

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København

Sendt til: [lovgivningogoeconomy@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk) og cc NRA@skm.dk

Ang. j. nr. 2023- 4358

12. januar 2026

Høringssvar over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 12. december 2025 sendt udkast til forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven og forskellige andre love 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. Vi takker for muligheden for at komme med bemærkninger. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater er overordnet positive over for ændringerne, men påpeger den fortsatte kompleksitet i ejendomsvurderingssystemet, som følge af mange delvise reformer og overgangsregler. Denne kompleksitet svækker lov kvaliteten, retssikkerheden og tilliden til systemet samt hæmmer ejendomstransaktioner.

Der efterlyses desuden klarere kriterier for, hvornår en ejendom kan anses som naturejendom, samt en mere gennemarbejdet og konsekvent overgangsordning, der bør gælde ved enhver omkategorisering. Endelig fremhæves behovet for bedre mulighed for klage over urimelige værdiansættelser og for præcisering af reglerne om fritagelse for stigning i grundskyld.

Generelle bemærkninger

Det udsendte lovforslag i høring omhandler grundlæggende 3 justeringer/ændringer til de nuværende ejendomsvurderings- og ejendomsskatteogler. De 3 justeringer er:

1. Indførelse af en ny ejendomskategori (naturejendomme), som sidestilles med landbrugs- og skovbrugsejendomme
2. Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver
3. Indførelse af regler, som skal forhindre, at der sker stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger.

Overordnet er Danske Advokater positive i forhold til de foreslåede justeringer/ændringer, men vil igen fremhæve den unødige kompleksitet, som alle de forskellige løbende indgreb har medført i lovgivningen om ejendomsvurdering og ejendomsskat. De nuværende regelsæt – inklusive de foreslåede justeringer/ændringer – er således blevet en jungle af generelle regler og specifikke justeringer/ændringer/overgangsregler, som i høj grad er foranlediget af et unødigt tidspres, som har svækket lov kvaliteten.

Et eksempel er indførelsen af de forskellige regler om foreløbige vurderinger og foreløbige beskatningsgrundlag, som har medført, at de opkrævede ejendomsskatter for perioden 2021 og frem (ejerboliger) og 2022 og frem (erhvervs ejendomme mv.) er blevet opkrævet på et foreløbigt grundlag. Dette har både gjort lovgivningen på området særdeles kompliceret og har svækket tilliden til hele systemet, ligesom det utvivlsomt har hæmmet transaktionsaktiviteten på grund af usikkerheden om den fremtidige beskatning/efterregulering mv.

Bemærkninger til de enkelte dele i lovforslaget

Ad 1: Indførelse af naturejendomme som en ny ejendomskategori

Adskillige steder i lovforslaget i høring står, at den nye ejendomskategori skal understøtte, at ejendomsejere, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til fx natur, ikke oplever en voldsom stigning i ejendomsskatterne herved.

Videre fremgår det, at modellen indebærer, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt skal henføres til en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, medmindre der er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen.

I afsnittet om lovforslagets baggrund (side 16-17) fremgår, at udvidelsen af kategorien fra landbrugs- og skovejendomme til også at omfatte naturejendomme vil medføre, at kategorien forventes at blive udvidet med ca. 13.000 flere ejendomme i landzone. Denne udvidelse sker ved manuelt at gennemgå ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, som med den gældende lovgivning ikke er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom, jf. side 36 i lovforslaget i høring.

Selve defineringen af naturejendomme og virkningstidspunkt:

Henset til den potentielt meget store konsekvens af en eventuel kategorisering som naturejendom, savner Danske Advokater i lovforarbejderne en mere udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom. At henvise til et grundlæggende kriterie om, at man skal se på ejendommens samlede karakter og anvendelse sammenholdt med mere eller mindre upræcise momenter/indikatorer på det ene eller andet, er ikke tilstrækkeligt, og det vil efterlade en masse ejendomsejere med uvished om deres fremtidige retsstilling.

Samtidigt med nærværende lovforslag i høring har Skatteministeriet udsendt et nyt styresignal i høring, som indeholder en nærmere beskrivelse af den afvejning af de forskellige momenter, som Skatteministeriet har tænkt at anvende ved kategoriseringen. Danske Advokater vil fremsende separate bemærkninger hertil, men *det er grundlæggende Danske Advokaters opfattelse*, at de momenter, som Folketinget mener skal indgå i afvejningen af, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, landbrugs-, skov- og naturejendom eller som en erhvervs ejendom mv., bør fremgå direkte af lovforarbejderne.

Blandt de sparsomme elementer i lovforslaget i høring står på side 37, 4. afsnit, at der for ejendomme i landzone ikke længere vil skulle skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og

natur. Sammenholdt med styresignalet SKM2023.149.VURDST om fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering burde det medføre, at ejendomme med naturarealer på mere end 10 hektar overstiger grænseværdierne for arealanvendelse, så disse ejendomme vil skulle kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at dette er tilfældet.

Danske Advokater hæfter sig i øvrigt ved eksemplet på side 57 i lovforslag i høring, som angår den nye mulighed, der foreslås indført for at anmode om et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning af en påtænkt disposition. Her gives et eksempel med en ejer af en landbrugs-, skov- og naturejendom, som påtænker at frasælge 9 ha jord ud af et samlet areal på 17 ha til et biodiversitetsprojekt. Eksemplet kunne give indtryk af, at det har betydning for den tilbageværende ejendoms kategorisering, hvis arealet er afstået til et biodiversitetsprojekt sammenlignet med, hvis det eksempelvis er en afståelse til et boligudviklingsprojekt. Danske Advokater skal bede Skatteministeriet bekræfte, at det er uden betydning for den afstående ejendoms kategorisering, til hvilke formål afståelsen er sket.

Den nye naturejendomskategori etableres ved vurderingen pr. 1. januar 2027. Danske Advokater savner en begrundelse for, hvorfor denne nye kategori ikke indføres med virkning tilbage i tid. Som det er Skatteministeriet bekendt, er der en del ejendomsejere med ejendomme i landzone, som har fået omkategoriseret deres ejendom fra landbrug til fx. ejerbolig i forbindelse med lov nr. 369 af 2. april 2023. Det er Danske Advokaters forståelse, at der er ca. 13.000 af disse, som – hvis naturkategorien havde eksisteret tidligere – var havnet i den nye naturkategori og dermed havde undgået de potentielt voldsomme konsekvenser af omkategoriseringen.

Ved at lade den nye naturejendomskategori få virkning fra vurderingen 1. marts 2021, opnås at de udsatte ejendomsejere (altså de ejendomsejere, som har fået omkategoriseret deres ejendomme i landzone til ejerbolig og ikke har fået valgt overgangsordningen), kan bibeholde den hidtidige vurderingsmetode og beskatningspromille. Danske Advokater bemærker, at de administrative konsekvenser hermed forekommer overskuelige, idet disse ejere fortsat ikke har modtaget deres endelige vurderinger pr. 1. marts 2021.

Indførelsen af overgangsordningen:

Samtidigt med indførelsen af den nye kategori (eller rettelig udvidelse af de eksisterende kategorier, landbrugs- og skovejendomme) forslås en ny overgangsordning, så ejendomsejere, der ønsker at fastholde deres nuværende kategorisering som ejerbolig, vil kunne vælge dette, hvis Skatteforvaltningen mener, at ejendommen skal henføres til den nye samlede kategori (landbrugs- skov- og naturejendomme). Som det også var tilfældet med overgangsordningen i lov nr. 369 af 2. april 2023, vil overgangsordningen bortfalde ved salg, herunder også ved et såkaldt delsalg, jf. side 76 i lovforslag i høring.

Det er Danske Advokaters opfattelse, at hvis der hermed menes, at valget om at benytte overgangsordningen automatisk bortfalder ved ethvert frasalg af et areal, er bestemmelsen særdeles vidtgående, og den vil helt sikkert betyde, at konsekvenserne ved bortfald af overgangsordning vil indgå i overvejelserne om et delsalg. Dette vil efter Danske Advokaters opfattelse være uhensigtsmæssigt.

Herudover vil overgangsordningen også bortfalde, hvis ejendommen som led i en vurdering eller en omvurdering henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori.

Ydermere bortfalder overgangsordningen, hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, (anvendelsesændring eller nye planforhold), jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 c, stk. 3, 2. pkt.

Som en generel undtagelse til reglerne om bortfald af overgangsordningen foreslås indført 4 særlige situationer, hvor overgangsordningen altså alligevel ikke skal bortfalde, jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 c, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven.

Især situation 1 om ændringer på ejendommen, som ikke er sket på ejerens foranledning og som ejeren ikke har haft indflydelse på, forekommer meget vag og eksemplerne på side 78 i lovforslaget i høring om, at det eksempelvis kunne være ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- eller stormflodsskade, forekommer indlysende korrekte.

Det er dog et problem, at man ikke forsøger at definere tvivlstilfældene, herunder de momenter som skal bruges i afvejningen, men i stedet forholder sig til det indlysende korrekte. Hvad er fx svaret, hvis der vedtages en ny lokalplan for det område, hvor ejendommen er beliggende? Vil dette være en situation omfattet af en af bestemmelserne i den nye foreslåede § 83 c, stk. 4, og vil det i givet fald forudsætte, at ejeren aktivt har forsøgt at forhindre den nye lokalplan?

Et andet relevant spørgsmål er, om en afståelse på ekspropriationslignende vilkår opfylder betingelserne?

Et væsentligt moment vedrørende overgangsordningen er, at den øjensynligt alene finder anvendelse, hvis ejendommen ved vurderingen pr. 1. januar 2027 skifter kategori. Som det står skrevet flere steder, er overgangsordningen etableret på grund af de potentielle voldsomme konsekvenser, som det vil kunne have, hvis en ejendom skifter kategori fra fx en landbrugsejendom til en ejerbolig. *Det er Danske Advokaters opfattelse*, at det derfor ikke giver mening, hvis det alene er ved en omkategorisering ved vurderingen 1. januar 2027, hvor det er muligt at tilvælge overgangsordningen. De potentielt alvorlige konsekvenser ved omkategorisering er således ikke mindre alvorlige, hvis omkategoriseringen sker op til vurderingen fx 1. januar 2029.

Danske advokater skal derfor henstille til, at nærværende overgangsordning (men også den overgangsordning, som er etableret ved lov nr. 369 af 2. april 2023) gælder ved enhver omkategorisering mellem landbrugs-, skov- og naturejendomme og ejerboliger, ligesom Danske Advokater principielt også mener, at overgangsregler bør omfatte skifte til erhvervsejendoms-kategorien.

Mulighed for anmodning om bindende svar - § 33 a

Der foreslås indført en mulighed for i visse situationer at anmode om bindende svar.

Efter det foreslåede i § 33 a kan Told- og Skatteforvaltningen efter anmodning fra ejendomsejer give et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ejendommen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2
- 2) Ejendommen er beliggende i landzone
- 3) Den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12.

Det rejser imidlertid spørgsmålet, om bestemmelsen også giver ejendomsejeren mulighed for at opnå et reelt og samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen. Hvis dette er tilfældet, vil ordningen være et væsentligt og positivt bidrag til retssikkerheden – forudsat naturligvis, at Skatteforvaltningen har kapacitet til at behandle anmodninger om bindende svar inden for en tidsramme, der gør svarene praktisk anvendelige.

Af lovforslaget (LF §1, nr. 24) fremgår det, at fristen for valg af kategori alene er fastsat indirekte. Efter den foreslåede bestemmelse skal valget træffes senest ved udløbet af klagefristen for afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027, jf. § 83 d. Af § 83 d følger, at denne frist er 6 uger.

Danske Advokater finder, at en frist på 6 uger er meget kort, hvis ejendomsejeren ikke forudgående har haft mulighed for at få klarhed over de økonomiske konsekvenser af den pågældende kategorisering. Danske Advokater skal opfordre til, at det præciseres, om det bindende svar efter § 33 a kan omfatte et samlet økonomisk overblik over konsekvenserne af kategoriseringen, og hvordan det sikres, at ejendommejerne i praksis kan nå at indhente og anvende et sådant bindende svar inden udløbet af den korte frist for valg af kategori.

På side 57-58 i lovforslag i høring er anført et eksempel, hvor det nævnes, at der vil kunne anmodes om bindende svar vedrørende ejendommens fremtidige kategorisering, hvis den påtænkte disposition foretages. Øverst side 58 i lovforslag i høring står så, at der ikke vil kunne gives bindende svar på de værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagende eller påtænkte ændring.

Danske Advokater forstår ovenstående således, at der alene kan spørges til kategoriseringen ved (i) en allerede foretaget disposition eller (ii) en påtænkt disposition, men at der altså ikke kan spørges til den konkrete virkning/betydning heraf. Hvis det er tilfældet, *er det Danske Advokaters opfattelse*, at det er misvisende, når det i lovteksten henvises til "den kategoriseringsmæssige virkning", idet det netop ikke er virkningen, men alene kategoriseringen, som der kan spørges til.

Dernæst står i afsnit 4. afsnit på side 58, at der ikke skal spørges til eventuelt bortfald af overgangsordningen. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at det omvendt gælder, at man kan spørge til, om overgangsordningen kan finde anvendelse, idet bestemmelsen foreslås af skulle gælde med virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.

Dernæst vil der heller ikke kunne anmodes om bindende svar angående en uændret ejendoms kategorisering. Umiddelbart forekommer dette logisk, men det forudsætter altså også, at en ejendom ikke – med uændrede forhold – vil kunne skifte kategori. Danske Advokater skal derfor bede Skatteministeriet bekræfte, at en ejendom, som er uændret (faktisk såvel som retligt) ikke kan skifte kategori.

Herudover er det ikke nærmere angivet, hvornår en ejendom skal anses for uændret. I betingelserne for at kunne anmode om bindende svar, er betingelse nr. 3 dog, at den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, og 12, jf. den foreslåede § 33 a, stk. 1, nr. 3.

Henset til at omvurderingsgrunden i § 6, stk. 1, nr. 6, (anvendelsesændring) og nr. 7, (ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder) alene finder anvendelse, hvis det har væsentlig betydning for vurderingen (nr. 6) eller ejendomsværdi/grundværdi er ændret (nr. 7) – altså forhold, som forudsætter stillingtagen til de konkrete værdier i vurderingen – altså forhold, som man netop ikke kan få svar på i det bindende svar, vil der opstå en indre inkonsistens i bestemmelsen, som Skatteministeriet opfordres til at forholde sig til.

Ad 2: Justering af metoden til værdiansættelse af grunde til kolonihaver

Ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 12, omhandler grunde, der er beliggende i kolonihaveområder, jf. § 2, i lov om kolonihaver.

Et koloniområde er i § 2, stk. 1, i lov om kolonihaver defineret ved et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal, på betingelse af:

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone,
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²,
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
- 4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse, og
- 5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse

Hvis ejendommen er omfattet af § 2, i lov om kolonihaver, er vurderingsmetoden anført i ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, hvoraf det fremgår, at grundværdien for disse ejendomme skal ansættes efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Dette er i medierne blevet udlagt således, at der ikke for grunde til kolonihaver skal tages hensyn til de særlige restriktioner, som gælder for disse ejendomme. Dette er dog ikke Danske Advokaters opfattelse, idet alle ejendomme (også ejendomme der skal vurderes som ejendomme til helårsbeboelse) skal vurderes ud fra de restriktioner, som gælder for de pågældende ejendomme. Hvis dette omfatter en restriktion om alene at måtte bebo ejendommen i halvdelen af året, skal ejendomme vurderes med denne restriktion.

Derfor er det Danske Advokaters principielle opfattelse, at lovindgrebet de facto er unødvendigt. Desuagtet påskønner Danske Advokater alligevel en regulering, som kan medvirke til at skabe tryghed omkring vurderingen af grunde i kolonihaveområder.

I lovforslaget i høring foreslås det, at metoden til værdiansættelse ændres, så grundværdien ansættes ud fra 2/5 af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse.

På side 66, 2. afsnit i lovforslaget i høring fremgår den værdi, som man ønsker at ramme – nemlig den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden. Fordi der ikke foreligger empiri til at understøtte denne markedsværdi (handelsværdinorm), er ovenstående udtryk for en indirekte metode til at forsøge at fremfinde denne værdi.

Selvom det for så vidt givetvis er et hæderligt forsøg herpå, *er det, efter Danske Advokaters opfattelse*, mere korrekt, hvis man i lovteksten beskriver den norm, som man ønsker, at grundene skal ansættes til. I dette tilfælde – som man også direkte nævner i lovforslaget - den endelige slutbrugers værdiansættelse af grunden. I lovforarbejderne – men altså ikke i selve lovteksten – kan man så definere den metode, som vurderingsmyndighederne anvender til at opnå en retvisende vurdering.

Ved at gøre det på denne måde opnår man, at ejendomsejeren kan anfægte værdiansættelsen, hvis den viser sig at være mere end 20% forkert. Med den nuværende formulering risikerer man, at ejendomsejeren ikke vil kunne anfægte værdiansættelser, som er 30, 50, 100 eller 200% forkerte. *Efter Danske Advokaters opfattelse* vil det være katastrofalt for retssikkerheden, hvis ikke en ejendomsejer vil kunne anfægte, at grundværdiansættelsen fx er 200% forkert i forhold til slutbrugers værdiansættelse af grunden.

I forhold til bagatelsager (altså som er inden for den skønssikkerhed, som der altid kan være ved værdiansættelser) er dette allerede håndteret, idet ejendomsejeren allerede med de nuværende reguleringer skal påvise, at værdierne er minimum 20% forkerte.

Danske Advokater gør opmærksom på, at problemstillingen gælder alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien, hvorfor Danske Advokater skal henstille til, at man ændrer lovteksten for alle ejendomme i erhvervsejendoms-kategorien.

Samme grundlæggende problemstilling blev i øvrigt adresseret i den rapport, som en arbejdsgruppe nedsat af partierne bag boligskatteforliget fremlagte i november 2024. Et overvejende flertal af følgegruppen til arbejdsgruppen, som – ud over Danske Advokater - bestod af de største aktører på erhvervsejendomsmarkedet, støttede op om den kritik, som et mindretal i arbejdsgruppen fremførte.

Et af kritikpunkterne var, at metoden til værdiansættelse af erhvervsejendomme kan medføre grundværdiansættelser, som afviger med mere end 50 pct., 500 pct. eller 5.000 pct. fra handelsværdien af konstaterede handler af erhvervsgrunde i ubebygget stand, uden at det medfører, at grundværdiansættelsen kan ændres ved klage.

Efter Danske Advokaters opfattelse – og i overensstemmelse med kritikken fra langt størstedelen af følgegruppens medlemmer – bør lovteksten til værdiansættelse af erhvervsejendomme ændres, så der i overensstemmelse med helt almindelige retsprincipper kan klages over den værdiansættelse, som vurderingsmyndigheden er kommet frem til. Dette kan konkret gøres ved i lovteksten at indsætte den vurderingsnorm, som man ønsker at ramme (fx slutbrugernes værdiansættelse af grunden i ubebygget stand). I lovforarbejderne kan man så skitsere den metode, som vurderingsmyndighederne har planlagt at anvende.

I forhold til den foreslåede metode til værdiansættelse af grunde i kolonihaveområder skal Danske Advokater anmode om, at det be- eller afkræftes, hvorvidt antallet af havelodder (sammenlignet med boligenheder) har betydning. Som bestemmelsen er formuleret, er det umiddelbart Danske Advokaters opfattelse, at dette ikke har betydning.

Danske Advokater skal ligeledes bede om, at det bekræftes, at selve byggemuligheden på ejendommen ikke har betydning, idet værdiansættelsen alene sker ud fra grundens størrelse (altså på samme måde som lager-, logistik- og industriejendomme eller rekreative arealer).

Baggrunden for nedskaleringen på 2/5 er, jf. side 66, næstsidste afsnit, at et kolonihavehus ikke kan anvendes og udnyttes på samme måde, som et enfamiliehus kan. Eksempelvis kan et kolonihavehus alene bebos halvdelen af året, og en kolonigrund vil ikke altid kunne bebygges lige så intensivt som f.eks. grunde udlagt til enfamiliehuse kan.

Spørgsmålet er dog om denne nedskalering på 2/5 de facto vil afstedkomme den værdiforskydning, som Skatteministeriet henviser til.

Danske Advokater skal derfor anmode om, at Skatteministeriet forholder sig til nedenstående eksempel:

- 2 områder beliggende ved siden af hinanden
- Område 1 er 5.000 kvm i et kolonihaveområde med 25 havelodder a 200 kvm., som hvert er (eller kan) bebygget med et kolonihavehus på 80 etagekvadratmeter.
- Område 2 er 5.000 kvm i et rækkehusområde med 25 rækkehuse a 200 kvm. som hvert er (eller kan) bebygget med et boligareal på 80 etagekvadratmeter.
- Den standardiserede grundværdi i område 1 og 2 er 1 mio. kr.

Umiddelbart er det Danske Advokaters opfattelse, at grundværdien for område 1 vil være 2.500.000 kr. $((1.000.000/800 \text{ kvm}) \times 5.000 \text{ kvm.} \times 2/5)$

I område 2 skal hver boligenhed ansættes med en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse. Nedskaleringen vil – efter aflæsning – være ca. 28 % (22 % for etageareal og 6% for

restareal) i forhold til standardejendomsværdien, hvilket altså giver en grundværdi pr. boligenhed på ca. 720.000 kr., svarende til en samlet grundværdi på ca. 18.000.000 kr.

Efter Danske Advokaters opfattelse viser eksemplet, at grundværdiforskellen altså ikke er i overensstemmelse med antagelsen om, at restriktionerne bør medføre en værdireduktion på 2/5 (eller 40%).

Ad 3: Fritagelse for stigning i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetager på eksisterende bygninger.

Som bestemmelsen i § 6, stk. 2, i ejendomsskatteloven foreslås indført, skal kommunalbestyrelsen meddele fritagelse for stigning i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.

Bestemmelsen er foreslået indsat for at forsøge at løse det problem, som fx andelsboligforeninger har haft i forbindelse tagrenoveringer, som finansieres ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen. Hermed opstår det problem, at den resterende ejendom (altså andelsboligforeningens arealer) bliver en selvstændig ejerlejlighed, som altså dermed mister en eventuel indfasning af en stigning i grundskyld.

Umiddelbart en der tale om en meget bred bestemmelse, som altså alene forudsætter, at stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld er bortfaldet som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv.

Danske Advokater bemærker, at det af bestemmelsen fremgår, at der skal være tale om stigninger i grundskylden for "ejendomme". Ved opdeling i ejerlejligheder etableres som bekendt nye ejendomme, hvorfor det definatorisk er vanskeligt at tale om, at en ny ejendom er steget i grundskyld, da den ikke tidligere har været opkrævet grundskyld. Danske Advokater skal derfor anmode om, at det bekræftes, at reglen skal forstås således, at etablering af ejerlejligheder ikke længere anses for en ny ejendom?

Dernæst skal Danske Advokater henstille til, at bestemmelsen eksemplificeres, herunder altså hvad der forstås ved etablering af lejligheder i loftsrum. Hvis fx en eksisterende ejendom, som ikke er opdelt i ejerlejligheder, opdeles i 2 ejerlejligheder (en i tagetagen og en i resten af ejendommen) vil en af ejerlejlighederne så være omfattet af reglen, og i givet fald hvilken af ejerlejlighederne.

Dernæst bør det også tydeligere fremgå, hvornår stigningen i grundskyld sker som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. Man kunne selvsagt forestille sig en kombination af årsager til stigninger i grundskyld, hvoraf bortfald af stigningsbegrænsningsordningen som følge af oprettelse af lejligheder i loftsrum mv. alene er én af årsagerne. Det kunne fx være, at der samtidigt blev vedtaget et nyt plangrundlag, og så bliver spørgsmålet, hvordan disse konkurrerende årsager skal håndteres.

Ydermere bør der redegøres for den praktiske håndtering af denne regel. Er det fx kommunen, som i forbindelse med byggetilladelse skal håndtere den eventuelle fritagelse for stigning i grundskylden, idet bemærkes, at en eventuel stigning i grundskyld – i hvert fald ved etablering i ejerlejligheder – først aktualiseres lang tid efter selve opdelingen, og jo er afhængig af selve vurderingen af de nye ejerlejligheder.

Som en sidste bemærkning skal Danske Advokater bede Skatteministeriet redegøre for, hvorfor reglen foreslås begrænset til stigninger i grundskyld og ikke også stigninger i dækningsafgift. Således er problemstillingen helt parallel for dækningsafgift, hvor etablering af ejerlejligheder, herunder i tagetagen, også medfører, at stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift bortfalder.

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

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater