



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: [lovgivningogoeconomy@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk), mero@skm.dk og mja@skm.dk

Ang. j. nr. 2025 - 200

20. august 2025

Høringssvar til høring over forslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat og statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne

Danske Advokater takker for muligheden for at komme med bemærkninger til lovforslag til ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven mv., som er sendt i høring.

Forslaget har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg samt i Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom samt i Danske BOLIGadvokater. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Lovforslaget, som er sendt i høring, omhandler 6 hovedpunkter, som er:

- (i) justeringer til den permanente indefrysningsordning,
- (ii) indførelsen af bagatelgrænse for tillægslån,
- (iii) bedre mulighed for ansættelse af foreløbige beskatningsgrundlag,
- (iv) retsvirkninger ved ændring eller ophør af samvurderinger,
- (v) særligt om revision af 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatordningen for ejendomsværdiskat og grundskyld og endelig
- (vi) styrket kommunal budgetsikkerhed for grundskylden for kalenderårene 2024-2028.

I forhold hovedpunkterne (i) og (ii) har Danske Advokater ingen bemærkninger, idet vi kan tilslutte os de foreslåede justeringer.

I forhold til hovedpunkt (iii) kan Danske Advokater som udgangspunkt tilslutte sig, at der indføres regler, som forbedrer mulighederne, for at Skatteforvaltningen kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag. Ideelt

burde reglerne om de foreløbige beskatningsgrundlag være således, at ejendomsejeren i enhver situation burde kunne kræve, at der ansættes et foreløbigt beskatningsgrundlag, og at dette er ansat på et korrekt grundlag. Begrundelsen er – ganske som Skatteministeriet også selv påpeger – at det er uhensigtsmæssigt, hvis der opstår en situation, hvor en ejendomsejer gennem flere indkomstår oparbejder en restskat/skyldig ejendomsskat, fordi reglerne ikke giver mulighed for at få ansat et korrekt foreløbigt beskatningsgrundlag.

De foreslåede justeringer i lovforslaget gælder både i forhold til det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld (og evt. dækningsafgift). Ud over de direkte nævnte udvidelsessituationer foreslås indførelse af en ny bestemmelse i ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, som betyder, at hvis vurderingsmyndigheden ikke kan identificere en ejendom, kan ejeren anmode vurderingsmyndigheden om at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til ejendomsværdiskat.

Der gælder ingen (og der foreslås heller ikke en) tilsvarende bestemmelse i forhold til et foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld. *Danske Advokater skal henstille*, at der indføres tilsvarende bestemmelser for grundskyld eller at der nærmere redegøres for, hvorfor dette ikke skulle være nødvendigt.

Dernæst foreslås tillige indført en form for opsamlingsbestemmelser, således at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan ansætte foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld (og eventuelt dækningsafgift). Der er i lovforslaget side 44-45 (ejendomsværdiskat) og side 57-59 (grundskyld) nævnt nogle eksempler på, hvornår der eksempelvis kan foreligge særlige omstændigheder. Vurderingen af, hvorvidt der foreligger særlige tilfælde, tilkommer alene Skatteforvaltningen. Det vil sige, at en ejer ikke har retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter disse bestemmelser. Som det fremgår ovenfor, er det *Danske Advokaters opfattelse*, at alle ejendomsejere bør kunne få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant ved en fejl ikke er ansat, eller hvis det er ansat på et fejlagtigt grundlag. *Danske Advokater skal derfor henstille til*, at der indføres en regel, således at en ejendomsejer har krav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag, hvis et sådant mangler eller er blevet ansat på et fejlagtigt grundlag.

Det er selvsagt en formildende omstændighed, at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, som er ansat i en situation med særlige omstændigheder, men det hjælper jo ikke, hvis vurderingsmyndigheden ikke har villet ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.

I forhold til hovedpunkt (iv) om ændring eller ophør af samvurdering foreslås det, at det oprindelige identifikationsnummer videreføres efter en prioriterede rækkefølge, hvis samvurderingen ophører, jf.

ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4, således at det lovmæssigt er bestemt hvilken ejendom, som viderefører det oprindelige KE- og VEI-nummer.

Den prioriterede rækkefølge er således:

1. For den ejendom, for hvilken der som den eneste ikke er sket ejerskifte i forbindelse med ophør af samvurderingen.
2. For den ejendom med det største boligareal.
3. For den ejendom med det største matrikulære areal.
4. For den ejendom med det laveste identifikationsnummer (BFE-nummer).

I den situation hvor en eller flere ejendomme udgår af en samvurdering, men hvor samvurderingen opretholdes (dvs. en situation omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5), tildeles den eller de ejendomme, der udgår af samvurderingen nye identifikationsnumre (dvs. anses som nye ejendomme), men de oprindelige identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom.

I lovforslaget på side 91-92 er anført 2 eksempler. I det ene eksempel er en branddam samvurderet med 2 parcelhuse, hvor det ene parcelhus frasælges. I den situation fremgår, at samvurderingen fortsætter for branddammen og det andet parcelhus, hvorfor de oprindelige identifikationsnumre videreføres for den samvurderede ejendom. Det frasolgte parcelhus får derimod nyt identifikationsnummer.

I det næste eksempel frasælges branddammen sammen med et af parcelhusene, mens den oprindelige ejer beholder det andet parcelhus. Det fremgår her, at samvurderingen vil ophøre, således at det i den situation skal bestemmes ud fra den prioriterede rækkefølge, hvilken ejendom, som skal videreføre de oprindelige identifikationsnumre. I den situation vil det – efter eksemplet – være det parcelhus med den oprindelige ejendom, som vil få videreført de oprindelige identifikationsnumre. Det er anført, at dette skulle gælde, uanset om den frasolgte branddam og parcelhuset skal samvurderes ved næstkommende vurdering. *Det er Danske Advokaters opfattelse*, at hvis den frasolgte branddam og parcelhuset skal samvurderes ved næstkommende vurdering vil der ikke være sket ophør af samvurderingen. Den vil altså fortsat være eksisterende, hvorfor de oprindelige identifikationsnumre burde blive videreført til den samvurderede ejendom, jf. den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 5 (altså det er ikke en § 2, stk. 4-situation). Skatteministeriet anmodes om at redegøre for, hvorfor det er Skatteministeriets opfattelse, at samvurderingen er opført, hvis den de facto fortsætter med den frasolgte branddam og parcelhus.

Danske Advokater anerkender, at det er vigtigt på forhånd at vide hvilken ejendom, som viderefører det oprindelige KE- og VEI-nummer, når en samvurdering ophører eller ændres. Når det er særligt vigtigt,

skyldes det især, at de eller den ejendom, som ikke får videreført det oprindelige KE- og VEI-nummer anses for en ny ejendom og dermed ikke længere er omfattet af de forskellige beskyttelsesregler, som er indført som værn mod stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden. Det gælder blandt andet skatterabatorrdningen og den modificerede stigningsbegrænsningsregel for grundskyld.

Henset hertil – men også henset til at regelgrundlaget i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5, forekommer at være relativ simpel at strukturere sig ud af – er det *Danske Advokaters opfattelse*, at der bør indføres et frit valg for den oprindelige ejer i forhold til hvilke af matriklerne, som skal videreføre det oprindelige KE- og VEI-nummer. Det vil væsentligt forbedre retssikkerheden og samtidig vil det mindske risikoen for, at ejendomsejerne vil foretage forskellige forudgående tilpasning med det formål at sørge for, at det oprindelige KE- og VEI-nummer videreføres til den ønskede ejendom.

I forhold til pkt. (v) om justering af revisionsreglerne for 2022-, 2023- og 2024-vurderingerne i relation til rabatorrdningen for ejendomsværdiskat og grundskyld er reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a kort beskrevet, jf. fx på side 94. Om revision står blandt andet følgende:

”I det omfang en vurdering ikke opfylder betingelser for genoptagelse, har Skatteforvaltningen adgang til at foretage revision. Revision af ejendomsvurderinger er en særlig ændringsadgang, der alene kan foretages på Skatteforvaltningens foranledning. En ejendomsejer har derfor ikke et retskrav på at få revideret en vurdering, der ikke kan ændres ved genoptagelse. Om en vurdering skal revideres, er en skønsmæssig vurdering, og både faktiske og retlige forhold vedr. vurderingen kan medføre revision.”

Som afsnittet er formuleret, synes det nærmest at give indtryk af, at alle forvaltningsretlige grundsætninger skulle være sat ud af spil. I forhold til revision er det nok især grundsætningen om ligebehandling, som kan komme i spil. *Det er Danske Advokaters opfattelse*, at grundsætningen om ligebehandling tilsiger, at hvis fx et retligt forhold har afstedkommet revision af en ejendomsvurdering, bør vurderingsmyndigheden foretage revision for alle ejendomsejere, hvor de samme retlige forhold er til stede. Alt andet vil være usaglig forskelsbehandling.

Øverst side 95 er beskrevet de forskellige retsvirkningstidspunkter for revision, hvilket efter Danske Advokaters opfattelse forekommer ganske velbegrundet. Dette i modsætning til reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33, som forekommer at være uhensigtsmæssige. Hovedreglen er således, at ordinær genoptagelse har virkning bagud i tid – altså fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev

foretaget. Hovedreglen for ekstraordinær genoptagelse er derimod det modsatte – altså at det skattemæssige virkningstidspunkt alene er fremadrettede.

Rangordenen mellem genoptagelse og revision er således, at hvis en ejendomsejer anmoder om ændring af en tidligere vurdering skal det først afgøres efter reglerne om ordinær og ekstraordinær genoptagelse og først derefter skal det vurderes, om en vurdering kan ændres under henvisning til reglerne om revision, jf. § 33 a. Den aparte situation opstår, når en ejendomsejer tvinges til at argumentere for, at der ikke skal ske ekstraordinær genoptagelse (altså alene med fremadrettede skattemæssig virkning) for dermed at få revision med skattemæssig tilbagevirkende kraft. Dette forekommer ikke at være velbegrundet, og det er *Danske Advokaters opfattelse*, at reglerne om skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse bør ensrettes med reglerne om de skattemæssige virkninger af revision.

I forhold til pkt. (vi) bemærker Danske Advokater om den styrket kommunale budgetsikkerhed for kalenderårene 2024-2028, at de foreslåede regler alene angår grundskylden. Der er ikke nærmere redegjort for, hvorfor man har valgt ikke at inkludere dækningsafgiften.

Der er på side 28 henvist til, at den foreløbige grundskyld er baseret på prognoser, som har skabt usikkerhed om den kommunale budgetplanlægning. Danske Advokater skal bede om at få oplyst om de prognoser, som blev lagt til grund ved ansættelsen af de kommunespecifikke andele i ejendomsvurderingslovens § 48 a og de kommunale grundskyldspromiller for 2024 og frem.

Som et sidste punkt skal Danske Advokater forespørge til den fremtidige beskatning af offentligt ejede ejendomme, som er fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 5, stk. 1, nr. 2. Som bekendt er beskatningen af disse ejendomme fastlåst indtil 2028, men der mangler både regler om, hvordan disse fremadrettede skal vurderes og beskattes, hvilket for en del kommuner er særdeles væsentligt at få afklaret. Hertil kommer, at det også i øvrigt er væsentligt at få afklaret, idet aktiviteten fra disse offentligt ejede ejendomme i vidt omfang konkurrerer med øvrige ejendomme, hvor ejendomsskatterne udgør et væsentligt konkurrencemæssigt parameter.



Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager
Juridisk konsulent
Danske Advokater
sub@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater