Foreningen af
DANSKE
SKATTEADVOKATER

Danske
Advokater

Skatte- og Vækstministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Sendt til: lovgivningogoekonomi@svmn.dk samt cc sebastian.moellesoee@svmn.dk og Aly@svmn.dk
Ang. j.nr. 2026-2320

5. november 2026

Høringssvar over forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Skatteministeriet har den 9. oktober 2026 sendt udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i høring. Den 3. november 2026 har ministeriet efterfølgende udsendt en supplerende høring med yderligere elementer til lovforslaget.

Lovforslaget, herunder de supplerende elementer til lovforslaget, har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg. Vi takker for muligheden for at komme med bemærkninger. Gennemgangen af lovforslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Danske Advokater mener:

- At lovforslaget bidrager til yderligere kompleksitet i ejendomsskattereglerne.
- At kompensationsordningen er positiv, men bør sikre skatteyderne klageadgang.
- At de ændrede regler om prisindeksering bør gælde fra de første berørte vurderinger.
- At overførslen af efterregulering til Skatteforvaltningen rejser væsentlige retssikkerhedsmæssige og praktiske betænkeligheder.
- At modellen for skattefritagelse ved ekspropriation bør ændres, så fritagelsen i højere grad afspejler den værdimæssige betydning af det areal, som eksproprieres.
- At uhensigtsmæssigheder ved dækningsafgiften bør håndteres i beregningsgrundlaget, og at fritagelsesreglerne bør præciseres.

Generelle bemærkninger

Der er siden vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteloven gennemført et betydeligt antal justeringer og ændringer af de oprindelige hovedlove. Regelgrundlaget har efterhånden udviklet sig til et komplekst regelsæt, hvor hovedreglerne er modificeret af så mange undtagelser og særregler, at det flere steder kan være vanskeligt at identificere forholdet mellem hovedregel og undtagelse. Det foreliggende lovforslag bidrager efter Danske Advokaters opfattelse yderligere til denne kompleksitet.

Det udsendte lovforslag indeholder grundlæggende fem hovedelementer:

- Indførelse af en kompensationsordning for de tillæg og renter, som boligejere er blevet opkrævet på deres årsopgørelser som følge af Vurderingsstyrelsens sene udsendelse af de endelige ejendomsvurderinger.
- Ændring af reglerne om prisindeksering af ejerlejligheder på regionalt niveau.
- Overførelse til Skatteforvaltningen af kommunernes opgave med efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere.
- Indførelse af regler om, at kommunalbestyrelserne skal fritage ejendomme for ejendomsskat i tilfælde af ekspropriation.
- Indførelse af mulighed for, at kommunalbestyrelserne i visse tilfælde kan fritage ejendomme helt eller delvist for dækningsafgift.

I lyset af den betydelige omtale af ejendomsskatteområdet, herunder skatteministerens udmeldinger om indførelse af regler om fritagelse for ejendomsskat for fællesarealer samt Vurderingsstyrelsens udmelding om, at de egenhændigt – og stik imod lovforarbejdere mv. – har besluttet at ændre AOM-modellen for erhvervsejendomme i segment 4, finder Danske Advokater det beklageligt, at disse problemstillinger ikke også er adresseret i det foreliggende lovforslag.

Bemærkninger til de enkelte elementer

1. Kompensationsordningen

Efter Danske Advokaters opfattelse ville den mest nærliggende løsning være, at der ikke beregnes renter og tillæg af gæld, som alene er opstået som følge af myndighedernes forsinkede udsendelse af ejendomsvurderinger.

Når dette er sagt, er det positivt, at der foreslås indført en kompensationsordning for de ejendomsejere, som er blevet opkrævet tillæg og renter af gæld, der er opstået som følge af forsinkelser med udsendelsen af ejendomsvurderingerne.

Danske Advokater finder imidlertid begrundelsen for ikke at indføre regler om partshøring og klageadgang utilstrækkelig. Det forhold, at kompensationen beregnes på baggrund af Skatteforvaltningens eksisterende oplysninger om restskat, der er opstået ved efterregulering af ejendomsskatter, indebærer ikke i sig selv, at beregningen med sikkerhed vil være fejlfri.

Efter Danske Advokaters opfattelse bør en skatteyder derfor have mulighed for at klage, hvis skatteyderen mener, at der er fejl i beregningen af kompensationsbeløbet eller grundlaget herfor.

Det forekommer i den forbindelse retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at lovforslaget etablerer en asymmetri, hvor Skatteforvaltningen efter lovforslagets side 25 n kan kræve kompensation tilbagebetalt, hvis der foreligger en åbenbar fejl ved opgørelsen af kompensationsbeløbet, mens skatteyderen ikke tillægges en tilsvarende mulighed for at få prøvet en fejlagtig opgørelse til egen ugunst.

Hvis en skatteyder eksempelvis mener at være berettiget til en kompensation på 500 kr., men alene modtager 50 kr., bør skatteyderen have adgang til at få dette prøvet.

Lovforslaget forholder sig endvidere til den situation, hvor en ejendomsejer har modtaget kompensation og efterfølgende, eksempelvis som følge af en klagesag, får nedsat ejendomsvurderingen. Dette må antages at være den hyppigst forekommende reguleringssituation.

Danske Advokater savner imidlertid en beskrivelse af retsstillingen i den modsatte situation, hvor Vurderingsstyrelsen efterfølgende ændrer en vurdering til ugunst for ejendomsejeren, eksempelvis i forbindelse med genoptagelse eller revision. Det bør fremgå klart af lovforslaget, hvilke konsekvenser en sådan efterfølgende ændring har for kompensationen.

2. Prisindeksering af ejerlejligheder

Danske Advokater kan tilslutte sig den foreslåede løsning på problemet med et utilstrækkeligt datagrundlag.

Efter Danske Advokaters opfattelse bør løsningen imidlertid gives virkning allerede for de første vurderinger, der skal indekseres. Herved sikres en ensartet og retvisende behandling af de vurderinger, som påvirkes af det manglende datagrundlag.

3. Overførelse af efterreguleringen fra kommunerne til Skatteforvaltningen

Danske Advokater finder anledning til at rejse en række principielle og praktiske betænkeligheder ved den foreslåede overførelse af opgaven med efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2023 og tidligere fra kommunerne til Skatteforvaltningen.

Tidspunktet for overførelse af opgaven

Når opgaver overføres fra kommunerne til staten, er der risiko for tab af den specialiserede viden og erfaring, som er opbygget hos de kommunale medarbejdere, der i dag administrerer området. Medarbejdere kan eksempelvis vælge at søge andet arbejde i perioden mellem beslutningen om overførelse og statens faktiske overtagelse af opgaven.

Hvis Skatteforvaltningen endnu ikke er operationelt klar til at overtage opgaven, forekommer det derfor efter Danske Advokaters opfattelse uhensigtsmæssigt allerede nu at gennemføre en lovgivningsmæssig overførsel.

Samspillet mellem gamle materielle regler og Skattekontoen

Danske Advokater er endvidere betænkelig ved den foreslåede konstruktion, hvorefter de materielle regler fortsat skal følge de tidligere kommunale regler, mens opkrævning og tilbagebetaling skal ske via den statslige Skattekonto.

Efter forslaget skal Skatteforvaltningen således beregne grundskyld og dækningsafgift for 2023 og tidligere efter den tidligere lov om kommunal ejendomsskat, mens selve efteropkrævningen eller tilbagebetalingen skal ske via Skattekontoen efter opkrævningslovens kapitel 5.

Herved finder saldoprincippet samtidig anvendelse. Det fremgår af lovbemærkningerne, at det tidligst registrerede krav betales først. Har en ejer eksempelvis et ældre ubetalt momskrav på Skattekontoen, vil en efterfølgende betaling derfor først kunne blive anvendt til dækning af momskravet og først derefter til efteropkrævningen af grundskyld eller dækningsafgift.

Efter Danske Advokaters opfattelse er dette problematisk, fordi den direkte sammenhæng mellem en betaling og det konkrete ejendomsskattekrav derved brydes.

En virksomhed kan eksempelvis som følge af en endelig ejendomsvurdering blive efteropkrævet 2 mio. kr. i dækningsafgift vedrørende 2022-2023 og ønske at indbetale netop dette beløb. Hvis virksomheden samtidig har et ældre krav registreret på Skattekontoen, kan betalingen efter saldoprincippet imidlertid blive anvendt på dette ældre krav først.

Problemstillingen er navnlig relevant i ejendomstransaktioner, hvor sælger og køber har aftalt, hvem der økonomisk skal bære efterreguleringer vedrørende tidligere ejerperioder. En indbetaling på Skattekontoen er efter den foreslåede ordning ikke nødvendigvis ensbetydende med, at den konkrete efterregulering af ejendomsskatten er betalt.

Danske Advokater opfordrer derfor til, at der i det videre lovgivningsarbejde tages udtrykkelig stilling til denne problemstilling.

Bemyndigelsesbestemmelsens rækkevidde

Danske Advokater bemærker endvidere, at den foreslåede § 84, stk. 3, giver ministeren adgang til at fastsætte nærmere regler om efteropkrævning og tilbagebetaling.

Bemyndigelsen omfatter efter bemærkningerne blandt andet:

- stiftelsestidspunkt,
- forfaldstidspunkt,
- sidste rettidige betalingstidspunkt,
- betalingsfrist,
- forældelse og
- processuelle regler.

Der er efter Danske Advokaters opfattelse ikke alene tale om administrative eller tekniske spørgsmål.

Når ordningen vedrører krav for skatteåret 2023 og tidligere, er navnlig kravets stiftelse, forfald og forældelse centrale spørgsmål for borgeres og virksomheders retsstilling.

Danske Advokater finder det derfor betænkeligt, at den foreslåede bemyndigelse er så bredt formuleret, og anbefaler, at de væsentligste elementer af retsstillingen fastlægges direkte i loven.

Administrative konsekvenser

Endelig bemærker Danske Advokater, at det i de almindelige bemærkninger anføres, at forslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne.

Samtidig fremgår det af bemærkningerne til den konkrete ordning, at anvendelsen af Skattekontoen i visse tilfælde vil medføre en mere kompleks borgerrejse, at der må forventes en betydelig vejledningsopgave, og at der må forventes et øget behov for manuel håndtering.

Disse udsagn forekommer vanskelige at forene.

Danske Advokater opfordrer derfor Skatteministeriet til nærmere at redegøre for grundlaget for konklusionen om, at ordningen ikke har administrative konsekvenser for borgerne, når bemærkningerne til ordningen samtidig beskriver en mere kompleks borgerrejse.

4. Fritagelse ved ekspropriation

Danske Advokater er enige i, at problemstillingen bør løses, således at en ejendomsejer ikke skal betale ejendomsskat af arealer, som reelt er blevet eksproprieret.

Efter lovforslaget lægges der op til en ordning, som kommunerne selv skal administrere, og hvor fritagelsen skal opgøres forholdsmæssigt på grundlag af antallet af kvadratmeter, der eksproprieres.

Danske Advokater finder imidlertid, at en rent arealmæssig fordeling ikke i tilstrækkelig grad tager højde for værdien af det eksproprierede areal.

Der kan eksempelvis være tale om ekspropriation af særligt værdifulde dele af en ejendom, herunder arealer med byggeret eller placeret inden for byggefelter. Hvis fritagelsen alene beregnes som den eksproprierede andel af ejendommens samlede areal, forudsættes det reelt, at alle kvadratmeter har samme værdi. Dette vil ikke nødvendigvis afspejle den værdimæssige betydning af det eksproprierede areal.

Danske Advokater finder derfor, at modellen bør ændres, således at fritagelsen i højere grad afspejler den værdimæssige betydning af det areal, som eksproprieres. En sådan ændret model vil givetvis kræve, at Vurderingsstyrelsen inddrages i forbindelse med fastlæggelsen af værdien af de eksproprierede arealer.

5. Kommunal fritagelse for dækningsafgift

Danske Advokater finder anledning til at fremhæve tre overordnede problemstillinger ved den foreslåede adgang til helt eller delvist at fritage ejendomme for dækningsafgift.

Fritagelse korrigerer for et problem, der bør håndteres i selve beregningsgrundlaget

Lovforslaget anerkender, at overgangen fra forskelsværdi til grundværdi kan føre til utilsigtede og uforholdsmæssige resultater for bestemte typer ejendomme.

Når sådanne uhensigtsmæssigheder kan identificeres på forhånd og følger direkte af den generelle metode for opgørelsen af dækningsafgiftsgrundlaget, forekommer det efter Danske Advokaters opfattelse mindre hensigtsmæssigt at afhjælpe problemerne gennem en efterfølgende individuel fritagelsesadgang.

Det bør derfor overvejes, om de identificerede situationer i stedet kan håndteres direkte gennem reglerne om opgørelsen af den dækningsafgiftspligtige grundværdi. Det gælder navnlig tilfælde, hvor beregningsgrundlaget omfatter grundarealer eller værdier, som ikke har en reel sammenhæng med den dækningsafgiftspligtige anvendelse.

En sådan løsning vil i højere grad sikre, at den materielt korrekte dækningsafgift beregnes fra begyndelsen, frem for at en i udgangspunktet urimelig afgiftsberegning efterfølgende skal korrigeres gennem en fritagelse. En regulering direkte i beregningsgrundlaget vil samtidig give et mere ensartet resultat på tværs af kommunerne og mindske betydningen af forskelle i kommunernes fortolkning og anvendelse af fritagelsesbestemmelsen.

Kriteriet "urimelig" er for upræcist

Den foreslåede fritagelsesadgang er knyttet til, om det på grund af "ejendommens forhold eller udformning" findes urimeligt at pålægge dækningsafgift.

Efter Danske Advokaters opfattelse er denne betingelse meget bredt formuleret. Det fremgår ikke med tilstrækkelig klarhed, hvornår en dækningsafgift går fra at være høj til at være "urimelig" i bestemmelsens forstand.

Der savnes navnlig objektive kriterier for vurderingen af:

- hvor stor en skævhed der skal være mellem den dækningsafgiftspligtige anvendelse og det anvendte beregningsgrundlag,
- hvilken betydning forholdet mellem grundarealet og det dækningsafgiftspligtige bygningsareal skal tillægges,
- hvilken betydning det skal have, at ejendommen er omfattet af indfasningsreglerne for dækningsafgift,
- hvilken betydning det skal have, at dele af grundværdien kan henføres til ikke-dækningsafgiftspligtige aktiviteter, og
- efter hvilke principper størrelsen af en delvis fritagelse skal beregnes.

Bestemmelsen bør derfor efter Danske Advokaters opfattelse suppleres med klarere materielle kriterier for både adgangen til fritagelse og fastsættelsen af fritagelsens størrelse.

Kommunernes økonomiske incitament

Endelig bemærker Danske Advokater, at det ikke fremgår klart, om kommuner, der anvender fritagelsesbestemmelsen, vil blive kompenseret af staten for det tab af ejendomsskatteprovenu, som en hel eller delvis fritagelse medfører.

Dette spørgsmål har væsentlig betydning for bestemmelsens praktiske anvendelse. Hvis den enkelte kommune selv skal bære provenutabet ved at meddele fritagelse, kan kommunens økonomiske interesse potentielt få betydning for anvendelsen af en bestemmelse, hvis formål netop er at korrigere urimelige resultater af de almindelige regler.

Danske Advokater anbefaler derfor, at lovforslaget udtrykkeligt forholder sig til de økonomiske konsekvenser for kommunerne og til, om og i givet fald hvordan kommunerne kompenseres for provenutabet ved anvendelsen af fritagelsesbestemmelsen.

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