliger, der om- og tilbygges, ansættes en ejendomsværdi for den eksisterende ejerbolig uden om- eller tilbygningen.

Der er behov for at præcisere, at bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1 og 2, ikke alene skal finde anvendelse for ejerboliger som defineret i § 4, men også for boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås derfor, at det præciseres, at der ikke skal ansættes en ejerboligværdi for hverken ejerboliger eller boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.

Til nr. 3

Efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 1. pkt., kan der for ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af boafgift, jf. boafgiftsloven.

Det er i bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag L 211, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, anført, at der i særlige situationer kan være et beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier for sådanne ejendomme. Det kan være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde, hvor der skal betales boafgift efter boafgiftsloven.

Som ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, er udformet, kan der opstå tvivl om, hvorvidt der også kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelse af en gaveafgift, eller om dette alene skal være tilfældet, hvor det er nødvendigt for ansættelse af boafgift.

Det har været intentionen med bestemmelsen, at der kan ansættes en ejendomsværdi i begge tilfælde. Det foreslås derfor, at bestemmelsen præciseres, så det tydeligt fremgår, at der kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelsen af bo- eller gaveafgift.

Til nr. 4

Efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1, ansættes grundværdien ud fra den faktiske anvendelse

og udnyttelse, hvis grunden lovligt anvendes til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, ansættes grundværdien ud fra grundens faktiske udnyttelse, hvis grunden lovligt udnyttes i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag L 211, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, at den er indført, fordi der i praksis forekommer mange tilfælde, hvor grunde lovligt anvendes og udnyttes til andre formål end fastlagt i plangrundlaget, eller lovligt udnyttes i videre omfang end det, der efter plangrundlaget er muligt, og at det derfor kan føre til resultater, der ikke er retvisende, hvis alene de formelle planforhold lægges til grund for grundværdiansættelsen.

I tilfælde, hvor der ikke er overensstemmelse mellem den lovlige faktiske anvendelse og/eller udnyttelse af en grund og det, der er fastlagt i plangrundlaget, skal der efter bemærkningerne til bestemmelsen tages stilling til, om den planlagte bebyggelsesmulighed eller en bebyggelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden er den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse. En ejendom skal i den forbindelse anses som lovligt opført, når en offentlig myndighed ikke kan forlange byggeriet nedrevet eller forlange det ændret med henblik på at overholde en bestemt planforskrift. For eksempel skal grunde under parcelhuse opført i områder, der senere er blevet udlagt til erhvervsformål, som udgangspunkt vurderes ud fra den planlagte anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18.

Hvis det i plangrundlaget er fastsat, hvordan grundene i området kan anvendes og udnyttes, gælder dette også for den grund, hvor der er opført et parcelhus. Grunden vurderes derfor som erhvervsgrund med den udnyttelsesgrad, som er fastsat i plangrundlaget.

Grundværdien skal imidlertid ansættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse, jf. det overordnede princip i ejendomsvurderingslovens § 17, og bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse af en grund på f.eks. 800 m<sup>2</sup> i et erhvervsområde er ikke nødvendigvis at opføre et erhvervsbyggeri. Det afhænger af områdets karakter og forholdene i øvrigt. En grund af denne størrelse er formentlig i mange tilfælde for lille til, at et erhvervsbyggeri kan opføres. Derfor kan den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes og udnyttes til, nemlig som parcelhusgrund.

Efter bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag L 211, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A,



skal en grund, der er lovligt udnyttet i større omfang end fastsat i plangrundlaget, ansættes på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i plangrundlaget, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2. Dette er efter bemærkningerne bl.a. af betydning i visse eksisterende boligområder i København og formentlig også andre steder, hvor der er opført etageboligbyggeri i et videre omfang end det, der er fastsat i kommuneplanrammer el. lign. Det fremgår dog af bemærkningerne, at bestemmelsens anvendelse ikke er begrænset til sådanne tilfælde. Hvis en industrigrund tilsvarende er ”overudnyttet”, vil det samme gøre sig gældende.

I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20 er det anført, at hvis et sommerhus beliggende ud til stranden uden for sommerhusområder og lokalplaner er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, er grunden værdifuld som bebygget sommerhusgrund. Grunden er imidlertid af meget begrænset værdi, hvis den betragtes som ubebygget uden hensyntagen til det eksisterende sommerhus, da der på grund af strandbeskyttelseslinjen ikke kan opføres bygninger på grunden, der derfor alene har værdi som naturareal. Huset er dog lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, uanset at det ikke ville kunne opføres i dag. Grunden er hermed anvendt til andre formål og udnyttet i videre omfang end det, der efter de gældende forskrifter er muligt, og dette skal efter bemærkningerne lægges til grund ved vurderingen.

Det er i bemærkningerne anført, at der også, hvor der ikke foreligger lokalplaner el.lign., er et plangrundlag, der kan danne grundlag for grundværdiansættelse på baggrund af den planlagte anvendelse og udnyttelse. F.eks. forudsætter nybyggeri i landzone en landzonetilladelse, medmindre der foreligger en lokalplan. Er der givet en landzonetilladelse, udgør denne plangrundlaget, og grunden vurderes efter den anvendelse og udnyttelse, der efter tilladelsen er mulig.

Hvis der i landzone ligger en ejendom, der har ligget der ”altid”, skal denne ejendom, som er opført, længe før planlægning kom på tale, dog betragtes som lovlig, selv om der ikke foreligger et formelt plangrundlag. En række bygninger kan på samme vis opføres uden landzonetilladelse, f.eks. erhvervsmæssigt nødvendige bygninger for landbrugsejendomme efter lov om planlægning (herefter planloven). Sådanne bygninger skal efter bemærkningerne til § 20 ligeledes vurderes ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Dispensationer fra kommunerne, der medfører, at en grund kan udnyttes i videre omfang end fastsat i lokalplanen, skal efter bemærkningerne ligeledes føre til, at grundværdien skal ansættes på grundlag af en faktisk udnyttelse ud over det, som er fastsat i plangrundlaget, når dispensationen er udnyttet.

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20, at der ved bedømmelsen af

bebyggelsens omfang i alle tilfælde tages udgangspunkt i de registreringer af etageareal, der er foretaget i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og at dette gælder uanset anvendelse, udnyttelse, plangrundlag eller andet.

Ejendomsvurderingslovens § 20 er således indført med det formål, at den værdiforøgelse, der er opstået, fordi en grund lovligt er anvendt og /eller udnyttet til andre formål og/eller i højere grad end det, der følger af offentlige forskrifter, skal afspejles i grundværdiansættelsen. Den fordel, der f.eks. er opnået ved, at en ejendom er opført, før der blev indført begrænsninger i muligheden for at anvende og udnytte grunden, skal efter hensigten med bestemmelsen afspejles i vurderingen af grunden efter ejendomsvurderingslovens § 20.

Det er imidlertid i perioden efter vedtagelsen af ejendomsvurderingslovens § 20 overvejet, om bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne til denne med tilstrækkelig tydelighed normerer, hvorledes grundværdiansættelse skal foretages, når værdiansættelsen skal foretages på grundlag af faktisk anvendelse og udnyttelse.

Det foreslås derfor, at det med en nyaffattelse af § 20, stk. 1, tydeliggøres, at hvis en grund lovligt anvendes til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, vil grundværdien skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Det foreslås endvidere, at det med en nyaffattelse af § 20, stk. 2, tydeliggøres, at hvis en grund udnyttes lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, vil grundværdien skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Det foreslås endelig, at det i § 20, stk. 3, præciseres, at der ved grundværdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1 og 2, vil skulle ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.

De foreslåede ændringer har til formål at tydeliggøre intentionen bag ejendomsvurderingslovens § 20 og den praktiske håndtering af værdiansættelser, der skal foretages efter bestemmelsen.

Det er hensigten at tydeliggøre, at grunde til grundværdiansættelse ud fra den lovlige faktiske an-

vendelse og udnyttelse som udgangspunkt vil blive udsøgt og værdiansat ud fra de registrerede oplysninger om den faktiske anvendelse og udnyttelse, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og at disse oplysninger ved værdiansættelsen vil blive anvendt på samme måde som de registrerede oplysninger om planlagt anvendelse og udnyttelse, hvis værdiansættelsen sker ud fra den planlagte anvendelse og udnyttelse.

Dette vil i praksis medføre, at faktisk anvendelse og udnyttelse vil blive defineret og vurderet på grundlag af den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager bygningen har registreret i BBR, dvs. på samme måde som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var lovlig i medfør af plangrundlaget.

Forslaget til en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 3, har til formål udtrykkeligt at fastlægge, at faktisk anvendelse og udnyttelse, der alene beror på midlertidige tilladelser og dispensationer, ikke skal kunne føre til, at grundværdien ansættes til en højere værdi end den værdi, der kan ansættes på grundlag af den i øvrigt tilladte anvendelse og udnyttelse. Det skyldes, at midlertidige tilladelser og dispensationer til anden anvendelse og udnyttelse af en grund end den, der følger af planloven og andre offentlige forskrifter, der ikke er af midlertidig karakter, ikke kan anses at have en så væsentlig betydning for værdien af en grund, at der vil være grundlag for at tage højde for midlertidige anvendelser og udnyttelser ved vurderingen.

Det bemærkes i den forbindelse, at midlertidige bygninger i BBR registreres under andre koder end bygninger, der ikke er registreret som midlertidige, og at det derfor vil være muligt at bortse fra midlertidigt opførte bygninger, når der skal gennemføres udsøgning af grunde, der er anvendt og udnyttet til andre formål eller i større omfang end tilladt efter plangrundlaget.

Formålet med nyaffattelsen af § 20, stk. 1 og 2, og indførelsen af en ny bestemmelse i § 20, stk. 3, er således at tydeliggøre, at værdiansættelse på grundlag af faktisk anvendelse og udnyttelse vil ske på grundlag af de oplysninger, der er registreret i BBR, i praksis den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager bygningen har registreret i BBR, men uden hensyntagen til oplysninger om bygninger, der alene er registreret som midlertidige.

Formålet er således at præcisere, at værdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 skal ske ved, at de registrerede oplysninger anvendes på samme måde, som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var tilladt i medfør af plangrundlaget. Forslaget skal ikke ændre ved, at vurderingsmyndigheden ved grundværdiansættelsen tillige vil skulle kunne hense til andre forhold af væsent-

lig betydning for grundværdien, som vurderingsmyndigheden tilsvarende vil hense til, hvis grundværdien blev ansat på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er tilladt i medfør af gældende offentlige forskrifter.

Som eksempel kan nævnes, at vurderingsmyndigheden ved værdiansættelsen af en grund i strandbeskyttelseslinjen, der er bebygget med et strandhotel, der ikke ville kunne opføres i dag, men som ikke kan forlanges nedrevet, vil skulle tage højde for den værdiforøgelse, som denne faktiske anvendelse tilfører grunden, udover den værdiforøgelse der skønnes at følge af det registrerede omfang af de faktisk opførte bygninger.

Vurderingsmyndigheden vil således ikke være forpligtet til at foretage grundværdiansættelsen alene på grundlag af de registrerede oplysninger om de opførte bygninger. Denne begrænsning skal alene gælde for så vidt angår den bygningsmæssige anvendelse og udnyttelse, der med forslaget defineres af bygningens omfang i form af det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager bygningen har registreret i BBR.

Vurderingsmyndigheden vil herudover ved grundværdiansættelsen skulle hense til den forøgelse af grundens værdi, der måtte følge af den faktiske anvendelse af de nævnte bygninger, hvis denne anvendelse efter et konkret skøn vurderes at tilføre en værdi i sig selv. Dette vil imidlertid tillige gøre sig gældende, når grundværdiansættelse skal foretages på grundlag af den planlagte anvendelse, hvis der er tilladt en anvendelse, der efter vurderingsmyndighedens skøn er af selvstændig betydning for værdien af grunden.

Den beskrevne normering af den faktiske anvendelse og udnyttelse, der skal lægges til grund for værdiansættelsen efter ejendomsvurderingslovens § 20, skal være gældende i forhold til såvel ansættelse som prøvelse af de fremtidige ejendomsvurderinger.

Der er ikke med den foreslåede affattelse af vurderingslovens § 20 tilsigtet en ændring af forudsætningen om, at den faktiske anvendelse og udnyttelse skal være lovlig, for at denne kan lægges til grund for vurderingen. Det bemærkes i den forbindelse, at det ved grundværdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 vil blive lagt til grund, at den anvendelse og udnyttelse, der er registreret i BBR, er lovlig og ikke kan forlanges ændret. Forudsætningen om, at den faktiske anvendelse og udnyttelse skal anses for at være lovlig for, at den skal kunne danne grundlag for værdiansættelsen, skal således i praksis kunne udmøntes som en forhåndsformodning for, at dette er tilfældet.

Der er endelig ikke ved den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 20 tiltænkt en ændring af, at der skal gælde en formodning for, at den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende, jf. § 18, af en parcelhusgrund i et parcelhuskvarter i en del af et område, der ellers

er udlagt til erhvervsformål, er anvendelse som parcelhusgrund.

Denne forudsætning vil fortsat skulle gælde. Forudsætningen vil imidlertid ikke alene skulle gælde for parcelhusgrunde i parcelhuskvarterer i en del af et område, der ellers er udlagt til erhvervsformål. Den vil tilsvarende skulle gælde for så vidt angår grunde i andre ensartede kvarterer bestående af f.eks. parcelhuse, kæde- og rækkehuse samt sommerhuse.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ved vurderingen af den bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende af en grund, der ligger i et kvarter, der kan anvendes til og består af såvel f.eks. parcel- som rækkehuse, vil være en formodning for, at den faktiske anvendelse og udnyttelse er den bedste i økonomisk henseende, idet der ikke er belæg for at antage, at alle grunde i et sådant kvarter skal værdiansættes ud fra antagelsen, at f.eks. et parcelhus, der ligger på grunden, burde nedrives og erstattes af kæde- eller rækkehuse. Der vil også i den forbindelse skulle henses til områdets karakter og forholdene i øvrigt.

Til nr. 5

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, at der ansættes en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8.

Det er imidlertid ikke et krav i henhold til ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, at der i alle tilfælde er tale om ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen præciseres, så det ikke længere vil være et krav efter ejendomsvurderingsloven, at der er tale om ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder.

Til nr. 6

Det følger af ligningslovens § 12 A, at i tilfælde, hvor en bolig, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis ejeren selv benyttede boligen, stilles til rådighed for ejeren eller dennes ægtefælles forældre, stedforældre eller bedsteforældre, betales der ejendomsværdiskat svarende til, hvad der skulle være betalt i ejendomsværdiskat, hvis ejeren selv beboede boligen. Ejeren skal i så fald til den skattepligtige indkomst kun medregne den del af en eventuel lejebetaling, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten.

Det er dog efter ligningslovens § 12 A en betingelse, at boligen, der stilles til rådighed, findes i tilknytning til en bolig, som den skattepligtige eller dennes ægtefælle bebor, og endvidere en betingelse, at en af forældrene, stedforældrene eller bedsteforældrene er førtidspensionist, efterlønsmodtager, fleksydelsesmodtager eller har opnået folkepensionsalderen.

Efter ligningslovens § 12 A, stk. 2, sidestilles den skattepligtiges samlede gennem de sidste to år, inden friboligen stilles til rådighed, med en ægtefælle.

Ejeren af en ejerbolig skal således betale ejendomsværdiskat, når forældre eller svigerforældre m.fl. uden eller mod delvis betaling får boligen stillet til rådighed. Ejeren beskattes i så fald på samme måde, som hvis ejeren selv havde boet der. Ligningslovens § 12 A gælder også i de situationer, hvor ejendommen indeholder en eller to selvstændige lejligheder og vurderingsmyndigheden skal fordele ejendomsværdien på boligen og på den øvrige ejendom. Hvis forældrene eller svigerforældrene m.fl. betaler en leje, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, skal ejeren dog medregne det overskydende beløb i sin indkomst.

Uden den særlige beskatningsregel i ligningslovens § 12 A skulle ejeren beskattes af hele den leje, som boligen ville kunne indbringe ved udlejning til en uafhængig person (markedslejen).

Der er derfor under henvisning til ligningslovens § 12 A et behov for at ejendomsværdiansætte boliger, der er omfattet af bestemmelsen, ligesom der er behov for at ejendomsværdiansætte boliger, hvor der sker beskatning efter ligningslovens §§ 16 og 16 A om beskatning af værdien af fri bolig for medarbejdere og aktionærer.

Behovet for at ejendomsværdiansætte boliger og grunde under boliger omfattet af ligningslovens §§ 16 og 16 A er håndteret i ejendomsvurderingslovens §§ 30 og 31, ligesom ejendomsvurderingslovens § 35 muliggør, at der foretages nødvendige fordelinger af ansatte værdier.

Situationer omfattet af ligningslovens §§ 16 og 16 A og situationer omfattet af ligningslovens § 12 A adskiller sig imidlertid derved, at det ikke er muligt ved en systematisk udsøgning at udskille de ejendomme, der er omfattet af ligningslovens § 12 A.

Det foreslås under henvisning hertil, at der indføres en § 27 a i ejendomsvurderingsloven, hvorefter ejeren af en bolig, der er omfattet af ligningslovens § 12 A, kan modtage en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Det foreslås i den forbindelse, at ansættelse efter 1. pkt. foretages på samme måde, som hvis boligen var beboet af ejeren.

Under henvisning til den manglende mulighed for at udsøge de boliger, der er omfattet af ligningslovens § 12 A, foreslås det, at ejeren skal anmode om at modtage de særskilte ansættelser, når der er tale om en aftægtsbolig. Det bemærkes i den forbindelse, at ejeren af en aftægtsbolig ved beskatning efter ligningslovens § 12 A undgår at blive beskattet af markedslejen af aftægtsboligen, men i

stedet beskattes efter lempeligere regler, og at det derfor skal være op til ejeren at dokumentere, at forudsætningerne for beskatning efter ligningslovens § 12 A er opfyldt.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, at der samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For andre boliger på landbrugs- eller skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

Bestemmelsen medfører, at der for boliger på landbrugs- og skovejendomme, som ejeren ikke bebor, alene skal ansættes en grundværdi, uanset om ejeren anvender ejendommen som fritidsbolig.

Når der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, skal der ske rådighedsbeskatning af fritidsboligen efter reglerne om objektiv lejeværdi i statsskatteloven. Fritidsboliger på land- og skovbrugsejendomme vil således med de regler, der er indført med ejendomsvurderingsloven, blive beskattet væsentlig højere end andre fritidsboliger.

Den højere beskatning er til ugunst for ejeren, og denne konsekvens har ikke været intentionen med bestemmelsen.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, udvides, så den også omfatter fritidsboliger, som er beliggende på landbrugsejendommen eller skovejendommen, idet det hermed sikres, at der vil foreligge en ejendomsværdiansættelse for fritidsboligen, der kan danne grundlag for beskatning af ejeren, i det omfang skattemyndigheden vurderer, at ejeren anvender denne som fritidsbolig.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, at for boliger beboet af ejere på landbrugs- eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018, anvendes dette i stedet.

For andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

Vurderingsmyndigheden kan efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 3, beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi. Beslutning kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

I lovforslagets § 3, nr. 7, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, udvides, så der for fritidsboliger, som er beliggende på landbrugsejendommen eller skovejendommen, også skal ansættes særskilt en ejendomsværdi og en særskilt grundværdi. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 7.

Som en konsekvens af denne ændring foreslås det, at ordlyden af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, ændres, således at den afspejler den ændring, der er foreslået i lovforslagets 3, nr. 6.

Ændringen har til formål at sikre, at der kan identificeres et grundareal til fritidsboliger anvendt af ejere på landbrugs- og skovejendomme.

Forslaget vil medføre, at grundarealet vedrørende andre boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, på land- og skovejendomme vil blive anset at udgøre 1.000 kvm.

Til nr. 9

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, jf. lovforslagets § 3, nr. 8, vil medføre, at grundarealet kun kan fraviges opadtil. På nogle ejendomme er der imidlertid opført f.eks. ferielejligheder, der er registreret som beboelsesenheder, men som ikke har karakter af fritliggende (fritids-)boliger.

Da sådanne lejligheder ikke altid er særligt store (helt ned til ca. 20 m<sup>2</sup>) og f.eks. kan ligge på loftet af en gammel produktionsbygning, foreslås det, at andre boliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, og som ikke har karakter af en fritliggende bolig, anses for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for boligarealet.

Baggrunden for bebyggelsesprocenten skal findes i bygningsreglementet, der indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser og derudover regler om bl.a. bygningers indretning og konstruktion, brandforhold, indeklima, installationer m.v.

Blandt de bebyggelsesregulerende bestemmelser findes nogle minimumsbestemmelser, hvorefter kommunen som udgangspunkt ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger visse nærmere fastsatte grænser.



Ifølge bygningsreglementet kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
- 5) 45 for anden bebyggelse.

Da der både kan være tale om bolig og erhverv, foreslås det, at der anvendes en bebyggelsesprocent på 30, som er den mest gunstige for ejeren.

Til nr. 10

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fordeles ejendomsværdien for en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervmæssige formål, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervmæssigt, hvis ejendommen bebos af ejeren eller ejerne. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles ejendomsværdien for ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, tilsvarende på de to selvstændige enheder ved en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

De nævnte bestemmelser finder efter stk. 3 også anvendelse for ejendomme, som er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5.

Der er ikke i ejendomsvurderingslovens § 35 taget udtrykkeligt stilling til, hvornår sådanne fordelinger skal foretages, hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig.

Det fremgår dog af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, og det er med lovforslagets § 3, nr. 15, foreslået, at det med en ændring af § 52, stk. 1, præciseres, at både ejerboliger, ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger på ejendomme omfattet af § 35 og § 37, stk. 1, for hvilke der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, skal anses for færdigbyggede og beboelige

et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres. Der henvises om baggrunden herfor til lovforslagets § 3, nr. 15, med der til hørende bemærkninger.

Det er endvidere med lovforslagets § 3, nr. 2, foreslået, at det tidspunkt, hvor en bolig anses for færdigbygget efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, skal være afgørende for, hvornår der skal foretages ejendomsværdiansættelse af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2.

For at ensrette tidspunktet, hvor der første gang foretages værdiansættelse af nyopførte boliger, uanset om de i vurderingsmæssig henseende er ejerboliger eller boligdele i andre ejendomme, foreslås det derfor, at det ved indførelse af en ny stk. 4 i ejendomsvurderingslovens § 35 tilsvarende præciseres, at der ikke skal foretages fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen i en ejendom omfattet af stk. 1-3 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 11, ved hvilken en tilsvarende ændring er foreslået for så vidt angår ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1.

Til nr. 11

Efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, skal ejendomsværdien for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, fordeles på henholdsvis boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen efter en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Der er ikke i bestemmelsen taget udtrykkeligt stilling til, hvornår sådanne fordelinger skal foretages, hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig.

Det fremgår dog af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, og det er med lovforslagets § 3, nr. 15, foreslået, at det med en ændring af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, skal præciseres, at både ejerboliger, ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger på ejendomme omfattet af § 35 og § 37, stk. 1, for hvilke der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, skal anses for færdigbyggede og beboelige et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres. Der henvises om baggrunden herfor til lovforslagets § 3, nr. 15, med der til hørende bemærkninger.

Det er endvidere med lovforslagets § 3, nr. 2, foreslået, at det tidspunkt, hvor en bolig anses for færdigbygget efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, skal være afgørende for, hvornår der skal foretages ejendomsværdiansættelse af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Der henvises

om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2.

For at ensrette tidspunktet, hvor der første gang foretages værdiansættelse af nyopførte boliger, uanset om de i vurderingsmæssig henseende er ejerboliger eller boligdele i andre ejendomme, er det i lovforslagets § 3, nr. 10, tillige foreslået, at det med en ændring af ejendomsvurderingslovens § 35 præciseres, at der ikke skal foretages fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1-3, hvis boligdelen i en ejendom omfattet af § 35 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Det foreslås, at det med indførelsen af et nyt stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 37 tilsvarende præciseres, at der ikke skal foretages fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, hvis boligdelen ikke kan anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Til nr. 12

Efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, skal der ved den førstkommande almindelige vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, hvis én af betingelserne i nr. 1-9 er opfyldt.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 3, at hvis der på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 er givet fradrag for forbedring i grundværdien, skal der foretages en tilbageregning af fradraget til basisåret, forudsat at fradraget var givet i basisåret. Det er imidlertid efter bestemmelsens nuværende ordlyd alene grundværdien og fradrag for forbedringer i grundværdien, der tilbageregnes til basisåret.

Dette er ikke tilsigtet, da behovet for tilbageregning også gør sig gældende, hvis en del af grunden er fritaget for grundskyld. I så fald skal der tillige ske tilbageregning af fritagelsen til basisåret på samme måde, som der sker tilbageregning af grundværdien og fradrag for forbedringer i grundværdien. Ellers vil fritagelsen ikke blive i basisår-niveau, som grundværdien vil være det, når den afgiftspligtige grundværdi i basisåret beregnes.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 3, indsættes et 2. pkt., hvorefter det præciseres, at der ligeledes vil skulle foretages tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 delvis er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, 2. pkt., at hvis en ny ejendom er udstykket fra flere tidligere vurderede ejendomme med evt. forskellige basisår, anvendes det retmæssige basisår

for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret for den ejendom, der har det tidligste basisår.

Der vil være tilfælde, hvor en nyopstået ejendom er udstykket fra såvel vurderede ejendomme som undtagne ejendomme.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, præciseres, så det fremgår, at der i sådanne tilfælde vil skulle anvendes det basisår, der er fastsat efter 2. og 3. pkt.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 3, at såfremt en ny ejendom opstår ved udstykning fra en ejendom, der hidtil ikke har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Der vil være tilfælde, hvor ejendomme i deres helhed overgår fra at være undtaget fra vurdering til at skulle vurderes, og som derfor ikke har fastsat et basisår.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 3, præciseres, så det fremgår, at basisåret fra omkringliggende sammenlignelige ejendomme også vil skulle anvendes for sådanne ejendomme.

Til nr. 15

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Bestemmelsen omfatter med sin nuværende formulering alene ”ejerboliger”.

Der skal imidlertid også for visse ejendomme, der ikke er ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand, ansættes en ejendomsværdi vedrørende en ejerboligdel, der kan danne grundlag for ejendomsværdibeskatning, eller foretages en fordeling af en del af den samlede ejendomsværdi til boligdelen af en ejendom, der kan danne grundlag for ejendomsværdibeskatning. Det gør sig gældende for så vidt angår boliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., og for så vidt angår boliger, beliggende på ejendomme omfattet af § 35 og § 37, stk. 1.

For at undgå ubegrundet forskelsbehandling af ejerboliger omfattet af § 5, stk. 2, de nævnte andre ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger beliggende på ejendomme omfattet af § 35 og § 37, stk. 1, foreslås det, at det med en ændring af § 52, stk. 1, præciseres, at ejerboliger, ejendom-

me omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger på ejendomme omfattet af § 35 og § 37, stk. 1, for hvilke der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, alle anses for færdigbyggede og beboelige et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, kan vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet efter eget skøn anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning, herunder i forbindelse med klagebehandling.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag L 211, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, at der i det tidligere vurderingssystem er registreret forskellige oplysninger om de vurderede ejendomme, hvoraf nogle også er brugbare i det vurderingssystem, der er under etablering, mens andre vil være uden betydning. F.eks. hvis de pågældende forhold i en modelberegning eller på anden måde er medtaget i de vurderinger, der foretages med det nye system, eller hvis oplysningerne ikke foreligger i en form, så de er egnede til at indgå i en vurdering.

Vurderingsmyndighederne har derfor efter den vedtagne § 58 adgang til at anvende oplysninger om enkeltejendomme fra det tidligere vurderingssystem, når dette er nødvendigt for vurderingen, men også ret til at undlade at anvende oplysninger registreret i det tidligere vurderingssystem. Herunder når disse oplysninger ikke er af betydning for vurderingerne, eller når der i vurderingerne på anden vis er taget højde for oplysningerne.

Ejendomsvurderingslovens § 58 er således begrundet i, at vurderinger efter ejendomsvurderingsloven foretages på grundlag af en vurderingsmodel, der er baseret på et udbygget datagrundlag, og at behovet for manuelle korrektioner derfor er et andet end i det tidligere vurderingssystem.

Bestemmelsen er også begrundet i, at det ikke er alle oplysninger, der vil give grundlag for tillæg eller nedslag, idet vurderingsmodellerne tager højde for en lang række forhold. Omvendt vil der være tilfælde, hvor et konkret forhold giver grundlag for tillæg eller nedslag i forhold til de modelberegne vurderingsforslag.

Bestemmelsen er efter bemærkningerne endvidere begrundet i, at behandlingen af oplysninger fra det tidligere vurderingssystem kompliceres af, at registrering og sletning af oplysninger, som vurderingsmyndighederne i tidens løb er blevet bekendt med, ikke har været ensartet over tid og på tværs af forskellige vurderingsenheder. F.eks. indeholder det hidtidige system ikke oplysninger, som er fremkommet i forbindelse med behandlingen af klagesager, hvis oplysningerne ikke har påvirket de tidligere vurderinger. Registreringer og sletninger har heller ikke været ensartet praktiseret på tværs af kommuner m.v.

Overførsel af alle oplysninger fra det tidligere til det nuværende vurderingssystem er derfor fravalgt under henvisning til, at en sådan meget ressourcekrævende manuel gennemgang af alle oplysninger i det gamle vurderingssystem og overførsel af oplysningerne til det nye system ikke vil føre til en forbedring af grundlaget for vurderingerne, der på nogen måde står mål med indsatsen.

Der er i den forbindelse lagt vægt på, at grundlaget for de fremtidige vurderinger derimod vil blive forbedret betydeligt, hvis der i stedet foretages en manuel gennemgang af oplysninger med efterfølgende overførsel til det nye system af oplysninger i de tilfælde, hvor der konkret er grund til at antage, at der er registreret eller bør registreres relevante supplerende oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen.

Det fremgår i den forbindelse af bemærkningerne, at ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, skal ses i sammenhæng med den deklarationsprocedure, der samtidig er indført, hvorefter vurderingsmyndigheden forud for vurderingen underretter ejendomsejeren om de oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen, der forventes at blive lagt til grund for den kommende vurdering, og ejeren får mulighed for at rette eventuelle fejl i datagrundlaget og gøre opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejers vurdering har væsentlig betydning for vurderingen.

Det fremgår også, at vurderingsmyndigheden skal foretage de fornødne undersøgelser, inden en afgørelse træffes, og at vurderingsmyndigheden i den forbindelse efter eget skøn kan anvende de oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem, hvis dette er hensigtsmæssigt, men også kan indhente de fornødne oplysninger fra andre kilder. Vurderingsmyndigheden er blot ikke forpligtet til uden særlig anledning at gennemgå alle foreliggende konkrete oplysninger vedrørende alle landets ejendomme.

Det fremgår endelig, at det forhold, at vurderingsmyndigheden ikke af egen drift skal undersøge alle oplysninger, der er registreret i det hidtidige vurderingssystem, ikke betyder, at vurderingsmyndigheden kan se bort fra sådanne oplysninger, når de påberåbes af en ejendomsejer.

Hvis ejendomsejer i forlængelse af deklARATIONEN anfører, at der ved vurderingen skal tages højde for et givent konkret forhold, skal vurderingsmyndigheden således tage konkret stilling til dette.

Således som ejendomsvurderingslovens § 58 er formuleret, er det imidlertid kun muligt for vurderingsmyndigheden at træffe afgørelse om vurdering uden at tage stilling til konkrete oplysninger, der er registreret til brug for tidligere vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lovgivning.

Dette er ikke i overensstemmelse med hensigten med bestemmelsen. De hensyn, der begrundes, at

vurderingsmyndigheden ikke ved fremtidige vurderinger er forpligtet til at forholde sig til alle oplysninger, der er gjort gældende ved tidligere vurderinger efter tidligere lovgivning, gør sig også gældende for så vidt angår oplysninger om forhold, der er taget stilling til i forbindelse med tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven. Hvis det f.eks. ved vurderingen for 2018 afvises, at en konkret oplysning skal føre til korrektion af det modelberegnete vurderingsforslag, vil det ikke være berigende for vurderingerne, at vurderingsmyndigheden ved efterfølgende vurderinger igen skal tage konkret stilling til betydningen af det konkrete forhold.

Hvis f.eks. en ejendomsejer i forbindelse med vurderingen for 2018 påberåber sig, at der ved vurderingen skal tages højde for, at ejendommens værdi er væsentligt påvirket af, at ejendommen er beliggende tæt ved en motorvej, og vurderingsmyndigheden i vurderingen for 2018 afviser dette under henvisning til, at der er taget højde for dette ved modelberegningen, bliver grundlaget og begrundelserne for efterfølgende vurderinger ikke tydeligere for ejendomsejer af, at denne begrundelse gentages i efterfølgende vurderinger.

Når vurderingsmyndigheden én gang har truffet afgørelse om og begrundet, at en oplysning ikke skal udløse et nedslag eller et tillæg, f.eks. fordi der er taget højde for det nævnte forhold i det modelberegnete vurderingsforslag, skal vurderingsmyndigheden således ikke være forpligtet til at træffe begrundet afgørelse om det samme forhold ved alle efterfølgende vurderinger efter ejendomsvurderingsloven.

Vurderingerne skal som udgangspunkt kunne foretages på grundlag af modelberegningerne, og vurderingsmyndigheden skal kun være forpligtet til at træffe begrundet afgørelse vedrørende forhold, der ved tidligere vurderinger er anset for at have så væsentlig betydning for vurderingen, at forholdene har ført til korrektion af det modelberegnete vurderingsforslag, for så vidt forholdet ved efterfølgende vurderinger eller efter et konkret skøn fortsat vurderes at give grundlag for korrektion, når henses vurderingsmodellen.

Vurderingsmyndigheden skal dog altid træffe konkret afgørelse vedrørende forhold, der er påberåbt i forbindelse med den konkrete vurdering.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, ændres, så vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet efter eget skøn skal kunne anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med tidligere vurderinger, herunder i forbindelse med klagebehandling, uanset om de tidligere vurderinger er foretaget efter tidligere lovgivning eller efter ejendomsvurderingsloven.

Til nr. 17

Efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, foretager told- og skatteforvaltningen efter reglerne i

§§ 65-77 en beregning af, om der grundlag for at tilbyde tilbagebetaling, jf. reglerne om en tilbagebetalingsordning i ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

Ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3, indeholder fravigelserne til denne hovedregel. Stk. 2 har til formål at definere ejendomme og vurderinger, der generelt ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen, mens stk. 3 giver vurderingsmyndigheden mulighed for konkret at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke skal anvendes.

Efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, er landbrugsejendomme, skovejendomme, ejerboliger og ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne, som ved sidste vurdering inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 var vurderet som en landbrugs- eller skovejendom eller omvurderinger af erhvervsjendomme m.v. foretaget pr. 1. oktober 2011, undtaget fra tilbagebetalingsordningen. Skal andre ejendomme eller vurderinger undtages, skal vurderingsmyndigheden træffe konkret afgørelse derom efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Det er imidlertid en forudsætning for, at det vil være muligt at udsende tilbud om tilbagebetaling, at der er foretaget en ny vurdering, og at der foreligger videreførte vurderinger, der er egnede til at danne grundlag for beregning af et beløb til tilbagebetaling.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, præciseres, så det fremgår, at tilbagebetalingsordningen ikke skal omfatte ejendomme og vurderinger, der ikke opfylder disse forudsætninger.

Med den foreslåede præcisering vil sådanne ejendomme og vurderinger ikke skulle undtages fra tilbagebetalingsordningen ved en konkret afgørelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Den foreslåede præcisering vil ikke medføre ændringer af ejendomsejernes ret til at få efterprøvet de videreførte vurderinger, der har dannet grundlag for beskatningen i mellemprioriteten. Retten til at påklage videreførte vurderinger vil uændret være reguleret af ejendomsvurderingslovens § 89 og af reglerne i skatteforvaltningsloven.

Til nr. 18

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, foretages sammenligningen, der skal danne grundlag for tilbud om tilbagebetaling, ikke før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.



I lovforslagets § 6, nr. 3, foreslås det imidlertid, at der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse på grundlag af oplysninger, som vurderingsmyndigheden modtager i afgørelsesperioden, således at den omtalte genbehandling af vurderingen ikke skal ske under henvisning til reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 6, nr. 3.

Som en konsekvens af denne ændring foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, ændres, således at bestemmelsen kommer til at afspejle den ændring, der er foreslået i lovforslagets § 6.

Det foreslås således, at bestemmelsen ændres, så det kommer til at fremgå, at hvis oplysninger, der modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, medfører, at vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Til nr. 19

Efter ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 1, gives fradrag i grundværdien for grundforbedringer, som er givet i medfør af afsnit D i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. § 3, stk. 2-10, i lov nr. 925 af 18. september 2012, så længe betingelserne i nævnte lovgivning herfor er opfyldt.

Fradraget gives efter ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 eller et senere ansættelsestidspunkt. Har en ejendom flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig.

For langt de fleste ejendommers vedkommende er det uden betydning, om fradrag for forbedringer i grundværdien henføres til en bestemt del af grunden, idet grundskyldspromillen ikke er påvirket af ejendommens anvendelse. Dette er imidlertid ikke tilfældet for landbrugsejendomme, hvor der gælder særlige regler for værdiansættelse og beskatning.

Med etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem er der imidlertid vedtaget særlige overgangsregler for vurdering af landbrugs- og skovejendomme.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, at grundværdien for produktionsjord som defineret i bestemmelsens stk. 2 og 3, ansættes ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den se-

nest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48.

Arealer på en landbrugsejendom eller en skovejendom, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 29 efter §§ 17-20, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.

Der ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30 endvidere som udgangspunkt særskilte ejendoms- og grundværdier for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. Dette foreslås efter § 3, nr. 6, i dette lovforslag tillige fremadrettet at gøre sig gældende for så vidt angår fritidsboliger på førstnævnte ejendomme. For andre boliger på landbrugs- og skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

De nævnte ejendomsværdier ansættes efter § 30, stk. 2, på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog således at den beregnede ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

Grundværdierne ansættes efter § 30, stk. 3, for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. For andre boliger som nævnt i stk. 1 ansættes grundværdien efter §§ 17-20, jf. § 15.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 31, jf. også lovforslagets § 3, nr. 8 og 9, fastsat, hvor store grundarealerne på de nævnte ejendomme skal anses for at være, når grundværdien ansættes.

Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, bibeholder efter ejendomsvurderingslovens § 32 den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. Sammenlægges jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke. Overdrages produktionsjord fra en ejendom til en anden, således at det overdragede areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, hvortil arealet overdrages, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for det jordstykke, som det overdragede areal tillægges.

Det følger i overensstemmelse hermed af ejendomsvurderingslovens § 33, at hvis der etableres en ny landbrugs- eller skovejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produk-

tionsjord tilsvarende som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugs- og skovejendomme, og at det samme gør sig gældende, hvis arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, overgår til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom.

Det er under henvisning hertil i ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, bestemt, at der for landbrugs- og skovejendomme ved vurderingen pr. 1. september 2019 beregnes en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom, idet der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovpligtige arealer.

Den nævnte gennemsnitlige hektarpris beregnes efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 2, på grundlag af arealets størrelse og den ansættelse af grundværdi, der er foretaget for de pågældende arealer efter § 87.

Vurderingen pr. 1. september 2019 af produktionsjord foretages således efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, på grundlag af de hektarpriser, der er beregnet efter stk. 1 og 2. Der foretages ingen fremskrivning af de beregnede hektarpriser.

Produktionsjorden på landbrugs- og skovejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, vurderes dermed ved den første vurdering af sådanne ejendomme efter ejendomsvurderingsloven på grundlag af gennemsnitlige hektarpriser.

Det foreslås under henvisning hertil, at der i ejendomsvurderingslovens § 82, *stk. 1*, efter 2. pkt. indsættes et nyt pkt., hvorefter gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til produktionsjorden, jf. § 28, stk. 2 og 3, med samme beløb pr. enhed, dvs. ud fra arealernes størrelse, og ikke ud fra værdien af de forskellige arealer.

Forslaget vil indebære, at gældende fradrag for forbedringer i grundværdien henføres ligeligt til alle arealer, der værdiansættes som produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3.

Forslaget vil, set i sammenhæng med lovforslagets § 5, nr. 1, føre til, at gældende fradrag for grundforbedringer, jf. § 22, vil blive henført ligeligt til de arealer, der vil skulle pålignes grundskyld med en bestemt promille af hele den afgiftspligtige grundværdi.

Dette er i overensstemmelse med intentionen om, at landbrugs- og skovejendomme fremadrettet skal vurderes på mere objektiviseret grundlag, baseret på gennemsnitsbetragtninger.

Til nr. 20

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, kan ejeren eller flere ejere af sådanne ejendomme, som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- eller en skovejendom.

Hvis en ejendom, der inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden er vurderet som en ejerbolig, skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, at valget efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, at valget ikke kan omgøres, og at valget er gældende indtil ejerskifte. Det er i den forbindelse præciseret, at overdragelse mellem ægtefæller ikke betragtes som ejerskifte efter bestemmelsen.

Retligt ophører et ægteskab dog, når den ene ægtefælle afgår ved døden. Det er derfor nødvendigt at præcisere, at overdragelser, der sker i forbindelse med bodeling og skifte efter førstafdøde ægtefælles død, heller ikke skal betragtes som et ejerskifte efter bestemmelsen, hvis bestemmelsen fuldt ud skal opfylde det tilsigtede formål.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, indsættes et nyt 3. pkt., hvor det præciseres, at overdragelse til længstlevende ægtefælle ikke anses som ejerskifte.

Det bemærkes i tilknytning hertil, at overdragelse mellem ægtefæller, der sker i forbindelse med bodeling eller skifte i levende live, heller ikke skal anses som ejerskifte efter bestemmelsen, men at det vurderes, at dette følger af den nuværende formulering og praksis om, at overdragelse mellem ægtefæller, der sker som led i bodeling i forbindelse med skilsmisse, ikke betragtes som ejerskifte.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, kan ejeren eller flere ejere af en ejendom, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, men som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugs- eller skovejendom.

Hvis en ejendom, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som ejerbolig, skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3.

Valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal efter bestemmelsens stk. 4 træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Valget kan ifølge bestemmelsen ikke omgøres, og valget er gældende indtil ejerskifte. Det er dog efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, en betingelse, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt. I så fald falder ejendommen ud af den valgte ordning.

Den nuværende formulering af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, medfører således, at ejeren eller ejerne af en ejendom falder ud af overgangsordningen, når ejendommen undergår ændringer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, uanset om den eller de pågældende ejere har været uden indflydelse på ændringerne. Dvs. uanset om ændringen skyldes f.eks. ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer, såsom brand, storm- og stormflodsskade.

Dette er ikke i overensstemmelse med intentionen bag overgangsbestemmelsen. Det foreslås derfor, at det præciseres, at ejeren eller ejerne også skal have mulighed for benytte sig af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, i de tilfælde, hvor ændringen af ejendommen ikke sker på ejerens foranledning, og hvor ejeren har været uden indflydelse på ændringen af ejendommen.

Der er ikke ved præciseringen tiltænkt ændringer af retstilstanden for så vidt angår ændringer af ejendommen, der er foranlediget af gensidige aftaler indgået af ejendomsejer eller ejendomsejerne.

Det foreslås, at præciseringen gennemføres ved, at § 83, stk. 4, 4. pkt., der under henvisning til lovforslagets § 3, nr. 20, bliver pkt. 5, ændres, så det udtrykkeligt kommer til at fremgå, at det er en betingelse for valg efter stk. 2 og 3, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens foranledning, og hvor ejeren ikke har indflydelse på ændringen.

Til nr. 22

Efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, skal der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i ejendomsvurderingsloven. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af de i bestemmelsen opregnede ansættelser.

Bestemmelsen er indført med det formål, at ejendomme, der ikke skal have en ejerboligvurdering pr. 1. september 2018, får en videreført vurdering pr. 1. oktober 2018 eller en omvurdering efter den hidtil gældende lovgivning, som er sammenlignelig med en videreført vurdering, hvis ejendommen i perioden efter sidste vurdering er undergået sådanne ændringer, at der er grundlag for omvurdering efter hidtil gældende lovgivning.

Det er imidlertid ikke i overensstemmelse med intentionen med bestemmelsen, hvis ejendomme, der i perioden fra den 1. september 2018 til den 1. oktober 2018 opstår eller undergår ændringer, der fører til, at ejendommen pr. 1. oktober 2018 er en ejerbolig, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i lige år, under henvisning til bestemmelsen omvurderes efter hidtidig lovgivning pr. 1. oktober 2018.

Det foreslås derfor, at det ved en ændring af ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, præciseres, at de ejendomme, der er omfattet af bestemmelsen, er ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes i lige år efter § 5 i denne lov.

Til nr. 23

Efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 5, § 88, stk. 5, § 89, stk. 1, og § 89, stk. 5, kan vurderinger og omvurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1 og 2, henholdsvis ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 1 og 2, og vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af de videreførte vurderinger, der efter bestemmelserne udsendes i forlængelse af den første vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås, at ordlyden af bestemmelserne præciseres, så det fremgår, at der først udsendes særskilte meddelelser af de videreførte vurderinger, når der foreligger en endelig vurdering fra vurderingsmyndigheden, og at dette betyder, at der i tilfælde, hvor der skal ske genbehandling af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, først udsendes særskilte meddelelser af de videreførte vurderinger, når denne genbehandling er afsluttet.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 18, hvor det er foreslået præciseret, at tilbud om tilbagebetaling også først udsendes, når den nævnte genbehandling er afsluttet. Der henvises til bemærkningerne til det nævnte forslag.

Til nr. 24 og 25

Adgangen til at klage over de almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, har været udskudt, mens der er udviklet et nyt vurderingssystem, og disse vurderinger kan efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering.

Adgangen til at klage over de almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, har tilsvarende været udskudt og kan efter samme princip påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, jf. ejendomsvurderingsloven § 89, stk. 2.

Det er ved fastlæggelsen af disse regler forudsat, at sådanne klager over de videreførte vurderinger, skal behandles i en ny klagestruktur, som blev vedtaget med en række ændringer i skatteforvaltningsloven, jf. § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, der blev vedtaget sammen med ejendomsvurderingsloven.

Det følger imidlertid af ikrafttrædelsesbestemmelserne i følgelovens § 22, at den nye klagestruktur og de nye regler for klagebehandling ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres før den 1. januar 2019, og at Landsskatteretten færdigbehandler klager, der den 1. januar 2019 er visiteret til Landsskatteretten.

Det er derfor efterfølgende blevet overvejet, om ikrafttrædelsesbestemmelserne i følgeloven med tilstrækkelig sikkerhed fastslår, at alle klager over de videreførte vurderinger vil skulle behandles efter de nye regler, eller om der er risiko for, at klager over de videreførte vurderinger vil skulle behandles og afgøres efter tidligere gældende regler.

Det foreslås derfor, at det præciseres, at klager over de videreførte vurderinger tidligst skal kunne indgives til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur på vurderingsområdet træder i kraft.

Klagefristen vil også i så fald være tre måneder, blot fra den 1. januar 2019, i stedet for fra modta-

gelsen af den særskilte meddelelse af den videreførte vurdering, der klages over.

Ændringen vil alene få betydning for adgangen til at klage over videreførte vurderinger, for hvilke der udsendes særskilt meddelelse før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft, og forslaget vil derfor ikke medføre forringelser af ejendomsejernes ret til at klage over de videreførte vurderinger. Der foreslås alene, at klageadgangen udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelserne modtages før den nævnte dato.

Forslaget skal ses i sammenhængen med lovforslagets § 8, nr. 10, ved hvilken fristen for at klage over de nye vurderinger og afgørelser om afslag på genoptagelse af disse tilsvarende udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelse modtages af ejer før den 1. januar 2019.

#### *Til § 4*

Til nr. 1

Ejendomsværdiskatten omfatter efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder. ”Tofamiliesejendomme” er imidlertid ikke den korrekte betegnelse for de ejendomme, som bestemmelsen omfatter i praksis.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen (boligenheder).

Begrebet ”tofamiliesejeendomme” blev indsat i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2 ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 med det formål at præcisere, at bestemmelsen også omfatter den situation, hvor én ejerlejlighed med to ejere er opdelt i to lejligheder, der bebos af de to ejere.

Omfattet af begrebet ”Tofamiliesejeendomme” er efter gældende praksis tillige ”tofamilieshuse”, hvorved der efter bygningsreglementet forstås beboelsesbygninger med to selvstændige beboelseslejligheder, der ligger oven på hinanden (vandret skel), ”dobbelthuse”, hvor beboelseslejlighederne ligger ved siden af hinanden (lodret skel), og ejendomme med to fritliggende enfamilieshuse.

Det er hensigten, at denne praksis videreføres. Det foreslås derfor at ændre affattelsen af bestemmelsen, så der ikke længere anvendes terminologien ”tofamiliesejeendomme” men i stedet ”ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder”, så det tydeliggøres, at bestemmelsen omfatter ejendomme med to lejligheder, uanset om lejlighederne er placeret oven på hinanden, ved siden af hinanden, eller som to fritliggende enfamilieshuse på samme ejendom. Ændringen skal ligeledes



tydeliggøre, at der i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, er tale om ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, hvor ejendomsværdien fordeles på de to selvstændige enheder.

Til nr. 2

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Der skal betales ejendomsværdiskat af den del af ejendommens ejendomsværdi, der vedrører ejerens bolig.

Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i 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.

Den 1. januar 2018 træder ejendomsvurderingsloven i kraft. Med denne indføres et nyt ejendomsvurderingssystem med nye og mere retvisende vurderinger.

De offentlige ejendomsvurderinger skal 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. De nye vurderinger fra og med 2018 er fastsat inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. 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.

Ifølge forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Det foreslås derfor, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes som ejendomsværdien fratrukket 20 pct. i tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af en vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Ejendomsværdiskatten er fastfrosset i kroner og øre til og med 2020. Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskatten, vil beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, når de nye vurderinger anvendes som beskatningsgrundlag, udgøres af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i indkomståret, fratrukket 20 pct. jf. forsigtighedsprincippet.
- 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.

Til nr. 3

Det er i § 4 b, stk. 2, i den gældende ejendomsværdiskattelov fastsat, at hvis der for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i § 4 b, stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

- 1) Handelsværdien pr. 1. september i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
- 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.

Reglen indebærer, at handelsværdien i alle tre tilfælde reguleres efter den danske afstandsprocent for det pågældende år. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser på et givet tidspunkt.

Når danske ejendomme bliver vurderet efter ejendomsvurderingsloven, vil der ikke længere være behov for at regulere med afstandsprocenten i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, idet de danske vurderinger herefter tilstræbes at svare til de danske handelsværdier.

Det foreslås derfor, at værdien i § 4 b, stk. 2, nr. 1, i den gældende ejendomsværdiskattelov skal være handelsværdien pr. 1. september i indkomståret. Det vil sige, at handelsværdien pr. 1. september fremover ikke skal reguleres med en afstandsprocent.

Reguleringen i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 2 og 3 (handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. og handelsværdien pr. 1. januar 2002), foreslås fastholdt, hvorefter afstandsprocenten fortsat vil finde anvendelse i forhold til vurderingerne i 2001 og 2002, der ikke ændres med ejendomsvurderingsloven.

Til nr. 4 og 5

Ifølge ejendomsværdiskattelovens § 4, b, stk. 1, beregnes ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i udlandet efter samme regler som dem, der gælder for ejendomme beliggende i Danmark, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, hvis der findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering.

Findes der ikke en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk, er det i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, bestemt, at beregningsgrundlaget udgør den laveste af følgende værdier:

- 1) Handelsværdien pr. 1. september i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
- 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.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, fastsættes handelsværdien efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, 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 SKAT, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris frem- eller tilbageindekseret efter et sådant prisindeks. SKAT kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Hvis der ikke findes et prisindeks som nævnt i nr. 1, 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.
- 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.

Ifølge forslaget *Tryghed om boligbeskatningen* skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Med lovforslagets § 4, nr. 1 og 6, samt § 5, nr.1 og 6, foreslås det derfor at indføre et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes som hhv. ejendomsværdien, grundværdien eller forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift af erhvervsejendomme, herunder ejendomme beliggende i udlandet, der betales ejendomsværdiskat af.

Forsigtighedsprincippet vil således gælde for ejendomme beliggende i udlandet, hvor handelsværdien fastsættes ud fra en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1. Tilsvarende skal forsigtighedsprincippet gælde, hvis handelsværdien fastsættes på grundlag af anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 3, samt i tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget for den udenlandske ejendom fastsættes af SKAT ved et skøn, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 4.

Fastsættes handelsværdien af ejendommen derimod i stedet ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 1 eller 2, sker værdiansættelsen derimod ud fra en objektiv norm og indebærer derfor ikke på samme måde som i de ovennævnte tilfælde et skøn. Det foreslås derfor, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip i disse tilfælde.

Det foreslås tilsvarende heller ikke, at der skal gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forslaget *Tryghed om boligbeskatningen*, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Der vil derfor ikke indgå et skønsmæssigt element i ansættelsen, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks.

## Til § 5

Til nr. 1

Beskatningsgrundlaget for grundskylden fastsættes på baggrund af den offentlige grundværdi. Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Vurderingen skal 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. De nye vurderinger, der følger af 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 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 grund.

Ifølge forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsjendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Det foreslås derfor, at beskatningsgrundlaget for grundskyld, der beregnes på baggrund af en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingsloven, fastsættes til 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i året forud for skatteåret, jf. det foreslåede *1. pkt.* Skatteåret er sammenfaldende med kalenderåret.

Reglen vil indebære, at grundværdien først reduceres med fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og fritagelser for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat §§ 7 og 8, hvorefter den herved fremkomne afgiftspligtige grundværdi reduceres med 20 pct.

Stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld vil gælde til og med 2020. Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for grundskylden, vil beskatningsgrundlaget for grundskylden, når de nye vurderinger anvendes som beskatningsgrundlag, udgøres af den laveste værdi af hhv.

- 1) Den afgiftspligtige grundværdi fratrukket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med reguleringsprocenten.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28 sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovbrugsejendomme efter en særlig vurderingsnorm, der er en videreførelse af de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning blev foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel og efter de særlige regler om vurdering af skovejendomme. Dette sker helt konkret i form af statistisk baserede fremskrivninger af vurderingerne, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme 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 på land- eller skovejendomme tilhørende driftsbygninger, som anvendes til land- eller skovbrugsmæssige formål, anses for produktionsjord.

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet, jf. det foreslåede 2. *pkt.* ikke skal gælde for produktionsjord. Det vil sige, at for produktionsjord tilhørende land- og skovejendomme, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 28, vil skulle pålignes grundskyld med en bestemt promille af den fulde værdi.

For landbrugs- og skovejendomme vil der ofte både være arealer, der anvendes som produktionsjord og arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord. Findes der arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord, vil grundværdien skulle ansættes efter ejendomsvurderingslovens §§ 17-20. Disse arealer vil være omfattet af forsigtighedsprincippet, og beskatningsgrundlaget for disse arealer vil derfor udgøre 80 pct. af værdien, jf. det foreslåede 2. *pkt.* Der er således behov for at adskille de arealer, der anvendes som produktionsjord og de arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord i den skattemæssige beregning.

Det vil sige, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld med en bestemt promille af hele den afgiftspligtige grundværdi. Grundværdien for produktionsjord skal således indgå med 100 pct. i beregningen af grundskylden. Herved sikres det, at kun værdier henført til produktionsjorden beskattes af den fulde værdi.

**Tabel 5. Eksempel på opgørelse af afgiftspligtig grundværdi for land- og skovbrugsejendomme**

		Kr.	Kr.
<b>Grundværdiansættelse</b>			
Produktionsjord (inkl. ejerboliggrundværdi)	(1)	10.000.000	
Driftsbygninger til lagerudlejning	(2)	400.000	
Grundværdi for ekstra boliger	(3)	200.000	
Andet tillæg	(4)	350.000	
Grundværdi i alt	(5) = (1) + (2) + (3) + (4)		10.950.000
<b>Afgiftspligtig grundværdi til lav beskatning</b>			
Grundværdi i alt	(6) = (5)	10.950.000	
Ejerboliggrundværdi	(7)	15.000	
Fradrag for grundforbedringer	(8)	300.000	
Fritagelser	(9)	150.000	
Afgiftspligtig grundværdi til lav beskatning	(10) = (6) - (7) - (8) - (9)		10.485.000
- heraf grundværdi af produktionsjorden	(11) = (1) - (7)		9.985.000
<b>Beskatningsgrundlag inkl. forsigtighedsprincip</b>			
80 pct. af afgiftspligtig grundværdi ekskl. produktionsjorden	(12) = 80 % af (10) - (11)		400.000
Grundværdi af produktionsjorden	(13) = (11)		9.985.000
Beløb til beskatning	(14) = (12) + (13)		10.385.000

Til nr. 2-5

Efter ejendomsvurderingsloven skal den grundværdi, der ansættes for en skovejendom, være den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Imidlertid vil der gå en vis tid, før en nyttilplantet skov vil have samme værdi som omkringliggende skovarealer.

Med ændringerne af lov om kommunal ejendomsskat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 blev der derfor indført en indfasningsordning, hvorefter grundværdien af nyttilplantede skovarealer, hvor der ikke hidtil har været skov, ikke indgår i beregningen af grundskyld med det fulde beløb, men i stedet indfases over en årrække.

Indfasningsordningen forudsætter imidlertid, at det nye fredsskovspligtige areal tilhører en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som skovejendom. Indfasningsordningen skal imidlertid også gælde for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen ændres, således at indfasningsordningen også vil gælde for nye fredsskovspligtige arealer, der tilhører ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Til nr. 6

Kommunerne kan for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat opkræve en dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi. Forskelsværdien er efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien.

Dækningsafgiften efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat kan højst udgøre 10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares dækningsafgiften forholdsmæssigt.

Ifølge forliget *Tryghed om boligbeskatningen* skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Det foreslås derfor, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift, der pålignes efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, fastsættes som forskelsværdien fratrukket 20 pct.

Der henvises til lovforslagets § 4, nr. 2, 4 og 5, og § 5, nr. 2, hvor det tilsvarende foreslås, at beskatningsgrundlaget for grundskyld fastsættes som grundvurderingen fratrukket 20 pct. og beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fastsættes som ejendomsvurderingen fratrukket 20 pct.

### *Til § 6*

Til nr. 1

Efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, træffer Skatteankestyrelsen afgørelse i klager vedrørende vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse, jf. § 33, stk. 1, 3 og 4, medmindre Skatteankestyrelsen henviser klagen til afgørelse i Landskatteretten, jf. § 4 a, stk. 3.

Det foreslås med lovforslagets § 6, nr. 3, at der etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, for den situation, hvor vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse, fordi der er truffet afgørelse om vurdering, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i grundlaget for vurderingen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 6, nr. 3.

Det foreslås som en konsekvens heraf, at § 4 a, stk. 2, ændres, så Skatteankestyrelsen får kompetence til at træffe afgørelse i klager vedrørende vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse efter § 20 b, stk. 3. Skatteankestyrelsen vil herefter kunne træffe afgørelse i klager vedrørende vurderings-



myndighedens afslag på genoptagelse, uanset om vurderingsmyndigheden har afslået genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 eller efter den selvstændige hjemmel til genoptagelse, der er foreslået i lovforslagets § 6, nr. 3.

Til nr. 2

Afgørelse om ejendomsvurdering, der foretages efter forudgående deklARATION, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2 og 3, og § 20 b, stk. 1, foretages enten på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, eller på grundlag af alle oplysninger, der foreligger, når afgørelse træffes.

Den maksimale længde af denne afgørelsesperiode er defineret i § 20 b, stk. 1, hvorefter afgørelsesperioden ikke kan overstige 6 uger og udløber den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, medmindre skatteministeren fastsætter en længere frist.

Afgørelsesperiodens start, der efter skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, skal fastlægges i hver enkelt deklARATION, kan dermed under henvisning til § 20 b, stk. 1, tidligst løbe fra den 31. december i vurderingsåret, og ikke udløbe før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, men efter konkret beslutning fra skatteministeren senere. Dette uanset, at afgørelsesperioden ikke er indført for at fastlægge en frist for vurdering, da det af skatteforvaltningslovens § 20 c direkte følger, at vurderingsmyndigheden kan træffe afgørelse efter udløbet af afgørelsesperioden, idet vurderingsmyndigheden i så fald skal træffe afgørelse på grundlag af alle de oplysninger, der foreligger, når afgørelsen træffes.

De særlige regler i skatteforvaltningslovens §§ 20 a–20 c er efter bemærkningerne til disse bestemmelser i lovforslag L 212, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, indført for at give vurderingsmyndigheden den nødvendige fleksibilitet i behandlingen og afgørelsen af den meget store mængde ejendomsvurderinger, der skal behandles og afgøres fra vurderingsterminen, den 1. september, til vurderingerne sendes ud til ejendomsjerne. Formuleringen af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, begrænser imidlertid denne tilsigtede fleksibilitet, fordi bestemmelsen definerer denne klare første mulige dato for afgørelsesperiodens start.

Dette er ikke tilsigtet. Det foreslås derfor, at § 20 b, stk. 1, ændres, så vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklARATION, jf. § 20 a, vil kunne foretages inden udløbet af en afgørelsesperiode, der fortsat ikke må overstige 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, som fastlægges i hvert enkelt deklARATION, jf. § 20 a, stk. 2. Skatteministeren skal dog uændret kunne forlænge afgørelsesperioden. Dette under henvisning til, at der, uanset at afgørelsesperiodens udløb fremover ikke nødvendigvis vil være den samme for alle landets boligejere, fortsat vil kunne opstå

behov for, at skatteministeren forlænger afgørelsesperioden, f.eks. på grund af tekniske problemer, eller hvis det på grund af andre omstændigheder ikke er muligt at træffe afgørelserne om almindelig vurdering eller omvurdering inden udløbet af den fastsatte frist.

Efter forslaget vil vurderingsmyndigheden i hver enkelt deklaration skulle fastsætte en frist for afgørelsesperiodens start, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, der skal være minimum 4 uger efter deklarationen, jf. § 20 a, stk. 3, og vurderingsmyndigheden vil herefter have 6 uger til at træffe afgørelse om vurderingen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2.

Deklarationsperioden, vil således ikke blive forkortet, og afgørelsesperioden vil ikke blive forlænget. Afgørelsesperioden vil kunne starte før den 31. december i vurderingsåret, idet afgørelsesperioden så tilsvarende vil slutte før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperioden vil også kunne starte efter den 9. februar i året efter vurderingsårets udløb og først udløbe 6 uger efter indtræden. Afgørelsesperiodens længde vil fortsat være maksimeret til 6 uger, der også nu er den maksimale længde af afgørelsesperioden.

Vurderingsmyndigheden vil imidlertid få mulighed for at foretage partshøring under anvendelse af den særlige deklarationsprocedure, der er beskrevet i skatteforvaltningslovens § 20 a, og træffe afgørelse efter de særlige regler i skatteforvaltningslovens § 20 b, hvis blot ejendommejerne får minimum 4 uger til at reagere på deklarationen, og afgørelse træffes inden for 6 uger efter udløbet af den fastsatte reaktionsfrist. Vurderingsmyndigheden vil dermed få langt bedre muligheder for før den 31. december i vurderingsåret at igangsætte afgørelsen af i hvert fald en del af de mange vurderingssager, der skal foretages efter vurderingsterminen den 1. september, uanset om vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige deklarationsprocedure til at gennemføre partsinddragelse.

Den fleksibilitet og fordeling af vurderingsarbejdet, der hermed vil kunne opnås, vurderes at være nødvendig, når henses til den meget store mængde vurderinger, der skal udsendes ved hver enkelt vurderingstermin.

Til nr. 3

Efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, behandles oplysninger, der modtages efter afgørelsesperiodens indtræden, efter reglerne om genoptagelse og revision i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden træffer afgørelse, og oplysningerne ikke er indgået i grundlaget for afgørelsen. Når vurderingsmyndigheden har behandlet oplysningerne, meddeler vurderingsmyndigheden ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at alle oplysninger, der tilgår vurderingsmyndigheden, før der træffes afgørelse om vurdering, behandles af vurderingsmyndigheden enten ved vurderingen eller ved en efterfølgende genbehandling af denne.

Hvis vurderingsmyndigheden ikke har reel mulighed for at træffe afgørelse om alle ejendomsvurderinger på grundlag af alle oplysninger, der foreligger ved udløbet af afgørelsesperioden, fordi der indgår nye oplysninger i et stort antal sager i afgørelsesperioden, vil vurderingsmyndigheden således kunne træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start. Vurderingsmyndigheden er dog i så fald forpligtet til at behandle oplysningerne efterfølgende.

En sådan genbehandling skal efter § 20 b, stk. 3, i skatteforvaltningsloven ske efter reglerne om genoptagelse og revision i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, og det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag L 212, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, at vurderingsmyndigheden i denne særlige situation vil være forpligtet til at træffe afgørelse om revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a, hvis der ikke er grundlag for genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, herunder afgørelse om nægtelse af revision, hvis oplysningerne ikke giver grundlag for at ændre den allerede foretagne vurdering.

Det vurderes imidlertid hensigtsmæssigt at tydeliggøre, at oplysninger, der modtages af vurderingsmyndigheden, før der træffes afgørelse om vurdering, skal behandles og tillægges samme betydning for den endelige vurdering, uanset om oplysningerne er indgået før afgørelsesperiodens start eller i afgørelsesperioden.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, 1. pkt., etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse på grundlag af oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, der ikke indeholder de begrænsninger i adgangen til genoptagelse, der følger af skatteforvaltningslovens § 33, og som heller ikke ændrer ved det grundlæggende princip om, at vurderingsmyndigheden aldrig skal træffe afgørelse om revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.

Efter forslaget indføres der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, en selvstændig genoptagelses-hjemmel til den specifikke situation. Der findes tilsvarende en selvstændig hjemmel til genoptagelse i forbindelse med klagebehandling i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5.

Forslaget vil således ikke forringe borgernes rettigheder i henhold til skatteforvaltningslovens § 20 b. Der er alene tale om en tydeliggørelse af, at vurderingsmyndigheden i situationer, som er omfattet af § 20 b, er forpligtet til at forholde sig til oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden, uden de begrænsninger, der følger af de regler, der generelt gælder i forhold til ændring af foretagne vurderinger.

Der vil, uanset den foreslåede ændring af § 20 b, stk. 3, kunne opstå den situation, at ejendomsejer indgiver en klage til Skatteankestyrelsen over en vurdering, der skal genbehandles af vurderingsmyndigheden. Hvis ejendomsejeren i den beskrevne situation vælger at indgive en klage, før vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse, jf. den foreslåede § 20 b, stk. 3, foreslås det, at klagebehandlingen vil skulle træde i stedet for denne genbehandling. Det bemærkes i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden i så fald med klagerens accept vil kunne genoptage vurderingen i forbindelse med klagebehandlingen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5.

Det foreslås derfor, at det i § 20 b, stk. 3, 2. pkt., udtrykkeligt fastsættes, at vurderingsmyndigheden skal meddele ejendommens ejer, om oplysningerne efter 1. pkt. giver grundlag for at ændre afgørelsen, medmindre afgørelsen om vurdering, der er foretaget efter stk. 2, forinden er påklaget efter reglerne i § 35 a.

Klageren vil med forslaget kunne opnå klagebehandling, uanset om vurderingsmyndigheden i øvrigt ville være villig til at genoptage afgørelsen, hvis vurderingsmyndigheden ikke har truffet afgørelse om genoptagelse efter § 20 b, stk. 3, 2. pkt. Vurderingsmyndigheden vil, hvis der er indgivet en klage over den afgørelse, der er truffet i afgørelsesperioden, være uden kompetence til at genoptage vurderingen, hvis klageren ikke accepterer genoptagelse, jf. § 35 a, stk. 5. Klageren vil modsat kunne tage imod et tilbud om genoptagelse, jf. § 35 a, stk. 5. Vurderingsmyndigheden vil endvidere i forbindelse med klagebehandlingen få mulighed for at udtale sig om betydningen af de oplysninger, der ikke er indgået i vurderingen, jf. § 35 a, stk. 4.

Efter forslaget vil en klage, der er indgivet over en vurdering, der er truffet af vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 2, skulle realitetsbehandles af klagemyndigheden, medmindre klageren accepterer genoptagelse, og en afgørelse om genoptagelse eller nægtelse af genoptagelse efter den foreslåede stk. 3, der træffes efter, at der er klaget over vurderingen, vil være en nulitet.

Det foreslås som en konsekvens heraf, at det i § 20 b, stk. 3, 3. pkt., udtrykkeligt fastsættes, at en afgørelse om genoptagelse, der træffes af vurderingsmyndigheden efter den foreslåede § 20 b, stk. 3, 2 pkt., vil skulle bortfalde, hvis der efterfølgende indgives en klage over den vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 2.

Det er for at forhindre, at der vil kunne opstå en situation, hvor der verserer en klagesag om den vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, samtidig med en klagesag om vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse eller en ændret vurdering.

Det vil således efter de foreslåede ændringer være op til den klageberettigede at vælge, om vedkommende ønsker klagebehandling af den vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 2, eller genbehandling, jf. § 20 b, stk. 3, med efterfølgende mulighed for klagebehandling af den afgørelse, vurderingsmyndigheden træffer efter genbehandling.

Til nr. 4

Den gældende § 20 b i skatteforvaltningsloven indeholder ikke regler om det skattemæssige virkningstidspunkt for ændringer af vurderinger, der foretages med hjemmel i denne bestemmelse. Det skyldes, at bestemmelsen i sin nuværende form pålægger vurderingsmyndigheden at træffe afgørelse om genoptagelse eller revision efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, der tillige indeholder regler om det skattemæssige tidspunkt for sådanne ændringer.

Det foreslås imidlertid med lovforslagets § 6, nr. 3, at der etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3.

Det foreslås som konsekvens heraf, at det i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 4, præciseres, at ændringer af vurderinger, der foretages med hjemmel i § 20 b, stk. 3, uændret skal have skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.

Til nr. 5

Der er ikke på nuværende tidspunkt i skatteforvaltningsloven regler, der definerer kredsen af parter i vurderingssager generelt. Kredsen, der skal partsinddrages, hvis vurderingsmyndigheden anvender de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, er dog i skatteforvaltningslovens § 20 a defineret som ejendommens ejere, og kredsen af klageberettigede i forhold til klager over vurderingsmyndighedens afgørelser er i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, defineret som ejeren af den faste ejendom og andre, der over for stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering.

Begge de nævnte regler er vedtaget ved lov nr. 688 af 8. juni 2017. Det fremgår af bemærkningerne hertil i lovforslag L 212, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, om baggrunden for ændringen af kredsen af klageberettigede, at ændringen havde til formål at fastlægge en tydelig definition på kredsen af klageberettigede og eliminere den tvivl, der måtte være opstået derom.

Det fremgår også, at det ikke kan udelukkes, at ændringen i visse tilfælde medfører, at fysiske eller juridiske personer, der efter en konkret vurdering ville være klageberettigede efter tidligere gældende ret, ikke er klageberettigede efter den nu vedtagne definition, men at afgrænsningen anses for at være forenelig med det forvaltningsretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i punkt 49-55 i vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven.

Det er i den forbindelse særligt bemærket, at de konsekvenser, som en ejendomsvurdering har for andre end ejendomsejer, f.eks. lejere, udelukkende beror på fortolkning af civile retlige regler og aftaler, der er indgået med ejendomsejer, og at det derfor vurderes, at det er i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper og grundsætninger at fastlægge, at en lejer eller anden tredjepart ikke skal være klageberettiget i vurderingssagen.

Det fremgår af bemærkningerne til skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, herunder § 20 a, blandt andet, at reglerne er indført under hensyntagen til vurderingsmyndighedens vanskelige vilkår i forhold til udsøgningen af dels de vurderingssager, der skal partshøres i, dels de parter, der skal partshøres i disse.

Vurderingsmyndigheden har derfor med skatteforvaltningslovens § 20 a fået mulighed for at gennemføre høring af ejendomsejerne ved en særlig lovhjemlet deklarationsprocedure, der, når den anvendes, fastlægger vurderingsmyndighedens høringspligt og træder i stedet for forvaltningslovens regler om partsinddragelse.

Det fremgår af § 20 a og bemærkningerne hertil, at vurderingsmyndigheden kan undlade at gennemføre partsinddragelse ved deklARATION, og at vurderingsmyndigheden i så fald i stedet skal gennemføre partsinddragelse efter forvaltningsloven.

Efter forvaltningslovens § 19, stk. 1, skal der – med de undtagelser, der følger af forvaltningslovens § 19, stk. 2 – partshøres, hvis en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger. Myndighederne må ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Pligten til partshøring omfatter dog kun oplysninger, som parten ikke kan antages at være bekendt med, at vurderingsmyndigheden er i besiddelse af. Pligten til partshøring gælder endvidere kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Pligten til at partshøre gælder dog for alle sagens parter i generel forvaltningsretlig forståelse, dvs. ved den kreds af parter, der er defineret af det offentlige partsbegreb, som er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i punkt 49-55 i vejledning nr. 11.740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven.

Ved deklARATION efter skatteforvaltningslovens § 20 a er det derimod alene ejendommens ejer på tidspunktet for deklARATIONEN, der skal underrettes ved deklARATIONEN. Dette fremgår direkte af bestemmelsen og gælder efter bemærkningerne også f.eks. i det tilfælde, hvor ejendommen er blevet handlet, og hvor den nye ejer ikke har overtaget ejendommen på tidspunktet for deklARATIONEN.

Deklarationen sendes således efter bestemmelsen og bemærkningerne hertil til den aktuelle ejer af ejendommen, uanset at det ikke helt kan udelukkes, at der er andre, der efter det almindelige offentligtretlige partsbegreb vil være at anse som parter i vurderingssagen.

Det fremgår af bemærkningerne til skatteforvaltningslovens § 20 a, at dette skal ses i lyset af, at det ikke er vurderet at være praktisk muligt for vurderingsmyndigheden fuldt ud at afdække gruppen af parter i en vurderingssag, når henses til den store mængde vurderinger, der skal foretages inden for en meget kort periode.

Det fremgår endvidere, at det ikke er vurderet hensigtsmæssigt, at vurderingsmyndigheden skal afsætte sagsbehandlingsressourcer til udføre denne opgave.

De hensyn, der ligger bag afgrænsningen af kredsen, der skal partsinddrages, når partsinddragelse sker efter skatteforvaltningslovens § 20 a, gør sig imidlertid tilsvarende gældende, hvis vurderingsmyndigheden efter en konkret vurdering – eventuelt begrundet i behovet for konkret partshøring i forlængelse af en deklaration – vil skulle gennemføre partsinddragelse efter reglerne i forvaltningsloven.

De hensyn, der ligger til grund for afgrænsningen af kredsen, der skal anses som parter efter skatteforvaltningslovens § 20 a, gør sig herudover tilsvarende gældende i forhold til afgrænsningen af de parter, der efter forvaltningsloven skal have meddelelse om vurderingsmyndighedens afgørelse. Det vil også i forbindelse med enkeltsagsbehandling være uhyre vanskeligt for vurderingsmyndigheden med sikkerhed at fastslå, om der kan være andre end den eller de aktuelle ejere af ejendommen, der kan have en så væsentlig, direkte, retlig og individuel interesse i den konkrete vurdering, at vedkommende vil have partsstatus efter det generelle offentligtretlige partsbegreb. Dette vil imidlertid sjældent være tilfældet, og det ressourceforbrug, der vil medgå til afklaring af kredsen af eventuelle andre parter, vurderes på denne baggrund at stå i misforhold til resultatet af sådanne undersøgelser.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a indsættes en ny § 20 d, der direkte og entydigt fastlægger, at underretninger og meddelelser, der udsendes af vurderingsmyndigheden ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, alene vil skulle udsendes til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at vurderingsmyndigheden kun vil skulle sende underretninger og meddelelser om vurderingen af en konkret fast ejendom til de fysiske og juridiske personer, der ved udsendelsen af underretningen eller meddelelsen er registreret som aktuelle ejere af den pågældende ejendom. De registrerede aktuelle ejere vil i den forbindelse være de ejere, der i Det

Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) er registreret som ejere. Når Ejerfortegnelsen idriftsættes, vil de registrerede aktuelle ejere dog være de ejere, der i Ejerfortegnelsen er registreret som ejere. De oplysninger, der er registreret i ESR (senere i Ejerfortegnelsen), vil således blive lagt til grund ved udsendelsen af underretninger og meddelelser, medmindre vurderingsmyndigheden bliver opmærksom på, at de registrerede oplysninger er åbenbart fejlagtige.

Udsendelsen vil ske til de registrerede aktuelle ejere, uanset om den underretning eller meddelelse, der skal sendes, skal sendes under henvisning til regler i skatteforvaltningsloven eller under henvisning til de generelle regler i forvaltningsloven, herunder reglerne om partsinddragelse. Hvis de registrerede aktuelle ejere har indmeldt en administrator til Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) eller senere ejerfortegnelsen, vil underretninger og meddelelser dog i lighed med i dag blive sendt til den aktuelt registrerede administrator som repræsentant for den eller de pågældende ejere.

Hvis der er andre, der mener, at de har partsstatus i vurderingssagen, vil de således selv kunne og skulle anmode vurderingsmyndigheden om at modtage de nævnte underretninger og meddelelser, og vurderingsmyndigheden vil i forlængelse af en sådan anmodning skulle vurdere, om anmodningen kan imødekommes, jf. det generelle offentlige retlige partsbegreb. Andres ret til at gøre partsstatus gældende og anmode om aktindsigt under henvisning hertil følger af forvaltningslovens § 9, stk. 1. Det følger heraf også, at det er op til den, der anmoder om aktindsigt under henvisning til partsstatus, at godtgøre, at vedkommende har denne partsstatus. Vurderer vurderingsmyndigheden, at den pågældende ikke har partsstatus, vil vurderingsmyndigheden skulle behandle og afgøre anmodningen om indsigt efter offentlighedsloven, jf. offentlighedslovens § 7. Vurderingsmyndigheden vil i den forbindelse skulle iagttage den særlige tavshedspligt, der følger af skatteforvaltningslovens § 17.

Afgørelse om aktindsigt efter forvaltningsloven kan efter forvaltningslovens § 16, stk. 4, påklages særskilt til den myndighed, som er klageinstans i forhold til afgørelsen af den sag, anmodningen om aktindsigt vedrører. Afgørelse om aktindsigt efter offentlighedsloven kan tilsvarende påklages, jf. offentlighedslovens § 35. En eventuel afgørelse om, at påberåbt partsstatus ikke er anset for at foreligge, vil således kunne gøres til genstand for administrativ prøvelse.

Den foreslåede bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 20 d vil således ikke indebære en egentlig begrænsning af kredsen af parter i ejendomsvurderingssager. Bestemmelsen vil alene afgrænse, hvilke parter der uden konkret anmodning og dokumentation for partsstatus skal modtage underretninger og meddelelser fra vurderingsmyndigheden om vurdering af fast ejendom.

Bestemmelsen har til formål at tilgodese hensynet til, at vurderingsmyndigheden skal kunne sende



underretninger og meddelelser til den samme personkreds, uanset om underretningen eller meddelelsen sendes som led i almindelig partsinddragelse og afgørelse efter forvaltningsloven eller under anvendelse af de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, og er i det hele begrundet i de hensyn, der ligger bag de allerede vedtagne regler i § 20 a.

Den foreslåedes bestemmelse vurderes at være i overensstemmelse med de formål, der har ført til de regler, der allerede er vedtaget med vedtagelsen af skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, og dermed, som de allerede vedtagne regler, forenelig med de hensyn, der ligger bag det generelle offentlige retlige partsbegreb, der er udviklet i praksis.

#### *Til § 7*

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) regulerer en gennemførelse af Grunddataprogrammets delaf-tale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata.

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistrene ville skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter til ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsområdet kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes den del af Grunddataprogrammet, som vedrører ejendomsdata (GD1), derfor med 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018.

Der er dog delelementer af GD1, som det vil være hensigtsmæssigt at implementere før maj 2019. Med den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse kan energi-, forsynings- og klimaministeren kun sætte loven i kraft i sin helhed. Der er således ikke mulighed for at sætte dele af loven eller dele af lovens bestemmelser i kraft.

Det er hensigten, at delelementer af GD1, der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), kan implementeres tidligere. Geodatastyrelsen vil herved kunne idriftsætte en ny indberetningsportal, der indfører øget digital sagsbehandling og kommunikation med landinspektørerne og kommunerne. Endvidere vil Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten kunne sætte den såkaldte tinglysnings-sløjfe i drift, for så vidt angår matrikulære forandringer af jordstykker. Endelig vil kravet om etablering og vedligeholdelse af en korrekt relation mellem BBR og matriklen kunne indføres ved matrikulære ændringer, således at BBR's oplysninger om bygningers og tekniske anlægs placering refererer til det rette jordstykke i matriklen. Det forventes, at det er muligt, at sætte disse systemer i drift

allerede i 1. halvår af 2018.

Det foreslås derfor, at den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse i § 7 i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), der regulerer en gennemførelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata ændres, så energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren kan iværksætte en delvis ikrafttræden af loven.

Med den foreslåede bestemmelse vil det således være muligt at sætte de dele af loven i kraft, der kan gennemføres uafhængigt af grunddataprogrammet.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 ændrer i love, der hører under fire ministres ressort. Udstykningsloven ligger under energi-, forsynings- og klimaministerens ressort, tinglysningsloven og retsplejeloven ligger under justitsministerens ressort, lov om bygnings- og boligregistrering ligger under skatteministerens ressort, mens ejerlejlighedsloven ligger under erhvervsministerens ressort.

For at sikre, at en delvis ikrafttræden ikke medfører uforudsete og utilsigtede konsekvenser, foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren først kan iværksætte en delvis ikrafttræden efter forhandling med de øvrige ministre.

#### *Til § 8*

Det foreslås i *stk. 1*, at lovens §§ 1-6 træder i kraft den 1. juli 2018.

Det foreslås i *stk. 2*, lovens § 7 træder i kraft den 1. maj 2018.

Implementering i 1. halvår af 2018 af de delelementer af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1), der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), er afhængig af, at ændringer til udstykningsloven, tinglysningsloven og BBR-loven vedtaget ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 træder i kraft.

Derfor foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren kan sætte dele af lov nr. 80 af 24. januar 2017 i kraft fra 1. maj 2018.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 gennemfører Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1). I bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at udgangspunktet for lovens ikrafttræden var Grunddatapro-

grammets tidsplan, hvori var forudsat, at idriftsættelse kunne ske på et tidspunkt i 1. halvår 2018.

Grunddataprogrammets bestyrelse har vedtaget en revideret tidsplan, hvor de delelementer af GD1, der vedrører jordstykker og grunde, skal sættes i drift i perioden maj til juni 2018. GD1 som helhed vedrører driften af 13 ejendomsdataregistre, der hører under fire ministres ressortområde og landets kommuner. Planlægning af idriftsættelsestidspunkt for en delvis ikrafttræden af Grunddata-programmets delaftale 1 er særdeles kompliceret, da det ikke må kollideres med afgørende hensyn i planlægningen hos de involverede. Dette har samlet betydet, at der findes et tidsmæssigt ”vindue” i perioden maj til juni 2018, hvor delelementer af GD1, der vedrører jordstykker og grunde, kan sættes i drift.

Det foreslås i *stk. 3*, at lovens § 1 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter har virkning for lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020.

Den i lovforslagets § 1 foreslåede låneordning foreslås at skulle have virkning for lån til betaling af stigninger i grundskyld for hele skatteåret 2018, uanset at loven først træder i kraft den 1. juli 2018. Grundskylden forfalder til betaling i flere rater. Typisk forfalder grundskylden til betaling i 2 rater i henholdsvis januar og juli måned. I disse tilfælde vil 1. rate i 2018 med ikrafttræden af loven den 1. juli 2018 være indbetalt, uden at der er ydet lån til den del af grundskylden, der udgør den nominelle stigning i forhold til skatteåret 2017.

Det foreslås i *stk. 4*, at ændringen af ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovforslagets § 2, ændringerne i ejendomsvurderingsloven, jf. lovens § 3, ændringen i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovens § 4, nr. 1, og ændringerne i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovens § 5, nr. 2-5, skal have virkning fra den 1. januar 2018.

Ændringerne vedrører den nye ejendomsvurderingslov, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, der træder i kraft den 1. januar 2018. Det foreslås derfor, at disse ændringer skal have virkning fra samme dato som ejendomsvurderingsloven. Forsigtighedsprincippet skal efter forliget *Tryghed om boligbeskatningen* træde i kraft i takt med, at de nye vurderinger afløser de eksisterende.

Det foreslås i *stk. 5*, at ændringerne i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovens § 5, nr. 1 og 6, hvorefter der indføres et forsigtighedsprincip, skal have virkning fra og med det første skatteår for hvilket beregningsgrundlaget for grundskylden er grundværdien og forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Efter § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat er grundlaget for den kommunale ejendomsskat for et givet skatteår vurderingen pr. 1. september i det nærmest forudgående skatteår.

Ejendomsvurderingsloven træder i kraft den 1. januar 2018. De fleste ejerboliger vurderes i lige år og første gang efter den nye vurderingslov pr. 1. september 2018. Vurderingen pr. 1. september 2018 vil danne grundlag for grundskylden for skatteåret 2019.

For ejerboliger med et grundareal på mere end to hektar, og ejerboliger, hvorpå der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt for andre ejendomme end ejerboliger skal ejendommen vurderes i ulige år. I disse tilfælde vil vurderingen pr. 1. september 2019 danne grundlag for grundskylden første gang for skatteåret 2020.

Det foreslås i *stk. 6*, at ændringerne i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovens § 4, nr. 2, hvorefter der indføres et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af grundlaget for ejendomsværdiskatten, skal have virkning fra og med det første indkomstår for hvilket, beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Ejendomsvurderingsloven træder i kraft den 1. januar 2018. Efter ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 3, gælder de vurderinger, der er foretaget i medfør af hidtidig lovgivning, indtil vurderingen efter ejendomsvurderingsloven er foretaget.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., vurderes ejerboliger i lige år. De vurderinger, der foretages efter det nye vurderingssystem pr. 1. september 2018, vil for de fleste ejerboliger danne grundlag for ejendomsværdiskatten første gang for indkomståret 2018. Har ejerboligen et grundareal på mere end to hektar, eller er der på ejerboligen registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 2. pkt. I disse tilfælde vil vurderingen pr. 1. september 2019 danne grundlag for ejendomsværdiskatten første gang for indkomståret 2019.

Det foreslås i *stk. 7*, at lovforslagets § 4, nr. 3-5, der vedrører grundlaget for ejendomsværdibeskatningen af udenlandske ejendomme, der ikke bliver vurderet efter ejendomsvurderingsloven, skal have virkning fra og med indkomståret 2018.

Det foreslås i *stk. 8, 1. pkt.*, at lån, der ydes for skatteåret 2018, også vil skulle omfatte stigninger i grundskylden, der vedrører rater, der måtte forfalde til betaling fra og med den 1. januar 2018 til og med den 30. juni 2018. Konkret betyder dette, at stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt før lovens ikrafttræden, skal fragå i det beløb, der skal betales efter lovens ikrafttræden. Lån, der ydes for skatteåret 2018 efter lovens § 1, forhøjes efter *2. pkt.* tilsvarende med det beløb, der fragår i den betalte grundskyld efter 1. pkt. På den måde stilles ejeren, som om der er ydet lån fra 1. januar 2018.

Det foreslås i *stk. 9, 1. pkt.*, at såfremt der efter den gældende pensionistlåneordning er ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigningen i grundskyld vedrørende første halvår 2018, skal et beløb svarende til stigningen fragå i det lån, der ydes efter den gældende pensionistlåneordning.

Det foreslås desuden i *2. pkt.*, at lån, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, dvs. den foreslåede midlertidige låneordning, tilsvarende forhøjes med det beløb, der fragår i lånet ydet efter den gældende pensionistlåneordning efter *1. pkt.*

På denne måde kan det sikres, at der i overgangsperioden ikke ydes lån til den samme del af stigningen i grundskylden for 2018 to gange.

Forslaget indebærer, at for pensionister m.fl., der på tidspunktet for lovens ikrafttræden har optaget lån til betaling af hele den grundskyld, der vedrører første halvår 2018, vil den del af grundskylden, der udgør stigningen, overgå til den med nærværende lovforslags § 1, nr. 4, foreslåede låneordning. Lånet efter pensionistlåneordningen vil således blive nedskrevet med den del af grundskylden, der udgør stigningen, og et beløb, der svarer til det beløb, lånet ydet efter pensionistlåneordningen er nedskrevet med, vil overføres til den generelle låneordning.

Det vil sige at lån til betaling af en del af stigningen i grundskylden på de vilkår, der gælder for pensionistlåneordningen (som bl.a. indebærer sikkerhedsstillelse ved tinglysning af pant i ejendommen og forrentning), overføres til den foreslåede låneordning på de vilkår, der gælder efter denne ordning, hvorefter der bl.a. ikke gælder noget krav om sikkerhedsstillelse ved tinglysning af pant i ejendommen eller friværdi, ligesom lånene ikke forrentes. Dermed sikres pensionister m.fl., at de i videst mulig udstrækning kan ydes lån uden forretning af lånebeløbene.

Endelig foreslås det i *3. pkt.*, at der ikke skal påløbne renter på lån til stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, der er ydet efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Efter § 3 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter forrentes lånebeløb, der er optaget i medfør af pensionistlåneordningen, med en årlig rente, der svarer til halvdelen af Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år.

Lån, der ydes efter den foreslåede midlertidige låneordning, som efter forslaget skal have virkning fra 1. januar 2018, vil ikke skulle forrentes.

For at sikre, at pensionister m.fl. stilles på samme måde, som hvis lånet efter den midlertidige låne-

ordning var ydet allerede fra starten af 2018, foreslås det, at sådanne personer fritages for renter vedr. lån, der er optaget efter den gældende pensionistlåneordning til betaling af stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018.

Det foreslås i *stk. 10*, at det præciseres, at klager over vurderingsmyndighedens afgørelser om ejendomsvurdering pr. 1. september 2018 og klager over vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse af ejendomsvurdering pr. 1. september 2018, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, tidligst skal kunne indgives til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur på vurderingsområdet træder i kraft.

Klagefristen vil også i så fald være tre måneder, blot fra den 1. januar 2019, i stedet for fra modtagelsen af den afgørelse, der klages over

Klager over vurderingsmyndighedens afgørelser om ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven og klager over vurderingsmyndighedens afgørelser om genoptagelse af ejendomsvurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, skal efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, være modtaget i Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over.

De nye vurderinger og vurderingsmyndighedens afgørelser om nægtelse af genoptagelse af sådanne afgørelser kan således påklages i 3 måneder efter, at ejendomsejer har modtaget afgørelsen.

Der blev imidlertid samtidig med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven etableret en ny klagestruktur på vurderingsområdet til håndtering af klagerne over de nye vurderinger, herunder vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse, samt de videreførte vurderinger. Denne struktur blev vedtaget med en række ændringer i skatteforvaltningsloven, jf. § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 (følgeloven til ejendomsvurderingsloven), og træder efter ikrafttrædelsesbestemmelserne i følgelovens § 22 i kraft den 1. januar 2019. Det fremgår dog af ikrafttrædelsesbestemmelserne, at den nye klagestruktur og de nye regler for klagebehandling ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres før den 1. januar 2019, og at Landsskatteretten færdigbehandler klager, der den 1. januar 2019 er visiteret til Landsskatteretten.

Det er efterfølgende blevet overvejet, om ikrafttrædelsesbestemmelserne i følgeloven med tilstrækkelig sikkerhed fastslår, at alle klager over de nye ejendomsvurderinger, alle klager over afslag på genoptagelse af de nye vurderinger og alle klager over de videreførte vurderinger vil skulle behandles og afgøres efter de nye regler..

Det foreslås derfor, at det i lovforslagets § 8, stk. 10, præciseres, at klager over vurderingsmyndig-

hedens afgørelser om ejendomsvurdering pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven og klager over vurderingsmyndighedens afgørelser om afslag på genoptagelse af sådanne vurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, tidligst skal kunne indgives til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur på vurderingsområdet træder i kraft.

Den foreslåede ændring vil således alene have betydning for adgangen til at klage over de afgørelser om de nye ejendomsvurderinger efter ejendomsvurderingsloven og de afgørelser om afslag på genoptagelse af disse vurderinger, der træffes af vurderingsmyndigheden i perioden fra den 1. september 2018 til den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft.

Der foreslås ikke forringelser af ejendomssejernes ret til at klage over de omhandlede afgørelser. Der foreslås alene, at klagefristen for sådanne afgørelser udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelserne modtages før den nævnte dato. Det bemærkes i den forbindelse, at fristen for at klage over en ejendomsvurdering inden vedtagelsen af de ændringer, der blev gennemført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, var den 1. juli i kalenderåret efter vurderingsårets udløb.

Forslaget skal ses i sammenhængen med lovforslagets § 3, nr. 24, ved hvilken fristen for at klage over de videreførte vurderinger samtidig udskydes til den 1. januar 2019, hvis særskilt meddelelse om de videreførte vurderinger modtages af ejendomssejer før den 1. januar 2019.

**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov**

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

**§ 1**

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016 og § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

**“Lov om lån til betaling af grundskyld m.v.”.**

2. Før § 1 indsættes:

”Kapitel I

*Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.”.*

3. I § 1 indsættes som *stk. 9*:

”*Stk. 9.* Det beløb, der ydes lån til efter kapitel II, kan der ikke ydes lån til efter kapitel I.”

4. Efter § 8 indsættes:

”Kapitel II

*Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020*

**§ 9.** Til ejere af ejendomme som nævnt i stk. 3 yder kommunerne for skatteårene 2018-2020 årligt et lån til betaling af stignin-



gen i grundskylden opgjort efter stk. 2, hvis stigningen overstiger 200 kr. for det pågældende skatteår. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog stk. 4 og § 9 a.

*Stk. 2.* Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, når ejendommen pålignes grundskyld.

*Stk. 3.* Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der anvendes til beboelse. Ved fastsættelse af andelen til beboelse anvendes samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. På landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger omfattet af stk. 3 fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelen til brug for opgørelsen af lån efter stk. 2 forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi. Ejes en ejendom omfattet af stk. 3 af to eller flere ejere, ydes lån til hver enkelt ejer efter ejerandel. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

*Stk. 4.* Erhverves en ejendom som omfattet af § 9, stk. 2, i perioden 2018-2020, ydes lån til ejeren efter § 9 fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Lånet efter 1. pkt. opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

**§ 9 a.** Sker der ændringer som nævnt i § 33, nr. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, af en ejendom som omfattet af § 9, stk. 2, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til efter § 9, som stigningen i grundskylden for skatteåret i

forhold til grundskylden for det skatteår, hvor den pågældende ændring får betydning for beskatningsgrundlaget.

**§ 9 b.** Skifter en ejendom ejer, eller ændrer en ejendom anvendelse, hvorefter den ikke længere er omfattet af § 9, stk. 2, forfalder lånet til betaling, jf. dog 3. pkt. Skifter en del af ejendommen ejer, eller ændrer en del af ejendommen anvendelse, hvorefter denne del ikke længere er omfattet af § 9, stk. 2, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer eller ændrer anvendelse. Overtages ejendommen eller en del af ejendommen ved ejerens død eller i levende live af ægtefællen, forbliver lånet indestående, og der ydes fortsat lån.

*Stk. 2.* Lån, der forfalder til betaling efter stk. 1, 1. eller 2. pkt., forfalder til betaling 10 dage efter datoen for opkrævning og skal indbetales senest 10 dage efter denne dato. Sker betaling efter 1. pkt. ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lån fra forfaldsdatoen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

*Stk. 3.* Forfaldne lånebeløb og påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed.”

5. Før § 10 indsættes:

”Kapitel III

*Almindelige bestemmelser”.*

**§ 11.** Loven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår, jf. dog stk. 2 og 3.  
*Stk. 2-4.*

**6.** I § 11, stk. 1, ændres ”Loven” til: ”Kapitel I”.

## § 2

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lov-

bekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013, som ændret ved § 8 i lov nr. 202 af 27. februar 2015, § 4 i lov nr. 652 af 8. juni 2016 og § 9 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

**§ 8.** Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstå skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamiliehuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

1) ---

2) ---

3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* ---

*Stk. 5.* ---

*Stk. 6.* ---

1)-3) ---

*Stk. 7.* ---

*Stk. 8.* ---

1)-3) ---

**1.** I § 8, *stk. 1, nr. 3*, ændres ”vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse” til: ”vil medføre en værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse på mere end 20 pct.”

### § 3

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

**§ 6.** ---

1)-12) ---

*Stk. 2.* Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter §§ 10 eller 12 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejen-

**1.** I § 6, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter ”skov-ejendomme”: ” og for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme,”.

domme og skovejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* ---

**§ 10.** For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

1)-4) ---

5) Ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52.

*Stk. 2.* ---

**§ 11.** For ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af boafgift, jf. lov om afgift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven). Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkommende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* ---

**§ 20.** Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse, der er fastsat i de

**2.** I § 10, stk. 1, nr. 5, affattes således:

”5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.”

**3.** I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres ”af boafgift” til: ”af bo- eller gaveafgift”.

**4.** § 20 affattes således:

”§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette

nævnte forskrifter.

*Stk. 2.* Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

**§ 27.** For lejligheder i ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne i de nævnte bestemmelser herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages på samme måde, som hvis den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed.

*Stk. 2.* ---

**§ 30.** Samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For andre boliger på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes alene

medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Ved grundværdiansættelse efter stk. 1 og 2 ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.”

**5.** I § 27, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår ”med tre-seks beboelseslejligheder”.

**6.** Efter § 27 indsættes i kapitel 5:

”§ 27 a. For boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, ansættes på anmodning fra ejeren en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Ansættelse efter 1. pkt. foretages på samme måde, som hvis boligen var beboet af ejeren.”

**7.** I § 30, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter ”på sådanne ejendomme”: ”, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme”.

en særskilt grundværdi.

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* ---

**§ 31.** ---

*Stk. 2.* For andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdien. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

**§ 35.** ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* ---

**§ 37.** For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, fordeles ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

*Stk. 2.* Har en ejendom jord beliggende i flere kommuner, fordeles grundværdien på de enkelte kommuner. Er en ejendom delvis jordrentepligtig, fordeles grundværdien på den jordrentepligtige del og den øvrige del. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

**§ 40.** ---

1)-9) ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Er der på tidspunktet for tilbageregning efter stk. 1 givet et grundforbedringsfradrag, jf. §§ 22 og 23, foretages endvidere en tilbageregning af grundforbedringsfradraget til basisåret, forudsat at et sådant fradrag

**8.** I § 31, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”For andre boliger” til: ”For boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger.”

**9.** I § 31 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”*Stk. 3.* For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.”

*Stk. 3* bliver herefter *stk. 4*.

**10.** I § 35 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Der foretages ikke fordeling efter *stk. 1-3*, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, *stk. 1*.”

**11.** I § 37 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Der foretages ikke fordeling efter *stk. 1*, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, *stk. 1*.”

*Stk. 2* bliver herefter *stk. 3*.

**12.** I § 40, *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

”Der foretages ligeledes tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter *stk. 1* delvist er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.”

var givet i basisåret.

**§ 42. ---**

*Stk. 2.* Er en nyopstået ejendom udstykket fra en ejendom, som allerede er omfattet af pligten til at betale grundskyld, anvendes denne ejendoms retmæssige basisår på den nye ejendom. Er den nyopståede ejendom udstykket fra flere ejendomme, anvendes det retmæssige basisår for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret for den ejendom, der har det tidligste basisår.

*Stk. 3.* Er den nye ejendom udstykket fra en ejendom, der ikke hidtil har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

*Stk. 4.* ---

**§ 52.** Er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

*Stk. 2.* ---

**§ 58.** Told- og skatteforvaltningen kan i vurderingsarbejdet efter eget skøn anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning, herunder i forbindelse med klagebehandling.

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan ikke lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks databaser til grund for vurderingen af enkeltejendomme.

**§ 64. ---**

*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen omfatter ikke landbrugsejendomme, skovejendomme, ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne og ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller

**13.** I § 42, *stk. 2*, indsættes som *4. pkt.*:

”Stammer en del af den nyopståede ejendom som nævnt i 2. pkt. fra en ejendom, der ved seneste vurdering var undtaget fra vurdering, anvendes basisåret som fastsat efter 2. og 3. pkt. for den øvrige del af den nyopståede ejendom.”

**14.** I § 42, *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

”Ved ansættelse af grundværdi for en ejendom, for hvilken en sådan ikke hidtil har været ansat, jf. §§ 9, 12 og 13, anvendes ligeledes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.”

**15.** I § 52, *stk. 1*, indsættes efter ”ejerbolig”:

”, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 og § 37, stk. 1”

**16.** I § 58, *stk. 1*, ændres ”i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning” til: ”i forbindelse med tidligere vurderinger”.

**17.** § 64, *stk. 2*, affattes således:

”*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for:

- a) Ejendomme, der ikke skal modtage en afgørelse om vurdering efter denne lov pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019.

skovejendomme. Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* ---

- b) Ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvist fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. § 9.
- c) Landbrugsejendomme.
- d) Skovejendomme.
- e) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.
- f) Ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme.
- g) Omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.
- h) Ejendomme, der var undtaget fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 7 i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 ved vurderingerne for 2011-2017, for så vidt angår den pågældende vurdering.
- i) Ejendomme, der ikke har modtaget en vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.”

#### **§ 67.** ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at oplysningerne skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

**§ 82.** For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. september 2019 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom. Der be-

**18.** § 67, *stk. 3*, affattes således:

”*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at told- og skatteforvaltningen skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.”

**19.** I § 82, *stk. 1*, indsættes efter 2. pkt.:

”Gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, med



regnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovspligtige arealer.

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3. ---*

**§ 83. ---**

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3. ---*

*Stk. 4.* Valg efter stk. 2 og 3 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Valget kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte. Overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes betragtes ikke som ejerskifte. Det er en betingelse for valg efter stk. 2 og 3, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

**§ 87.** Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af følgende ansættelser foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. dog stk. 4:

1)-5) ---

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3. ---*

*Stk. 4. ---*

*Stk. 5.* Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov. Behandling af klager over

samme beløb pr. arealenhed.”

**20.** I § 83, *stk. 4*, indsættes efter 3. pkt.:  
”Overdragelse til efterlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte.”

**21.** I § 83, *stk. 4, 4. pkt.*, der bliver *stk. 4, 5. pkt.*, ændres ”opfyldt” til: ”opfyldt, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens foranledning, og hvor ejeren ikke har indflydelse på ændringen”.

**22.** *87, stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:  
”Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes i lige år efter § 5 i denne lov.”

**23.** I § 87, *stk. 5, 1. pkt.*, § 88, *stk. 5, 1. pkt.*, og § 89, *stk. 1 og 2*, indsættes efter ”§ 5 i denne lov”: ”eller i forbindelse med, at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b”.

**24.** I § 89, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:  
”Klage efter 1. pkt. kan dog, hvis de i 1. pkt. nævnte meddelelser modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankesforvaltningen i 3 måneder fra den 1. januar 2019.”

**25.** I § 89, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

**§ 88.** ---

1)-5) ---

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* ---

*Stk. 5.* Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

”Klage efter 1. pkt. kan dog, hvis de i 1. pkt. nævnte meddelelser modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra den 1. januar 2019.”

**§ 89.** Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

*Stk. 2.* Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

*Stk. 3.* ---

**§ 4**

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret ved § 4 i lov nr. 1347 af 3. december 2013 og § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

**§ 4.** Ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) ---
- 2) Tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. og 2. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.
- 3)-11) ---

**§ 4 a.** Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
  - 2) ---
  - 3) ---
- Stk. 2.-5.* ---

**§ 4 b.** ---

*Stk. 2.* 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. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

2) ---

3) ---

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* Handelsværdi efter stk. 2 fastsættes på følgende måde:

1) ---

2) ---

**1. § 4, nr. 2,** affattes således:

”2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.”

**2. I § 4 a, stk. 1, nr. 1,** ændres ”Den ejendomsværdi” til: ”80 pct. af den ejendomsværdi”.

**3. I § 4 b, stk. 2, nr. 1,** udgår: ”reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type”.

**4. I § 4 b, stk. 4, nr. 3,** indsættes som 2. pkt.: ”Beregningsgrundlaget i 1. pkt. udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.”

**5. I § 4 b, stk. 4, nr. 4,** indsættes som 3. pkt.: ”Beregningsgrundlaget i 1. og 2. pkt. udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.”

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.

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.

*Stk. 5.-8. ---*

## § 5

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbe-  
kendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013,  
som ændret senest ved § 2 i lov nr. 688 af 8.  
juni 2017, foretages følgende ændringer:

### § 1. ---

*Stk. 2.* Grundskyld pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Ved den afgiftspligtige grundværdi forstås den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fra-  
drag for forbedringer, således som  
disse beløb er fastsat ved de i afsnit C  
og D i lov om vurdering af landets faste  
ejendomme omhandlede ansættelser,  
og reduktion for fritagelser for  
grundskyld efter §§ 7 og 8.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for  
ejendommen, der dannede grundlag  
for påligningen af grundskyld det foregående  
skatteår, forhøjet med en  
reguleringsprocent.

*Stk. 3.-6. ---*

*Stk. 7.* Foretages der skovrejsning på produktion-  
sjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28,  
stk. 2 og 3, som tilhører skovejendomme, og  
som ikke hidtil har været undergivet fred-

1. I § 1, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

”Er den afgiftspligtige grundværdi ansat  
efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de  
afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80  
pct. af den afgiftspligtige grundværdi. For  
produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslo-  
vens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld af  
hele den afgiftspligtige grundværdi.”

2. I § 1, *stk. 7*, ændres ”skovejendomme” til:  
”landbrugs- eller skovejendomme”.

3. I § 1, *stk. 8, 1. pkt.*, ændres ”skovejendommens” til: ”landbrugs- eller skovejendommens”.

4. I § 1, *stk. 9, 1. pkt.*, ændres ”skovejendom” til: ”landbrugs- eller skovejendom”.

5. I § 1, *stk. 9, 2. pkt.*, ændres ”skovejendomme” til: ”landbrugs- eller skovejendomme”.

skovpligt, indgår grundværdien af sådanne arealer ved beregningen af grundskyld som følger, hvis arealerne undergives fredskovpligt:

- 1) 20 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingsloven.
- 2) 40 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 1.
- 3) 60 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 2.
- 4) 80 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved den almindelige vurdering, der følger efter vurderingen i nr. 3.
- 5) 100 pct. af grundværdien af de pågældende arealer ved de almindelige vurderinger, der følger efter vurderingen i nr. 4.

*Stk. 8.* Skovrejsning, som nævnt i stk. 7, anses for at have fundet sted på det tidspunkt, hvorfra fredskovpligt for det pågældende areal registreres som gældende i matriklen. Told- og skatteforvaltningen foretager en fordeling af skovejendommens grundværdi på den del, der er omfattet af stk.

7, og den resterende del.

*Stk. 9.* Overdrages en del af et areal, som nævnt i stk. 7, til en anden skovejendom, anvendes reglerne på hver del af arealet. Reglerne i stk. 7 gælder ikke for arealer, som overdrages til ejendomme, som ikke er skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven.

### **§ 23 A. ---**

*Stk. 2.* Dækningsafgift af de i stk. 1, 1. punktum, omhandlede ejendomme svares af forskelsværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10. Dækningsafgift af de i stk. 1, 2. punktum,

**6.** I § 23 A, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter ”svares af” og efter ”samme promille af”:  
”80 pct. af”.

omhandlede ejendomme svares med samme promille af den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen. Af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikke-afgiftspligtigt formål, svares kun delvis dækningsafgift. Andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til afgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år. Dækningsafgift svares alene af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr.

*Stk. 3.-5. ---*

**§ 4 a. ---**

*Stk. 2.* Skatteankeforvaltningen træffer afgørelse i klager vedrørende told- og skatteforvaltningens afslag på genoptagelse, jf. § 33, stk. 1, 3 og 4, jf. dog stk. 3.

**§ 20 b.** Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklARATION, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 6 uger før den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperioden udløber den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Oplysninger, der modtages efter afgørelsesperiodens indtræden, jf. stk. 1, 1. pkt., behandles efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. §§ 33 og 33 a, hvis told- og skatteforvaltningen i afgørelsesperioden, jf. stk.

**§ 6**

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og senest ved lov nr. 1377 af 4. december 2017, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 4 a, stk. 2, indsættes efter ”afslag på genoptagelse, jf.”: ”§ 20 b, stk. 3, og”.

**2.** I § 20 b, stk. 1, ændres ”indtræder en afgørelsesperiode tidligst 6 uger før den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperioden udløber den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb” til: ”udløber afgørelsesperioden 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 a, stk. 2”.

**3.** § 20 b, stk. 3, affattes således:

”*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen skal uanset reglerne i § 33 træffe afgørelse om genoptagelse af en vurdering af en fast ejen-

1, træffer afgørelse og oplysningerne ikke er indgået i grundlaget for afgørelsen, jf. stk. 2. Når told- og skatteforvaltningen har behandlet oplysningerne efter 1. pkt., meddeler told- og skatteforvaltningen ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen.

dom, der er foretaget på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, jf. stk. 2, hvis der i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, er indgået oplysninger, der giver grundlag for en ændring af vurderingen, og disse oplysninger ikke er indgået i afgørelsen. Når told- og skatteforvaltningen har behandlet oplysningerne efter 1. pkt., meddeler told- og skatteforvaltningen ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen, medmindre afgørelsen forinden er påklaget, jf. § 35 a. Told- og skatteforvaltningens afgørelse efter 2. pkt. bortfalder, hvis afgørelsen, der er foretaget efter stk. 2, efterfølgende påklages, jf. § 35 a.”

**4. I § 20 b indsættes som stk. 4:**

”Stk. 4. Vurderinger, der er ændret efter stk. 3, tillægges skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.”

**5. Efter § 20 c indsættes i kapitel 7 a:**

”§ 20 d. Underretninger og meddelelser, der udsendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, udsendes alene til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom.”

## § 7

I lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og –forvaltning m.v.), foretages følgende ændring:

**§ 7.** Energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervs- og vækstministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

**1. I § 7 indsættes som 2. pkt.:**

”Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte,

at dele af loven, herunder dele af lovens bestemmelser, træder i kraft på forskellige tidspunkter.”

## § 8

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* § 7 træder i kraft den 1. maj 2018.

*Stk. 3.* § 1 har virkning for lån til betaling af grundskyld for skatteårene 2018-2020.

*Stk. 4.* §§ 2 og 3, § 4, nr. 1, og § 5, nr. 2-5, har virkning fra og med den 1. januar 2018.

*Stk. 5.* § 5, nr. 1 og 6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket beregningsgrundlaget for grundskylden er grundværdien og forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

*Stk. 6.* § 4, nr. 2, har virkning fra og med det første indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

*Stk. 7.* § 4, nr. 3-5 har virkning fra og med indkomståret 2018.

*Stk. 8.* Efter § 9, stk. 2, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. denne lovs § 1, nr. 4, fragår stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt senest den 30. juni 2018, i den grundskyld, der skal betales den 1. juli 2018 eller senere. Lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fragår i den betalte grundskyld efter 1. pkt.

*Stk. 9.* Er der efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, fragår et beløb svarende til stigningen i det lån, der ydes efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Lånet, der er ydet for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fragår i lånet ydet efter kapitel I i lov om lån til grundskyld m.v.



efter 1. pkt. Der påløber ikke renter på lån til stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, der er ydet efter kapitel I i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

*Stk. 10.* Told- og skatteforvaltningens afgørelser om almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, og told- og skatteforvaltningens afgørelser om afslag på genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, af almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, som efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over, kan, hvis afgørelsen modtages før den 1. januar 2019, påklages til skatteankeforvaltningen i 3 måneder fra og med den 1. januar 2019.