

# UDKAST

Skatteministeriet  
Udkast

J.nr. 2023-4358

## Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

(Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme og lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde m.v.)

*Skatteministeriet*

## § 1

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024, § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, § 4 i lov nr. 96 af 4. februar 2025 og § 2 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, ændres »og § 83 a« til: »§ 83 a, § 83 c, stk. 5, og § 83 d«.
2. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:  
»2) Landbrugs-, skov- og naturejendom.«  
Nr. 4 bliver herefter nr. 3.
3. I § 3, stk. 1, nr. 4, der bliver nr. 3, ændres »nr. 1-3« til: »nr. 1 og 2«.
4. I § 4, stk. 1, ændres »højest« til: »højst«.
5. I § 6, stk. 2, 2. pkt., § 30, stk. 1, 1. pkt., og to steder i § 45, stk. 5, ændres »landbrugsejendomme og skovejendomme« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.
6. I § 6, stk. 2, 4. pkt., § 30, stk. 3, 1. pkt., § 40, stk. 2, og § 82, stk. 1, 1. og 3. pkt., udgår »og 3«.
7. § 10, nr. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:  
»1) Landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. dog § 30.«  
Nr. 3-7 bliver herefter nr. 2-6.

## UDKAST

8. I § 10, nr. 3, der bliver nr. 2, § 20 a, stk. 1 og 2, § 21 a, stk. 1, § 34, stk. 1, og § 45, stk. 6, ændres »nr. 4« til: »nr. 3«.

9. I § 11, stk. 2, 2. pkt., ændres »landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme omfattet af § 10, nr. 1, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 4«.

10. I § 11, stk. 2, 3. pkt., ændres »nr. 3« til: »nr. 2«, og »nr. 7« ændres til: »nr. 6«.

11. I § 27, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.

12. *Overskriften* til kapitel 6 affattes således:

### »Kapitel 6

*Vurdering af landbrugs-, skov- og naturejendomme«.*

13. § 28, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvis sådanne arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme uden for landzone betragtes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugs-, skovbrugs- eller naturmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktionsjord.«

14. § 28, stk. 3, ophæves.

15. I § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 35, stk. 1, 1. pkt., ændres »en landbrugsejendom eller en skovejendom« til: »en landbrugs-, skov- og naturejendom«.

16. I § 30, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 31, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., § 32, stk. 1, og § 45, stk. 2, nr. 3, ændres »landbrugsejendomme eller skovejendomme« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

17. I § 33, stk. 1, ændres »landbrugsejendom eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## UDKAST

**18.** Efter § 33 indsættes:

»§ 33 a. Efter anmodning fra ejendomsejer kan told- og skatteforvaltningen 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.

*Stk. 2.* En anmodning om et bindende svar skal være skriftlig og indeholde alle de oplysninger af betydning for svaret, som står til rådighed for ejendomsejeren. Skønner told- og skatteforvaltningen, at spørgsmålet ikke er tilstrækkeligt oplyst, kan ejendomsejeren anmodes om yderligere oplysninger eller dokumentation af relevans for det bindende svar. Efterkommes anmodningen om oplysninger eller dokumentation ikke inden for en rimelig frist, kan anmodningen efter stk. 1 afvises. En afgørelse efter 3. pkt. kan ikke påklages administrativt.

*Stk. 3.* Et svar efter stk. 1 vil være bindende for told- og skatteforvaltningen i 5 år efter modtagelsen af svaret, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* Et svar er ikke bindende, i det omfang der er sket ændringer i forudsætninger, som har været afgørende for indholdet og ligget til grund for svaret.

*Stk. 5.* Samtidig med indgivelse af anmodningen om et bindende svar efter stk. 1 betales et gebyr på 300 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises.«

**19.** I § 34, *stk. 5 og 6*, ændres »nr. 1-3« til: »nr. 1 og 2«.

**20.** I § 34 *b, stk. 4*, ændres »efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1« til: »ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse«.

**21.** I § 45, *stk. 5*, udgår »og 3«.

**22.** I § 45, *stk. 6*, ændres »ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme« til: »ejerboliger eller landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

**23.** I § 58 *c, stk. 2*, udgår »eller 3«.

## UDKAST

**24.** I § 83, stk. 9, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Et valg efter stk. 2 eller 3 bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt efter stk. 2 eller 3, eller hvis betingelserne for en omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 8. 2. pkt. gælder ligeledes for ejendomme, der efter § 83 d henføres til den valgte ejendomskategori.«

**25.** Efter § 83 b indsættes:

»§ 83 c. En ejer af en ejendom, som ved den seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig, og som af told- og skatteforvaltningen i medfør af § 83 d pr. 1. januar 2027 henføres til landbrugs-, skov- og naturejendom, kan vælge, at ejendommen fortsat skal kategoriseres som en ejerbolig. 1. pkt. forudsætter, at der i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med vurderingsterminen den 1. januar 2027 ikke foretages ændringer af ejendommen, som medfører en ændret ejendomskategori efter § 3, stk. 1, nr. 1-4, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023.

*Stk. 2.* Valg efter stk. 1 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027 kan påklages, jf. § 83 d. Ejes ejendommen af to eller flere ejere, skal valget efter stk. 1 træffes i enighed. Afgørelsen om kategorisering har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Et valg efter stk. 1 kan ikke omgøres og bortfalder fra og med den førstkommande vurderingstermin, jf. §§ 5 eller 6, efter et ejerskifte, jf. dog stk. 4. Valget bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt efter stk. 1, eller hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 4. En overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes betragtes ikke som ejerskifte efter 1. pkt. En overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte efter 1. pkt.

*Stk. 4.* Uanset stk. 3 bortfalder valg efter stk. 1 ikke i følgende tilfælde:

1) Hvis ændringen af ejendommen ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen.

## UDKAST

2) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af en jordfordelingssag eller salg i henhold til jordfordelingsloven.

3) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr.

4) Hvis ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser eller nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

*Stk. 5.* Ejendomme, der er omfattet af et valg efter stk. 1, vurderes efter § 5 og omvurderes efter § 6 på baggrund af de forhold på ejendommen, der er gældende på vurderingstidspunktet og på baggrund af den kategori, jf. § 3, der er valgt efter stk. 1.

**§ 83 d.** Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, kan ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 træffes uafhængigt af vurderingen, hvis en ejendom ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og hvis ejendommen ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom efter § 3, stk. 1.

*Stk. 2.* En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. januar 2027. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankesforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser.«

**26.** I § 84 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* En ejendom, som vurderes som ejerbolig i medfør af § 83 c, stk. 1, kan i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed vurderes som en landbrugs-, skov- og naturejendom forud for indgåelse af købsaftale. 1. pkt. gælder ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

## UDKAST

27. I § 84, stk. 3, 1. pkt., der bliver stk. 4, 1. pkt., og stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes efter »stk. 1«: »og 2«.

### § 2

I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »nr. 3 og 4« til: »nr. 3«.

2. § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes:

»3) Boliger tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.«

Nr. 5-10 bliver herefter nr. 4-9.

3. I § 3, stk. 2, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.

4. I § 6 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.«

5. I § 13, stk. 4, 3. pkt., ændres »nr. 5, 9 og 10« til: »nr. 4, 8 og 9«, og i 4. pkt. ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7.

6. I § 17, stk. 3, og § 28, stk. 2, 1. pkt., udgår »og 3«.

7. I § 24, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1, 3-5, 9 og 10« til: »nr. 1, 3, 4, 8 og 9«.

8. I § 82 a, stk. 1, og stk. 7, 2. pkt., og § 82 c, stk. 1, 1. pkt., udgår »eller 4«.

9. Efter § 84 a indsættes:

»§ 84 b. For ejendomme, der pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 d, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt.

## UDKAST

fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar 2027.

*Stk. 2.* Det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 1 er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren. Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«

### § 3

I afskrivningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1222 af 13. oktober 2025, som ændret ved § 2 i lov nr. 749 af 20. juni 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 40 C, stk. 8, 1. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

### § 4

I aktieavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1098 af 27. august 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

### § 5

I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 563 af 27. maj 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 29, stk. 2, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

### § 6

I dødsboskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 4 i lov nr. 1564 af 12. december 2023 og § 4 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og senest ved § 5 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 2, 2. og 3. pkt., udgår »eller 3«.

## UDKAST

2. I § 29, stk. 2, 4. pkt., udgår »og 3«.

3. I § 29, stk. 3, 4. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

### § 7

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019, § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 5 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og § 6 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 6, 1. pkt., ændres »landbrugsejendom« til: » landbrugs-, skov- og naturejendom«.

2. I § 5 A, stk. 1, 1. pkt., og § 9, stk. 1, 1. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

3. I § 6, stk. 2, 1. pkt., ændres » landbrug, skovbrug« til: » landbrugs-, skov- og naturejendomme«, og »og 3« udgår.

4. I § 6, stk. 2, 3. pkt., og § 9, stk. 1, 3. pkt., udgår »eller 3«.

### § 8

I lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto, jf. lovbekendtgørelse nr. 1149 af 2. juni 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, § 3 i lov nr. 1472 af 10. december 2024, § 8 i lov nr. 1694 af 30. december 2025 og § 6 i lov nr. 369 af 9. april 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 7, stk. 2, nr. 2, 2. pkt., udgår »og 3«.

### § 9

I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret bl.a. ved § 7 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og senest ved § 4 i lov nr. 750 af 20. juni 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.



# UDKAST

## § 10

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 9 i lov nr. 562 af 27. maj 2025 og senest ved § 5 i lov nr. 750 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 14, stk. 2, 3. pkt., ændres »landbrugsejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.
2. I § 14, stk. 2, 4. pkt., ændres »nr. 4 og 6-10« til: »nr. 3 og 5-9«, og i 5. pkt. ændres »nr. 4, 9 og 10« til: »nr. 3, 8 og 9«.
3. I § 15 J, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.
4. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., ændres »nr. 6 og 7« til: »nr. 5 og 6«.
5. I § 15 J, stk. 4, 1. pkt., ændres »nr. 8« til: »nr. 7«.
6. I § 15 K, stk. 1, 3. pkt., ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.
7. I § 15 K, stk. 6, 1. og 5. pkt., ændres »nr. 5« til: »nr. 4«.

## § 11

I pensionsbeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1243 af 26. november 2024, som ændret ved § 21 i lov nr. 1655 af 30. december 2024, § 8 i lov nr. 1691 af 30. december 2024, § 10 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og § 5 i lov nr. 730 af 20. juni 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 15 A, stk. 3, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## § 12

I personskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1284 af 14. juni 2021, som ændret bl.a. ved § 12 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 4 i lov nr. 1691 af 30. december 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 4, stk. 1, nr. 6, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.

# UDKAST

## § 13

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 13. oktober 2025, foretages følgende ændring:

1. To steder i § 33 a, stk. 1, 3. pkt., to steder i stk. 2, 3. pkt., og to steder i stk. 4, 3. pkt., ændres »nr. 4« til: »nr. 3«.

## § 14

I virksomhedsskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1836 af 16. september 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 2193 af 30. november 2021, § 17 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 12 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og § 14 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, 7. pkt., ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.

2. I § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## § 15

### *Social- og Boligministeriet*

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023, § 9 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, § 4 i lov nr. 1790 af 28. december 2023 og § 1 i lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 120, stk. 4, ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«, og »og 3« udgår.

## § 16

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2026.

*Stk. 2.* § 1, nr. 20, har virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021.

*Stk. 3.* § 2, nr. 4, har virkning fra og med kalenderåret 2024, forudsat at ejeren er meddelt vurderingen pr. den 1. januar 2023 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

## UDKAST

*Stk. 4.* § 1, nr. 1-3, 5-19 og 21-27, har virkning fra og med vurderings-terminen den 1. januar 2027.

*Stk. 5.* § 2, nr. 1-3 og nr. 5-9, og §§ 3-15 har virkning fra og med den 1. januar 2027.

# UDKAST

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund
3. Lovforslagets hovedpunkter
  - 3.1. Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og natur-ejendomme
    - 3.1.1. Kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme
      - 3.1.1.1. Gældende ret
      - 3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.2. Fremrykket kategorisering af landbrugs-, skov- og natur-ejendomme
      - 3.1.2.1. Gældende ret
      - 3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.3. Foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme omfattet af den fremrykkede kategorisering
      - 3.1.3.1. Gældende ret
      - 3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.4. Bindende svar om juridisk kategorisering for landbrugs-, skov- og naturejendomme
      - 3.1.4.1. Gældende ret
      - 3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

## UDKAST

- 3.2. Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for koloniha-  
vegrunde
  - 3.2.1. Gældende ret
  - 3.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.3 Fritagelser for stigninger i grundskyld som følge af, at  
der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende byg-  
ninger
  - 3.3.1. Gældende ret
  - 3.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonse-  
kvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for er-  
hvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. Sammenfattende skema

## 1. Indledning

Den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti indgik den 18. november 2016 forliget Et nyt ejendomsvurderingssystem, som blandt andet indebar, at vurderinger af landbrugs- og skovejendomme skulle udarbejdes ved hjælp af en statistisk fremskrivning af de hidtidige vurderinger udarbejdet efter den såkaldte bondegårdsregel.

Som følge af forliget blev der med den nye ejendomsvurderingslov fra 2017 i større grad lagt vægt på egentlig landbrugs- eller skovdrift i ejendoms-kategoriseringen, hvilket både medførte flere kategoriseringer som landbrugs- eller skovejendomme for mindre ejendomme og flere ejerboligkategoriseringer for større ejendomme. Det skyldtes, at der tidligere gjaldt en formodningsregel i den tidligere vurderingslov, der indebar, at ejendomme på 5,5 ha eller derover som udgangspunkt blev kategoriseret som en landbrugs-ejendom.

Siden vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017 er fokus på miljø, klima, biodiversitet m.v. – og ambitionerne på området – vokset markant. Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) har blandt andet sammen med parterne i den grønne trepart (Landbrug & Fødevarer, Danmarks Naturfredningsforening, Fødevarerforbundet NNF, Dansk Metal, Dansk Industri og Kommunernes Landsforening) indgået Aftale om et Grønt Danmark af 24. juni 2024, som vil udgøre det langsigtede grundlag for en historisk omlægning og omstilling af Danmarks arealer og af fødevarer- og landbrugsproduktionen i Danmark. Aftalen indeholder blandt andet initiativer for omlægningen af det danske areal, herunder støtteordninger til øvrig arealomlægning, som vådområder, lavbund og ekstensivering, hvilket har til formål at understøtte mere natur.

Det følger desuden af aftalen, at en moderne arealforvaltning, der skal understøtte en mere bæredygtig og multifunktionel arealanvendelse, er en forudsætning for en grøn omstilling af dansk landbrug. Der er således brug for en helhedsorienteret indsats, hvor regulering kombineret med målrettet arealomlægning understøtter omstilling og moderne arealforvaltning. Denne historiske forandring af det danske landskab fordrer, at Danmark som samfund er nødt til at bruge de samme arealer til flere formål, blandt andet til vedvarende energiproduktion, natur og kvælstofreduktion.

Regeringen og forligskredsen på ejendomsområdet er blevet enige om, at ejendomsskatterne ikke skal stå i vejen for de ejendomsejere, der ønsker at

## UDKAST

bevare eller omlægge produktionsjord til eksempelvis natur. Det foreslås derfor, at der skal indføres en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Modellen vil indebære, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt skal henføres til én ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Et bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen, kan dog vurderes at veje tungere. Den nye kategori vil blive omfattet af de gældende vurderings- og ejendomsskatte regler for ejendomme, der i dag er kategoriseret som landbrugs- og skovejendomme. Det vil indebære et andet ejendomsbeskatningsgrundlag og typisk en lavere løbende ejendomsbeskatning end for ejerboliger og erhvervsjendomme. En eventuelt ændret ejendomskategori kan i øvrigt have betydning for beskatningen på andre områder, f.eks. i forhold til ejendomsavancebeskatning. Det foreslås derfor samtidigt at indføre en overgangsordning, der skal sikre, at de nuværende ejere, som ønsker at fastholde deres eksisterende ejendomskategori indtil ejerskifte, kan gøre dette.

Det foreslås desuden for visse ejendomsjere i landzone at indføre en mulighed for bindende svar fra Skatteforvaltningen vedr. ejendoms kategorisering i forbindelse med en foretaget eller påtænkt ændring af ejerens ejendom.

Lovforslagets formål er dermed at skabe størst mulig tryghed om ejendoms skatterne for ejendomsjere i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge landbrugsjord til natur.

For at de omfattede ejendomsjere hurtigst muligt kan få vished og indsigt i deres nye ejendomsvurdering og -beskatning, og deres fremadrettede ejendoms kategori, foreslås det at fremrykke tidspunktet for kategoriseringen samt indføre et foreløbigt beskatningsgrundlag for visse ejendomme. Dette skal sikre en mere gennemsigtig og retvisende ejendomsbeskatning indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering med vurderingstermin 1. januar 2027.

Lovforslaget har derudover som opfølgning på Aftale om finansloven for 2026, som er indgået imellem regeringen og Det Konservative Folkeparti, til formål at indføre regler om et lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde.

Endelig foreslås det med lovforslaget at indføre en fritagelse for stigninger i grundskyld, der opstår som følge af, at tagetagen i eksisterende etageboligbyggeri udnyttes til lejligheder.

## 2. Lovforslagets baggrund

Med ejendomsskatteoven blev hovedparten af boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020 udmøntet med henblik på at overgå til det nye beskatningssystem fra og med den 1. januar 2024. Inden vedtagelsen stod det dog klart, at ikke alle boligejere ville modtage deres første nye ejendomsvurdering, herunder eventuelt nye ejendomskategori, inden overgangen til det nye boligsattesystem. Der blev derfor i 2023 indført regler om foreløbige vurderinger i ejendomsvurderingsloven, som muliggjorde en foreløbig beregning af ejendomsskatterne for 2024 og 2025.

For at sikre en så retvisende kategorisering som muligt inden offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger i 2. halvår af 2023 igangsatte Skatteforvaltningen i foråret 2023 en fremrykket kategorisering, jf. lov nr. 369 af 2. april 2023, hvor ca. 22.000 ejere af ejendomme fik et høringsbrev fra Skatteforvaltningen om, at deres ejendom blev foreslået at skifte kategori. Kategoriseringen blev hovedsageligt fremrykket for ejendomme, som i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger skulle skifte kategori fra en landbrugs- eller skovejendom, efter den tidligere vurderingslov til en ejerbolig – eller omvendt – efter den nye ejendomsvurderingslov. I forbindelse med den fremrykkede kategorisering fik ejerne af de berørte ejendomme mulighed for at vælge en overgangsordning – hvorefter ejeren kunne beholde den tidligere kategorisering indtil ejerskifte – inden det nye beskatningssystem trådte i kraft den 1. januar 2024. Ud af de ca. 22.000 berørte ejere valgte ca. 8.700 at ansøge om at blive omfattet af overgangsordningen, hvorefter ejeren kunne beholde den tidligere kategorisering af ejendommen og dermed fortsætte med at blive beskattet på baggrund af den gamle kategori indtil ejerskifte.

Forligskredsen bag de nye ejendomsvurderinger blev i 2023 enige om at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af Landbrug & Fødevarer, Frie Bønder – Levende Land, Landdistrikternes Fællesråd, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Skovforening og Dansk Ejendomsmæglerforening. Det skete efter kritik af, at en mindre del af den politisk bredt funderede reform af ejendomsvurderinger og -beskatning risikerede at bremse omlægningen af landbrugsjord til natur. Arbejdsgruppen og følgegruppen skulle se på muligheden for at ændre den fremadrettede ejendomsbeskatning af naturejendomme. Følgegruppen bestående af en bred gruppe af organisationer blev nedsat for at sikre, at relevante synspunkter indgik i drøftelserne i arbejdet med modellen.

Med den foreslåede nye model vil naturarealer ejendomsskattemæssigt blive sidestillet med landbrugs- og skovarealer. Naturejendomme vil derfor som



# UDKAST

udgangspunkt i fremtiden blive ejendomsbeskattet på samme måde som landbrugs- og skovejendomme. Det forventes at medføre, at ca. 13.000 flere ejendomme i landzone fremover vil blive vurderet og ejendomsbeskattet som de nuværende landbrugs- og skovejendomme. Med en ny model for vurdering og ejendomsbeskatning af ejendomme i landområder, der skal samle landbrugs-, skov- og naturejendomme i én samlet ejendomskategori, er ønsket at sikre, at ejendomme, der er karakteriseret ved natur på grunden, herunder ved vådområder, permanente kulturer, brakjord eller lignende, bliver løbende ejendomsbeskattet på samme lempelige vilkår som ejendomme med intensivt dyrket landbrugsjord.

## **3. Lovforslagets hovedpunkter**

### **3.1. Samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme**

#### 3.1.1. Kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme

##### 3.1.1.1. Gældende ret

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen, jf. dog § 83, stk. 9, og § 83 a, beslutter, hvilken af følgende kategorier en ejendoms skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsvejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3.

Beslutningen træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2. Det fremgår af forarbejderne til § 3, at sondringen mellem landbrugsejendomme på den ene side og beboelsesejendomme på den anden i nogle tilfælde kan være vanskelig at foretage. Små landejendomme kan have karakter af »lystejendomme«, »hesteejendomme« el.lign., hvilket indikerer, at der er tale om en beboelsesejendom, mens der på andre ejendomme af samme størrelse kan foregå en specialiseret produktion, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 75.

Når en beslutning om kategorisering træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygningerne beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Bedømmelsen er en afvejning af, om beboelsesmomentet eller landbrugs- og/eller skovmomentet i det enkelte tilfælde vejer tungest. Er al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar bortforpagtet, kan det være en indikation af, at

## UDKAST

beboelsesmomentet vejer tungest. Hermed kan en landejendom med de gældende regler kunne gå fra at være kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom til en ejerbolig, såfremt boligejeren bortforpagter arealer til f.eks. naboejendommen.

Det fremgår desuden af bemærkningerne til bestemmelsen, at der grundlæggende skal foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen, for at der kan være tale om et landbrug. Der skal således være tale om f.eks. jord i omdrift, erhvervsmæssig husdyrproduktion eller produktion i form af gartnerier, planteskoler eller frugtplantager. Desuden nævnes det, at modtagelse af støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger ikke i sig selv er tilstrækkelig begrundelse for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom efter ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 75.

Ifølge Den juridiske vejledning 2025-2, afsnit H.A.2.2.3.2.1, Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme, kan en bebygget ejendom, inkl. beboelse, kategoriseres som en landbrugsejendom, hvis ejendommen opfylder et eller flere af følgende kriterier:

- 1) dyrkning af landbrugs- eller specialafgrøder,
- 2) erhvervsmæssig husdyrproduktion, eller
- 3) produktion i gartneri, planteskole eller frugtplantager.

Det fremgår desuden, at arealets størrelse og landbrugsdriftens intensitet også har betydning for vurderingen efter gældende ret. Det betyder, at jo mere intensivt jorden dyrkes, jo mindre areal skal der til for at opveje et beboelsesmoment. Ligeledes gælder det, at såfremt ejeren af en landbrugsejendom vælger at mindske sin husdyrproduktion eller omlægge arealer i omdrift til mere ekstensive afgrøder, eller udlægge jorden til lavbundsjord eller natur, kan dette resultere i, at ejendommen ikke længere kategoriseres som en landbrugsejendom.

I forhold til kategoriseringen af skovejendomme fremgår det af forarbejderne, at kategoriseringen skal træffes ud fra ejendommens samlede karakter. Der skal således for skovejendommens vedkommende være tale om skov med et produktionspotentiale. Det er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen, om der foregår egentlig kommerciel skovdrift på ejendommen, eller om der er tale om en mere rekreativ anvendelse. Dog må ejendommen have en sådan størrelse og fremtræden i øvrigt, at den ikke har karakter af ejerbolig, Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 76.

## UDKAST

Det fremgår af Den juridiske vejledning, at kravet til skovens omfang i forbindelse med kategoriseringen dog vil være afhængigt af, hvilke andre anvendelser der er på ejendommen.

Bebyggede skovejendomme med bolig og arealer over 15 hektar, hvor hele arealet benyttes til skov eller er fredskov, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som skovejendom.

Jo mindre et skovareal er, des mindre vægter skovmomentet, hvilket taler for, at anvendelsen som beboelse kan ende med at dominere. Ved afvejningen i forhold til et boligmoment på mindre ejendomme på under 15 hektar, vil det få afgørende betydning for kategoriseringen, hvordan ejendommens skovareal fremstår, og det har betydning, hvor intensiv eller ekstensiv skoven er drevet. Jo mere produktionspotentiale, skoven har, des mindre et areal med skov skal der til for at opveje boligmomentet, jf. Den juridiske vejledning 2025-2, afsnit H.A.2.2.4.2.1, Kriterier for bebyggede skovejendomme med bolig.

En kategorisering fra landbrugs- eller skovejendom til ejerbolig kan have vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser for ejendomsejerne, fordi der gælder en særlig vurderingsnorm og særlige regler for vurderingen af produktionsjord på ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom. Herudover gælder der også en særlig grundskyldspromille for produktionsjord, der ofte er lavere end de almindelige grundskyldspromiller. Denne vurderingsnorm og de særlige grundskyldspromiller på produktionsjord indebærer typisk, at ejendommen får en lavere ejendomsvurdering og løbende ejendomsbeskatning, end der gælder for ejerboliger og erhvervsjendomme.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, ansættes grundværdien for produktionsjord på landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm (herefter fremskrivningsordningen), hvorved der sker fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, 1. pkt., at naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Det følger af 2. pkt., at fredskovspligtige arealer

## UDKAST

tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme uden for landzone ligeledes betragtes som produktionsjord.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1, at i de tilfælde hvor der etableres en ny landbrugs- eller skovejendom, ansættes grundværdien for ejendommens produktionsjord som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. ejendomsvurderingslovens § 82.

Med ejendomsvurderingsloven blev der indført en overgangsordning, hvorefter ejendomme, der hidtil havde været kategoriseret som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, på visse betingelser fortsat kan vurderes som landbrugs- eller skovejendomme. For ejere af ejendomme, der tidligere havde været kategoriseret som ejerbolig efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, men som med det nye vurderingssystem pr. 1. marts 2021 kategoriseres som en landbrugs- eller skovejendom, gælder der tillige en overgangsordning, hvorefter ejendommens ejer eller ejere i enighed kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, 1. pkt.

3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning  
Det foreslås, at de overordnede ejendoms kategorier »Landbrugsejendom« og »Skovejendom«, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, ophæves, og at der i stedet indsættes én samlet ejendoms kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Forslaget vil indebære, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt henføres under ejendoms kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom, medmindre der er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervs moment på ejendommen.

Forslaget vil indebære, at naturejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt vil blive ejendoms beskattet på samme måde som landbrugs- og skovejendomme. Et bolig- eller erhvervs moment på ejendommen kan dog vurderes at veje tungere i konkrete tilfælde, hvorved ejendommen kategoriseres som henholdsvis ejerbolig eller erhvervs ejendom.

Forslaget vil sikre, at vådområder, naturarealer, permanente kulturer, brakjord, lavbunds jord eller lignende jord med ingen eller ekstensiv drift m.v.

## UDKAST

vil blive vurderet og dermed ejendomsbeskattet på samme lempelige vilkår, som ejendomme med intensivt dyrket produktionsjord bliver i dag.

Det betyder, at vurderings- og ejendomsbeskatningsreglerne ikke længere vil stå i vejen for omlægningen af landbrugsjord til bl.a. natur- og biodiversitetsformål. Forslaget vil indebære, at ejendomme, efter gennemført omlægning, som udgangspunkt ikke vil blive kategoriseret som ejerbolig eller erhverv og dermed i nogle tilfælde vil få en højere løbende ejendomsbeskatning.

Sammenlignet med kategoriseringen pr. 1. marts 2021 vil forslaget indebære, at ca. 13.000 ejendomme i landzone, der med de gældende regler er kategoriseret som en ejerbolig, vil få en ny kategori som en landbrugs-, skov- og naturejendom, når kravet om egentlig landbrugsdrift fjernes. Det skønnes at indebære en stigning fra de ca. 115.000 eksisterende landbrugs- og skovejendomme til ca. 128.000 landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som en landbrugs-, skov- og naturejendom vil som hidtil være ejendommens samlede karakter og anvendelse. Bedømmelsen vil være en afvejning af, om der er et beboelses- eller erhvervsmoment på den enkelte ejendom, som vejer tungere og dermed taler for, at ejendommen vil skulle kategoriseres som andet end en landbrugs-, skov- og naturejendom. Er store dele af ejendommen eksempelvis udlagt til privat brug, f.eks. til ridebane, swimmingpool, tennisbane eller lignende beboelsesmomenter, vil dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest. Anvendes større dele af ejendommen til f.eks. butik eller hoteldrift, som udgør erhvervsmomenter, vil dette tale for en kategorisering som en erhvervsjendom.

Det foreslås desuden at indføre en overgangsordning, der skal sikre, at de ejere, som ønsker at fastholde deres nuværende ejendomskategori, kan gøre dette, indtil ejendommen skifter ejer. Det vil sige, at ejendomsejere, der ønsker at fastholde deres kategori som en ejerbolig, men som af Skatteforvaltningen henføres til en landbrugs-, skov- og naturejendom, vil kunne vælge dette. Overgangsordningen vil bortfalde, når ejeren eller mindst én af flere ejere overdrager sin ejerandel til tredjemand, eller hvis ejendommen som led i vurderingen eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, henføres til den i overgangsordningen valgte ejendomskategori.

### 3.1.2. Fremrykket kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme

#### 3.1.2.1. Gældende ret

## UDKAST

Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, beslutter Skatteforvaltningen som led i vurderingen, jf. dog § 83, stk. 9, og § 83 a, hvilken af følgende kategorier en ejendoms skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3.

Beslutningen om, hvilken kategori ejendommen tilhører, træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter, og for landbrugs- og skov-ejendomme også ejendommens faktiske anvendelse.

Efter gældende regler foretages beslutningen om kategorisering som led i den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. Selve kategoriseringen kan påklages i forbindelse med klage over ejendomsvurderingen. Kategoriseringen kan således ikke påklages særskilt, det vil sige, uden samtidig at klage over selve vurderingen.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der som udgangspunkt foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog overgangsreglerne i § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88. Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, jf. Folketings-tidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 79, fremgår det, at landbrugs- og skovejendomme, sammen med erhvervsejendomme m.v., vurderes i ulige år.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, som opstår eller ændres i de tilfælde, der er nævnt i bestemmelsens nr. 1-12, jf. dog § 6, stk. 2, og overgangsreglerne i §§ 87 og 88.

3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning  
For ejendomme, der med forslaget om én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme overgår fra at være en ejerbolig til en landbrugs-, skov- og naturejendom, vil den ændrede kategorisering i sig selv

## UDKAST

kunne indebære væsentlige ændringer i beskatningen, både for løbende ejendomsskatter og for avancebeskatning ved salg m.v. Af samme grund er der – som beskrevet i pkt. 3.1.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger – foreslået indført en overgangsordning, der skal afbøde dette ved at give ejendomsjerne mulighed for at vælge, at ejendommen fortsat skal henføres til den kategori, som den hidtil har tilhørt, indtil der sker ejerskifte.

Efter gældende regler foretages beslutningen om kategorisering som led i den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. Da der i de kommende år fortsat forventes forskydninger i udsendelsen af ejendomsvurderingerne vurderes det hensigtsmæssigt at foretage en fremrykket og særskilt kategorisering af de berørte ejendomme. Formålet er at sikre, at ejerne af disse ejendomme inden den 1. januar 2027 har klarhed over deres ejendoms fremtidige ejendomskategori, herunder de medfølgende beskatningsmæssige konsekvenser.

Derfor foreslås det, at beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 kan træffes uafhængigt af vurderingen, hvis en ejendom ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller som en erhvervsjendom m.v., og hvis ejendommen ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 vurderes som en landbrugs-, skov- og naturejendom.

Med forslaget vil tidspunktet for kategoriseringen i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 blive fremrykket, så de omfattede ejendomsjere – før kategoriseringen vil skulle indgå i 2027-vurderingerne – vil modtage en selvstændig afgørelse herom, der vil være omfattet af de almindelige regler om partsinddragelse og klageadgang. På den måde sikres det, at de berørte ejendomsjere inden modtagelse af den endelige 2027-vurdering har mulighed for at få vished om, hvorvidt de er omfattet af den foreslåede ordning, og i så fald mulighed for at til- eller fravælge overgangsordningen.

Bestemmelsen har således til formål at give de omfattede ejendomsjere hurtigst muligt vished og indsigt i deres nye fremadrettede ejendomskategori.

### 3.1.3. Foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme omfattet af den fremrykkede kategorisering

#### 3.1.3.1. Gældende ret

## UDKAST

Efter ejendomsskattelovens regler kan Skatteforvaltningen i visse tilfælde ansætte foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift i de tilfælde, hvor ejendomsejeren ikke har modtaget sin endelige almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag har til formål at sikre, at ejendomsejeren ikke risikerer et større efterreguleringskrav for indtil flere indkomst- eller kalenderår, når den endelige ejendomsvurdering udsendes. Det sker ved, at ejendomsejeren får mulighed for løbende at betale en foreløbig ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift på baggrund af det foreløbige beskatningsgrundlag.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 13, stk. 5, 1. pkt., at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for en opkrævning af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det følger videre af ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 1. pkt., at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det følger af 2. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren. Det følger endvidere af 4. pkt., at hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.



## UDKAST

Et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en forvaltningsretlig afgørelse. Dette er også forudsat i forarbejderne til ejendomsskatteloven, jf. Folketings Tidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 127, 139 og 144.

Det skal ses i lyset af, at det står ejeren frit for at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, og hverken ejeren af ejendommen eller Skatteforvaltningen er bundet af den foreløbige værdi.

En afgørelse i forvaltningslovens forstand er en retsakt, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde. En afgørelse vil i almindelighed bl.a. være karakteriseret ved, at der er tale om en udtalelse fra en offentlig myndighed, som udstedes på offentligretligt grundlag, og som går ud på ensidigt at bestemme, hvad der er eller skal være gældende ret.

Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten, grundskylden og eventuelt dækningsafgiften efteropkrævet hos ejeren. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuelt dækningsafgift tilbagebetalt som overskydende skat.

3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning  
For ejendomme, der ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 efter forslaget om den fremrykkede kategorisering af ejendomme – som beskrevet i pkt. 3.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger – kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme, foreslås det, at Skatteforvaltningen ansætter et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

På den måde sikres det, at de berørte ejendomsjere med modtagelsen af kategoriseringen har mulighed for at få vished om deres fremadrettede beskatning og mulighed for at til- eller fravælge overgangsordningen på grundlag heraf.

Det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil blive fastsat med udgangspunkt i kategoriseringen pr. 1. januar 2027. Derudover vil det foreløbige beskatningsgrundlag

## UDKAST

for ejendomsværdiskatten og grundskylden ikke være bindende, og ejendomsejeren eller -ejerne vil frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der vil udgøre beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Bestemmelsen har således til formål at give de omfattede ejendomsejere hurtigst muligt vished og indsigt i deres nye fremadrettede ejendomsbeskatning.

### 3.1.4. Bindende svar om juridisk kategorisering for landbrugs-, skov- og naturejendomme

#### 3.1.4.1. Gældende ret

Efter skatteforvaltningslovens kapitel 8 kan enhver hos Skatteforvaltningen få et bindende svar på spørgsmål om den skattemæssige virkning for spørgeren af en disposition, som spørgeren har foretaget eller påtænker at foretage, jf. skatteforvaltningslovens § 21, stk. 2.

En ejendomsvurdering har dog ikke direkte skattemæssig virkning, hvorfor der i henhold til forarbejderne til skatteforvaltningsloven ikke gives bindende svar på spørgsmål om ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2004-05 (2. samling), tillæg A, L 110 som fremsat, pkt. 4.7.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Skatteforvaltningen har uanset reglerne om bindende svar pligt til at vejlede borgerne gennem besvarelse af spørgsmål.

#### 3.1.4.2 Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lovforslagets formål er blandt andet at skabe størst mulig tryghed om ejendomsskatterne for ejendomsejere i landzone, der ønsker at bevare eller omlægge produktionsjord til natur.

Med et øget fokus på miljø, klima, biodiversitet m.v. stilles der i dag større krav til landbrugsejerne og dermed også til ejendomsejerne i landzone. Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og parterne i den grønne trepart (Landbrug & Fødevarer, Danmarks Naturfredningsforening, Fødevareforbundet NNF, Dansk Metal, Dansk Industri og Kommunernes Landsforening) har den 24. juni 2024 indgået Aftale om et Grønt Danmark, som vil udgøre det langsigtede grundlag for en historisk omlægning og

## UDKAST

omstilling af bl.a. Danmarks arealer. Aftalen indeholder blandt andet initiativer for omlægningen af det danske areal, herunder støtteordninger til øvrig arealomlægning som vådområder, lavbund og ekstensivering, hvilket har til formål at understøtte mere natur. Der er således brug for en helhedsorienteret indsats, hvor regulering kombineres med målrettet arealomlægning, understøttet omstilling og moderne arealforvaltning.

Regeringen og forligskredsen på ejendomsområdet er blevet enige om, at ejendomsskatterne ikke skal stå i vejen for de ejendomssejere, der ønsker at bevare eller omlægge landbrugsjord til eksempelvis natur. For en ejendoms ejer, hvis ejendom er kategoriseret som en landbrugs-, skov- og naturejendom, men som frasælger en stor andel af sin jord, vil dette dog fortsat kunne betyde, at ejendommen omkategoriseret til en ejerbolig. Det vil f.eks. også kunne være tilfældet, hvis en bolig, der ligger på en ejendom, der er kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom, rives ned og erstattes med f.eks. en væsentlig større bolig. Derfor vil det uanset den foreslåede landbrugs-, skov- og naturkategori fortsat – med dog i langt mindre grad end efter gældende ret - kunne være behov hos ejendomssejerne for at få afklaret, hvad det vil betyde for deres ejendomsvurdering og -beskatning, såfremt de vælger at foretage ændringer på deres ejendom.

For at imødekomme dette behov foreslås det, at landbrugs-, skov- og naturejendomme beliggende i landzone kan anmode Skatteforvaltningen om bindende svar vedrørende virkningen af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen i forhold til dennes ejendomskategori efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede bestemmelse skal ses som en undtagelse til skatteforvaltningslovens kapitel 8 om bindende svar, hvorefter der ikke gives bindende svar vedr. ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2004-05 (2. samling), L 110 som fremsat, afsnit 4.7.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### **3.2. Lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde**

#### **3.2.1. Gældende ret**

For grunde, der ligger i kolonihaveområder, ansættes grundværdien efter samme metode, som der anvendes til at beregne grundværdien for enfamiliehuse. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, der blev indsat ved lov nr. 291 af 27. februar 2021.

## UDKAST

Grundværdien ansættes dermed ved anvendelse af grundværdikurven, der er en statistisk model, der fastlægger sammenhængen mellem grundværdier og ejendomsværdier for enfamiliehuse til helårsbeboelse. Ejendomsværdien for disse ansættes bl.a. på baggrund af handelspriser for omkringliggende enfamiliehuse – de såkaldte referenceejendomme. Grundværdien for kolonihavegrunde ansættes derfor på baggrund af handler i nærområdet med huse til helårsbeboelse.

### 3.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

For grunde, der ligger i kolonihaveområder, eksisterer der ikke empiri om grundværdien, fordi kolonihavegrunde typisk ikke handles.

For enfamiliehuse eksisterer der en sådan empiri, hvorfor det med lov nr. 291 af 27. februar 2021 blev vedtaget, at grundværdien for grunde beliggende i kolonihaveområder skal ansætte på samme måde som for enfamiliehuse til helårsbeboelse. Det vil grundlæggende sige parcel- og rækkehuse.

Med loven blev der dog ikke taget højde for, at kolonihavehuse ikke kan anvendes og udnyttes på samme måde, som et enfamiliehus kan. Dette skyldes bl.a., at kolonihavehuse ikke kan bebos halvdelen af året, og den mulige bebyggelsesprocent typisk vil være lavere.

Som opfølgning på Aftale om finansloven for 2026, som er indgået imellem regeringen og Det Konservative Folkeparti, foreslås det på den baggrund at indføre regler om et lempeligere ejendomsbeskatningsgrundlag for kolonihavegrunde. For grunde, der ligger i kolonihaveområder, foreslås det således, at der ansættes en grundværdi ud fra to femtedele af grundværdien, der fastsættes for et standardiseret enfamiliehus. På den måde vil grundværdien bedre afspejle den mulige anvendelse af grunden til kolonihavehuse, og der vil således komme mere retvisende og korrekte vurderinger for denne type ejendomme.

## **3.3. Fritagelser for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende bygninger**

### 3.3.1. Gældende ret

I ejendomsskattelovens kapitel 7 findes en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, hvorefter stigninger i grundskyld indfases over tid.

Det følger således af ejendomsskattelovens § 44, at der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskyld, jf. § 45, til følgende fysiske og juridiske personer:

## UDKAST

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der efter kildekattelevens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

Stigningsbegrænsningsordningen er tilknyttet et BFE-nummer, som er et identifikationsnummer anvendt for fast ejendom i Danmark.

I visse ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger eller udlejningsejendomme til beboelse, er de enkelte boligenheder ikke ejerlejlighedsopdelte med særskilte BFE-numre.

Det følger af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 1. pkt., at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Det følger af 2. pkt., at alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. Det følger af 3. pkt., at de eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. Det følger af 4. pkt., at 1.-3. pkt. også gælder for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Det følger videre af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, 1. pkt., at bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Det følger af 2. pkt., at opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, og bygningen helt eller delvis anvendes til privat udlejning til beboelse. Det følger af 3. pkt., at boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. Det følger af 3. pkt., at ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 ikke kan videreopdeles.

## UDKAST

I disse tilfælde tildeles de eksisterende boligenheder – dvs. den del af andelsforeningen, hvor de enkelte boligenheder ikke var ejerlejlighedsopdelt – særskilte BFE-numre. Disse boligenheder anses dermed som ”nyopstået” ejerlejligheder i Skatteforvaltningens it-systemer. Det betyder, at den moderniserede stigningsbegrænsningsordning nulstilles, hvorfor de eksisterende ejere i nogle tilfælde oplever en stigning i grundskyld.

3.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning  
Samspillet mellem ejendomsskatteoven, brugen af BFE-numre og ejerlejlighedsloven, som medfører et bortfald af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning i tilfælde, hvor der opføres boligenheder i tagetage på eksisterende etageboligbyggeri, begrænser de økonomiske incitament til en optimal udnyttelse af den eksisterende boligmasse i særligt de store byer. Det skyldes, at man som ejendomsejer kan opleve at få en stigning i sin grundskyld, hvis man f.eks. omdanner sit tørloft til lejligheder.

Det foreslås derfor, at ejendomsejere ville skulle fritages for den stigning i grundskyld, som et bortfald af den moderniserede stigningsbegrænsning medfører, når der oprettes lejligheder i tagetagen.

### 4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

#### 4.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslagets elementer vedr. samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme samt lempeligere ejendomsbeskatning for kolonihavegrunde skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 5 mio. kr. (2026-niveau) i 2025 og ca. 210 mia. kr. årligt målt i varig virkning. Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. 5 mio. kr. i 2025 og ca. 160 mio. kr. årligt målt i varig virkning, *jf. tabel 1.*

| Mio. kr. (2026-niveau)                                  | 2022     | 2023     | 2024     | 2025      | 2026       | 2027       | 2028        | Varigt      |
|---|----------|----------|----------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|
| <b>Umiddelbar virkning</b>                              |          |          |          |           |            |            |             |             |
| Samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme |          |          |          |           |            |            | -140        | -140        |
| Lempeligere ejendomsbeskatning for kolonihavegrunde     | 0        | 0        | 0        | -5        | -10        | -10        | -15         | -75         |
| <b>Samlet, umiddelbar virkning</b>                      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-5</b> | <b>-10</b> | <b>-10</b> | <b>-155</b> | <b>-210</b> |
| <b>Virkning efter tilbageløb</b>                        |          |          |          |           |            |            |             |             |
| Samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme |          |          |          |           |            |            | -105        | -105        |
| Lempeligere ejendomsbeskatning for kolonihavegrunde     | 0        | 0        | 0        | -5        | -5         | -10        | -10         | -55         |
| <b>Samlet, virkning efter tilbageløb</b>                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-5</b> | <b>-5</b>  | <b>-10</b> | <b>-115</b> | <b>-160</b> |

## UDKAST

Der er ingen finansårsvirkning, da virkningerne tidligst får effekt ved udsendelsen af 2021-ejendomsvurderingen for erhverv, som forventes udsendt fra 2026.

Kommunernes grundskyldsgrundlag for 2024, 2025 og 2026 er statsgaranteret som aftalt i forbindelse med Aftale om kommunernes økonomi for 2026. For de efterfølgende år ventes kommunerne under ét kompenseret for det reducerede grundskyldsprovenu via bloktilskuddet.

Elementet vedr. fritagelser for stigninger i grundskyld som følge af, at der opføres lejligheder i tagetagen på eksisterende bygninger, skønnes ikke at medføre nævneværdige økonomiske konsekvenser.

4.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige  
[Lovforslagets initiativ vedr. en samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov og naturejendomme vurderes foreløbigt at medføre administrative omkostninger for Skatteforvaltningen svarende til ca. 26,0 mio. kr. i 2026, ca. 4,0-6,0 mio. kr. årligt i perioden 2027-2032 og herefter ca. 1,0 mio. kr. varigt til manuel sagsbehandling og systemtilpasninger.

Der udestår en konsolidering af de administrative omkostninger for den resterende del af lovforslaget].

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

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

### **6. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

### **7. Klimamæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige klimamæssige konsekvenser.

### **8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige miljø- og naturmæssige konsekvenser.

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

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

# UDKAST

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

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 12. december 2025 til den 12. januar 2026 (31 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

[Udestår]

| <b>11. Sammenfattende skema</b>                            |  |   |
|--|--|---|
|  | Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«) | Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)   |
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | Ingen  | Lovforslagets elementer vedr. samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme samt lempeligere ejendomsbeskatning for kolonihavegrunde skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 5 mio. kr. (2026-niveau) i 2025 og ca. 210 mia. kr. årligt målt i varig virkning. Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. 5 mio. kr. i 2025 og ca. 160 mio. kr. årligt målt i varig virkning.   |
| Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner | [Udestår]  | [Lovforslagets initiativ vedr. en samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov og naturejendomme vurderes foreløbigt at medføre administrative omkostninger for Skatteforvaltningen svarende til ca. 26,0 mio. kr. i 2026, ca. 4,0-6,0 mio. kr. årligt i perioden 2027-2032 og herefter ca. 1,0 mio. kr. varigt til manuel sagsbehandling og systemtilpasninger.<br><br>Der udestår en konsolidering af de administrative omkostninger for den resterende del af lovforslaget]. |
| Økonomiske konsekvenser                                    | Ingen  | Ingen   |



## UDKAST

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| for erhvervslivet m.v.  |  |              |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.  | Ingen  | Ingen        |
| Administrative konsekvenser for borgerne  | Ingen  | Ingen        |
| Klimamæssige konsekvenser   | Ingen  | Ingen        |
| Miljø- og naturmæssige konsekvenser   | Ingen  | Ingen        |
| Forholdet til EU-retten   | (Beskriv forholdet til EU-retten/anfør »Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.«) |              |
| Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X) | Ja   | Nej<br><br>X |

# UDKAST

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

#### Til nr. 1

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, jf. dog § 83, stk. 9, og § 83 a, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, ændres »og § 83 a« til »§ 83 a, § 83 c, stk. 5 og § 83 d«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 2, samt med den foreslåede overgangsordning og den foreslåede fremrykkede kategorisering, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, for de omfattede ejendomme, der grundet lovforslaget vil skifte ejendomskategori til en landbrugs-, skov- og naturejendom.

#### Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, beslutter vurderingsmyndigheden som led i vurderingen, om en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, jf. § 4, en landbrugsejendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, en skovejendom jf. § 3, stk. 1, nr. 3, eller en erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, jf. nr. 4.

Beslutningen træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutningen træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Der gælder en særlig vurderingsnorm og særlige regler for vurderingen af produktionsjord på ejendomme, der kategoriseres som landbrugs- og skovejendomme. Grundværdien for produktionsjord efter ejendomsvur-

## UDKAST

deringslovens § 28, stk. 1, på landbrugs- eller skovejendomme ansættes efter en særlig vurderingsnorm (fremskrivningsordningen), hvorved der sker fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Denne vurderingsnorm og de særlige vurderingsregler indebærer typisk en lavere ejendomsvurdering og løbende ejendomsbeskatning end for ejerboliger og erhvervsjendomme.

Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, 1. pkt., som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord, jf. § 28, stk. 3, 2. pkt.

Der kan i visse situationer opstå tvivl om, hvorvidt en ejendom henføres til den rette ejendomskategori i tilfælde, hvor der på en ejendom findes både landbrugs- og skovarealer. Her vil vurderingsmyndigheden efter gældende regler skulle foretage en kategorisering ud fra hvilken af de to dele – landbrugs- eller skov anvendelsen – der vejer tungest. I et sådant tilfælde er den arealmæssige fordeling en vigtig rettesnor, men den er ikke den eneste.

I relation til vurderingen af produktionsjord har ejendommens kategorisering som enten landbrugs- eller skovejendom efter gældende regler i ejendomsvurderingsloven, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, ingen betydning, da begge tilfælde er omfattet af fremskrivningsordningen. Dog kan kategoriseringen have beskatningsmæssig betydning i visse andre situationer. F.eks. kan kategorisering som enten landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsavancebeskatningslovens bestemmelser have beskatningsmæssig betydning i henhold til opgørelse af anskaffelsestallet for jorden for visse ejendomme.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som enten landbrugs- eller skovejendom efter de gældende regler er, at der på ejendommen som alt overvejende udgangspunkt skal foregå egentlig landbrugsdrift eller er etableret en skov, der har produktionspotentiale. Der skal således f.eks. være tale om jord i omdrift og/eller erhvervs-mæssig husdyrproduktion eller for skovejendommens vedkommende være tale om skov med et produktionspotentiale. Her kan sondringen mellem landbrugs- og skovejendomme på den ene

## UDKAST

side og beboelsejendomme på den anden i nogle tilfælde være vanskelig at foretage.

Konsekvensen heraf er, at der på små landejendomme alene har skullet foregå intensiv landbrugs- eller skovdrift til at opveje boligmomentet og dermed for at blive kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom. Naturarealer er i denne sammenhæng ikke blevet anset for egentlig landbrugsdrift.

I kategoriseringen af en ejendom har naturarealer indgået ved afvejningen af ejendommens momenter på samme måde som de ekstensivt anvendte landbrugsarealer. De har således været tillagt landbrugsmomentet på ejendommen, men ikke med lige så stor vægt som intensivt anvendte landbrugsarealer. Det har i praksis betydet, at mange ejendomme med arealer udlagt til natur, brakjord eller mere ekstensiv dyrkning af jorden er blevet kategoriseret som ejerboliger.

For at skabe størst mulig tryghed og for at sikre, at ejendomsskatterne ikke står i vejen for de ejere af ejendomme i landzoner, der ønsker at omlægge landbrugsjord til natur, foreslås det at indføre en ny samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Det foreslås således, at ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes »2) Landbrugs-, skov- og naturejendom.« Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, bliver herefter nr. 3.

Med den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, vil landbrugs- og skovejendomme samt naturejendomme blive samlet i én ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Vurderingsstyrelsen vil med den foreslåede ændring manuelt skulle gennemgå ca. 50.000 ejendomme beliggende i landzone, som med gældende lovgivning ikke er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom. Gennemgangen af ejendomme i landzone og den deraf følgende kategorisering vil føre til, at nogle ejendomme flyttes fra ejerbolig- eller erhvervsjendoms-kategorien til en ny samlet kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Forslaget vil indebære, at ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt henføres til ejendomskategorien landbrugs-, skov- og naturejendom,

## UDKAST

medmindre der er et tungere vejende bolig- eller erhvervsmoment på ejendommen.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som landbrugs-, skov- og naturejendom vil som hidtil være ejendommens samlede karakter og anvendelse. Bedømmelsen vil være en afvejning af, om der på ejendommen er et beboelses- eller erhvervsmoment på den enkelte ejendom, som vejer tungere og dermed taler for, at ejendommen vil skulle kategoriseres som andet end en landbrugs-, skov- og naturejendom, dvs. som ejerbolig eller erhvervs-ejendom m.v. Er store dele af ejendommen eksempelvis udlagt til privat bolig og brug, f.eks. til privat ridebane, swimmingpool, tennisbane eller lignende beboelsesmomenter, vil dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest. Anvendes større dele af ejendommen til f.eks. butik eller hoteldrift, vil dette tale for et afgørende erhvervsmoment.

I forhold til afvejningen af ejendommens beboelsesmoment vil der med de foreslåede regler ikke skulle skelnes mellem, om boligen anvendes som helårs- eller fritidsbolig.

Det hidtidige grundlæggende kriterie om, at der som altovervejende udgangspunkt skal foregå egentlig landbrugs- eller skovdrift på ejendommen, vil for den foreslåede samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme blive ændret, så der for ejendomme beliggende i landzone som udgangspunkt ikke længere vil skulle skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og natur. Ekstensivt anvendte landbrugsarealer som permanente græsarealer og braklagte arealer, naturarealer, herunder vådområder og overdrev, eller lignende jord samt skovarealer vil hermed blive sidestillet med intensivt dyrket produktionsjord.

Der findes dog en række specialafgrøder (f.eks. krydderurter, salat, frugt og bær), hvor dyrkningsformen er forstærket og et bolig- eller erhvervsmoment derfor sjældnere vil opveje landbrugsmomentet. Vægtningen af tungtvejende landbrugsmomenter er dermed en undtagelse til ovennævnte sidestillelse af ekstensivt og intensivt dyrket produktionsjord. Det samme gør sig gældende for ejendomme med landbrugsproduktionsdyr, herunder dambrugsproduktion, hvor sådanne besætninger eller bestande kan have et omfang, som er så betydeligt, at landbrugsmomentet på mindre ejendomme forøges i en sådan grad, at ejendommen vil skulle kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom.

## UDKAST

Undtagelsen vil sørge for, at mindre ejendomme med drift af f.eks. specialafgrøder og landbrugsproduktionsdyr efter de foreslåede regler ikke vil skulle omkategoriseres til ejerboliger. Kæledyrsopdræt og lign. af f.eks. hunde, katte og prydfisk anses ikke for at være landbrugsproduktionsdyr.

Det er således med forslaget hensigten at udvide ejendomskategoriene for landbrugs- og skovejendomme til at omfatte flere ejendomme. Naturejendomme, som ligger i landzone uden et væsentligt omfang af erhvervs- eller boligmoment, vil således fremover efter forslaget blive ejendomsbeskattet på samme lempelige vilkår som de nuværende landbrugs- og skovejendomme, så ejendomsskattereglerne ikke længere står i vejen for mere biodiversitet samt omlægning af landbrugsjord til natur.

Det skønnes ikke muligt at opstille en eksakt formel for, hvor stort et landbrugs-, skov- og naturareal, der er nødvendigt for at opveje en bolig- eller erhvervsanvendelse. Kategorisering af ejendomme vil som hidtil skulle ske ud fra en samlet bedømmelse som led i Skatteforvaltningens udarbejdelse af ejendomsvurderingen.

Hvis der på en ejendom f.eks. findes såvel opdyrkede landbrugsarealer som betydelige erhvervs- eller boligmomenter, vil Skatteforvaltningen således skulle bedømme, hvilken af de forskellige dele – ejerboligmomentet, landbrugs-, skov- og naturmomentet, eller erhvervsmomentet – der vejer tungest. Der vil i disse tilfælde skulle foretages en konkret afvejning af momenterne, når beslutningen om kategoriseringen skal træffes på baggrund af ejendommens samlede karakter og faktiske anvendelse. I et sådant tilfælde vil den arealmæssige fordeling være en vigtig rettesnor, men det vil ikke være den eneste.

Selv om to forskellige momenter af en ejendom arealmæssigt er lige store, vil de ikke nødvendigvis have den samme vægtning i forhold til vurderingen af ejendommens samlede karakter og faktiske anvendelse. For nogle ejendomme vil det eksempelvis kræve et relativt større eller mindre landbrugs-, skov- og naturareal, inden dette areal opvejer et eventuelt erhvervsmoment. F.eks. vil rekreative områder, større spejdergrunde eller shelterområder, hvor erhvervsanvendelsen foregår på naturens præmisser, have en begrænset vægt til fordel for erhvervsmomentet.

På den anden side vil et erhvervsareal af samme størrelse drevet med mere intensiv erhvervsaktivitet, f.eks. fabrikker, lagerbygninger, hoteldrift m.v.,

## UDKAST

og uden betydelig karakter af naturanvendelse vægte tungt til fordel for erhvervsmomentet.

Kategorisering af ejendomme sker som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter ejendomsvurderingslovens regler. Beslutning om ejendommens kategorisering er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt. Ejendommejeren vil dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at ejendommen efter ejers opfattelse ikke er kategoriseret korrekt.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, jf. dog § 83, stk. 9, og § 83 a, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsnejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, der bliver nr. 3, ændres »nr. 1-3 til »nr. 1 og 2«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, at ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendommers vedkommende højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.

## UDKAST

- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, ændres »højst« til »højest«.

Den foreslåede ændring er en sproglig rettelse, som ikke vil have indholdsmæssig betydning.

Til nr. 5

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- 10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.



## UDKAST

Det følger dog af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, at der ikke foretages omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter § 10 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 landbrugs-ejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, 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.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, at der samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende 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 en særskilt grundværdi.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsnejendomme.

Efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, udarbejdes der således et prisindeks for hver af de oplistede grupper af ejendomme.

I ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, er der bl.a. fastsat regler for anvendelsen af indeks efter § 45, stk. 1, for tilbageberegninger af en række af de forskellige kategorier af ejendomme m.v., der vurderes efter ejendomsvurderingsloven.

Valg af indeks til tilbageberegning af grundværdien afhænger derfor af ejendommens kategorisering. Indekset for landbrugsejendomme efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageberegning for både landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, der efter lovforslagets § 1, nr. 2, bliver nr. 2, og ved fremskrivning for

## UDKAST

produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 28.

Efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 4, udarbejdes der prisindeks for landbrugsejendomme, der anvendes ved tilbageregning af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30, jf. § 45, stk. 2, nr. 3. Med lovforslagets § 1, nr. 16, foreslås ejendomsvurderingslovens § 30 ændret, så dette skal gælde for alle ejendomme i den nye samlede kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 5, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 28.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., § 30, stk. 1, 1. pkt., og to steder i § 45, stk. 5, ændres »landbrugsejendomme og skovejendomme« til »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

Ændringerne skal ses i sammenhæng med den foreslåede samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Det bemærkes, at den foreslåede ændring i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 5, medfører, at naturejendomme fremover også omfattes af prisindekset for landbrugsejendomme.

Ved fremskrivningerne af grundværdier for landbrugsejendomme anvendes det indeks for landbrugsejendomme, som udarbejdes på laveste geografiske niveau. Ved fremskrivningerne af grundværdier for skov- og naturejendomme skal der anvendes det samme indeks som udarbejdes for landbrugsejendomme på det laveste geografiske niveau.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 6

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme:

## UDKAST

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- 10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.

Det følger dog af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, at der ikke foretages omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter § 10 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 landbrugs- ejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, 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.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, at der samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende 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 en særskilt grundværdi.

## UDKAST

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, at grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes 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 a, jf. § 15.

Det følger af § 40, stk. 1, at i følgende tilfælde foretages ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, stk. 2, ved at gange den fastsatte grundværdi efter § 15, stk. 2, med en kommunespecifik andel efter § 48 a, jf. dog stk. 2 og 4:

- 1) Når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.
- 2) Når en samlet vurdering etableres, ændres eller ophører, jf. § 2, stk. 3.
- 3) Når der sker ændring af ejendommens grundværdi som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 4) Når væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres.
- 5) Når afhjælpning af væsentlig forurening konstateres, forudsat at hidtidig afgiftspligtig grundværdi, jf. § 1, stk. 2, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, er ansat på grundlag af grundens værdi i forurennet stand.
- 6) Når byggemodning er færdiggjort.

Det følger dog af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 2, at stk. 1, nr. 4-6, ikke gælder for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

Efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, beregnes der for landbrugsejendomme og skovejendomme ved vurderingen pr. 1. marts 2021 en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom. Ved beregningen ansættes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for hver af ejendommens jordstykker på grundlag af jordstykkernes størrelse, og under hensyntagen til om jordstykket eller dele heraf er undergivet fredskovspligt. Gældende

## UDKAST

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

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 4. pkt., § 30, stk. 3, 1. pkt., § 40, stk. 2, og § 82, stk. 1, 1. og 3. pkt., udgår »og 3«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 10, at for følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. dog § 30.
- 2) Skovejendomme, jf. dog § 30.
- 3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.
- 4) Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3.
- 5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.
- 6) Ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, og som ikke er omfattet af § 9.
- 7) Ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg som nævnt i § 5, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 35, stk. 1.

Ejendomsvurderingslovens § 10 indeholder således en opregning af ejendomme, som ikke ansættes en ejendomsværdi for efter § 16, jf. dog § 11.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 1 og 2, at der ikke ansættes en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11, for landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. dog § 30.

Efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, skal der for landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes »1) Landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. dog § 30.«

## UDKAST

Ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 3-7, bliver herefter nr. 2-6.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at den foreslåede landbrugs-, skov- og naturkategori, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, vil blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, hvorfor der ikke vil blive ansat en ejendomsværdi for disse ejendomme.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier afskaffet for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. Efter gældende regler får landbrugs- og skovejendomme således kun ansat en grundværdi. Den foreslåede ændring vil således indebære, at ejendomsvurderingerne for de ejendomme, der fremover kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme, alene vil indeholde en grundværdi. Dog vil der for ejendomme, som med de gældende regler, der både anvendes til boligformål og til erhvervsmæssige formål, også ansættes en ejendomsværdi for boligdelen.

Forslaget skal således ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 16, hvor det foreslås, at der for landbrugs-, skov- og naturejendomme fremover vil skulle ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boligdelen beboet af ejerne på disse ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1. Tilsvarende foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 15, at der for grundarealer på landbrugs-, skov- og naturejendommene, som anvendes til andre formål end produktionsjord, ansættes en selvstændig grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1.

Der er herefter på samme måde som for landbrugs- og skovejendomme med de gældende regler ikke af hensyn til beregning af ejendomsskat et behov for at ansætte ejendomsværdier af naturejendomme. Det foreslås derfor, at sådanne ejendomsværdier ikke vil skulle ansættes periodisk for landbrugs-, skov- og naturejendomme. Der vil dog for landbrugs-, skov- og naturejendomme kunne anmodes om en ad hoc ansat ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

For ejendomme, der består af flere anvendelser, vil der fastsættes en grundværdi, som afspejler dette. F.eks. vil en landbrugs-, skov- og naturejendom,

## UDKAST

hvor der ligger en erhvervsaktivitet – eksempelvis et Bed & Breakfast – få en særskilt vurdering, dvs. en delvurdering af erhvervsdelen, som havde der været tale om en selvstændig ejendom. Ejendommens samlede areal fordeles således mellem de forskellige anvendelser.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 10, at for følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. dog § 30.
- 2) Skovejendomme, jf. dog § 30.
- 3) Erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.
- 4) Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3.
- 5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.
- 6) Ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, og som ikke er omfattet af § 9.
- 7) Ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg som nævnt i § 5, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 35, stk. 1.

Af ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 1, fremgår det, at hvis plandataregisteret Plandata.dk ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget ejerboliggrund eller erhvervsjendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b og 34-34 f, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 2, at hvis plandataregisteret Plandata.dk ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget ejerboliggrunds eller erhvervsjendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b og 34-34 f, ansættes grundværdien efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden

## UDKAST

offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 21 a, stk. 1, at hvis et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 4, eller i § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
- 5) Lager, logistik og industri.
- 6) Solcelleanlæg.
- 7) Vindmølle.
- 8) Rekreativt areal.
- 9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.
- 10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.
- 11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.
- 12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
- 13) Anden anvendelse end anført i nr. 1-12.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsejendomme.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 6, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og



## UDKAST

andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skov-ejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 3, der bliver nr. 2, § 20 a, stk. 1 og 2, § 21 a, stk. 1, § 34, stk. 1, og § 45, stk. 6, ændres »nr. 4« til »nr. 3«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer, som følge af lovforsla-gets § 1, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 9 og 10

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, at for ejendomme nævnt i § 10 kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for

- 1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,
- 2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af ak-tier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller
- 3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Det følger desuden af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, at ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste for-udgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for erhvervs-ejendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger om-fattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejen-domsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.

## UDKAST

Det foreslås med lovforslagets § 1, nr. 9, at i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., ændres »landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5« til »landbrugs-, skov- og naturejendomme omfattet af § 10, nr. 1, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 4«.

Det foreslås med lovforslagets § 1, nr. 10, at i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, 3. pkt., ændres »nr. 3« til »nr. 2«, og »nr. 7« til »nr. 6«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer, som følge af lovforslagets § 1, nr. 7, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 11

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, at der for lejligheder i ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, 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.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 6-8« til »nr. 5-7«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 12

Det følger af overskriften i ejendomsvurderingslovens kapitel 6 *Vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme*, at der for landbrugsejendomme og skovejendomme fastsættes en særlig vurderingsnorm for produktionsjord. Ved produktionsjord skal bl.a. forstås arealer i landzone, når arealerne tilhører landbrugsejendomme eller skovejendomme, og de anvendes til landbrugsformål eller skovbrugsformål, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2.

Det foreslås, at *overskriften* til ejendomsvurderingslovens kapitel 6 ændres til:

»Kapitel 6

*Vurdering af landbrugs-, skov- og naturejendomme«.*

## UDKAST

Overskriften vil med forslaget tage højde for sammenlægningen af landbrugs-, skov- og naturejendomme i én samlet ejendomskategori.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 13

Efter ejendomsvurderingsloven er der en særlig vurderingsnorm for produktionsjord. Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, 1. pkt. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. pkt., betragtes som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, 2. pkt. Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes ligeledes som produktionsjord, jf. § 28, stk. 3, 1. pkt., hvis de pågældende naturarealer ikke efter forskrifter i medfør af offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Derudover betragtes fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme uden for landzone som produktionsjord, jf. § 28, stk. 3, 2. pkt. Endelig betragtes grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i § 28, stk. 2, 1. pkt., og i stk. 3, 1. og 2. pkt., også som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, 2. pkt. og stk. 3, 3. pkt.

Grundværdien for produktionsjord ansættes ved fremskrivning til den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal på vurderings tidspunktet efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48, jf. § 28, stk. 1. Den statistiske fremskrivning udarbejdes af Danmark Statistik og kan ikke påklages, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

Det er kun produktionsjord som defineret i ejendomsvurderingslovens 28, stk. 2 og 3, der er omfattet af fremskrivningsordningen i ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, nyaffattes.

## UDKAST

Det foreslås, at § 28, stk. 2, 1. pkt., affattes således, at der ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvis sådanne arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugs-, skovbrugs- eller naturmæssige formål, og som er beliggende på arealer som ovenfor nævnt, betragtes efter forslaget ligeledes som produktionsjord. Er eksempelvis et areal tilhørende en landbrugs-, skov- og naturejendom omfattet af en lokalplan, der tillader opførelse af byggeri på arealet, der anvendes til andre end de nævnte formål, vil dette areal ikke blive anset som produktionsjord.

Efter det foreslåede vil det i alle tilfælde være en betingelse for, at et areal kan omfattes af fremskrivningsordningen, at arealet ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål end landbrug, skov og natur.

I landzoner vil der ofte ikke være lokalplaner eller kommuneplanrammer, som fastlægger plangrundlaget, og der må i udgangspunktet ikke opføres byggeri i landzone, medmindre der foreligger planregulering eller en landzonetilladelse.

Udtrykket »forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering« skal som udgangspunkt forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

I tilfælde, hvor der er en kommuneplanramme i landzone, vil denne dog som udgangspunkt ikke kunne lægges til grund. Det vil sige, at kommuneplanrammer i landzone ikke vil omfattes af »forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering« efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, 1. pkt., efter lovforslagets § 1, nr. 13. Årsagen hertil er, at en kommuneplanramme i landzone ikke giver en grundejer ret til at udnytte og anvende arealerne som beskrevet i kommuneplanen. Et byggeri i landzone vil altid kræve enten en lokalplan eller som minimum en

## UDKAST

landzonetilladelse, hvorfor kommuneplanrammer ikke alene kan lægges til grund i landzone.

Det foreslås videre som 2. *pkt.*, at fredskovpligtige arealer tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme uden for landzone betragtes som produktionsjord.

Reglen svarer til den gældende regel i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, 2. *pkt.*, om, at fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme uden for landzone betragtes som produktionsjord, bortset fra, at det foreslås, at reglen skal gælde for den nye samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Det foreslås som 3. *pkt.*, at grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugs-, skovbrugs- eller naturmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. *pkt.*, betragtes som produktionsjord.

Reglen svarer - ud over tilføjes af naturmæssige formål - til den gældende regel i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, 2. *pkt.*, om, at grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme som nævnt i § 28, stk. 2, 1. *pkt.*, skal betragtes som produktionsjord.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, at naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. *pkt.*, betragtes som produktionsjord.

På baggrund af lovforslagets § 1, nr. 13, hvorved ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, foreslås at skulle omfatte den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede sammenlægning af landbrugs-, skov- og naturejendomme i én samlet

## UDKAST

ejendomskategori, er der ikke længere et behov for ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 28, *stk. 3*, ophæves.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 13.

Til nr. 15

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, at hvis der på en landbrugsejendom eller en skovejendom findes arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20 a, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt., eller efter §§ 34-34 f. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.

Af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, følger det, at anvendes en ejendom, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom til såvel boligformål som erhvervs-mæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. For erhvervs ejendomme m.v., der er omfattet af 1. pkt., og som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien mellem de to selvstændige enheder efter stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens 29, *stk. 1, 1. pkt.*, og § 35, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »en landbrugsejendom eller en skovejendom« til »en landbrugs-, skov- og naturejendom«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 16

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, at der samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A,

## UDKAST

stk. 5. For andre boliger på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 3, 1. pkt., at grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes 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.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, at der for boliger registreret til helårsbeboelse på landbrugsejendomme eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 10 for det registrerede boligareal. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

Af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, fremgår det, at der for boliger registreret til fritidsbeboelse beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede boligareal. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 32, stk. 1, at grundværdien for produktionsjord på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes til summen af de beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker, jf. stk. 2.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsnejendomme.

Herudover følger det af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for følgende:

## UDKAST

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.
- 2) Ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.
- 3) Boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30.
- 4) Boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37.
- 5) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 31, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., § 32, stk. 1, og § 45, stk. 2, nr. 3, ændres »landbrugsejendomme eller skovejendomme« til »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 17

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1, at hvis der etableres en ny landbrugsejendom eller skovejendom, ansættes grundværdien for ejendommens produktionsjord som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. § 82.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 33, stk. 1, ændres »landbrugs-ejendom eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 18

Skatteforvaltningslovens § 21 indeholder regler om bindende svar, hvorefter en skatteyder overordnet set kan få svar på spørgsmål om den skattemæssige virkning for spørgeren af en disposition.

Det følger således af § 21, stk. 1, at enhver kan hos Skatteforvaltningen få et bindende svar på spørgsmål om den skattemæssige virkning for spørgeren af en disposition, når Skatteforvaltningen i øvrigt har kompetence til at



## UDKAST

afgøre spørgsmålet, jf. dog stk. 3. Det kan være om en disposition, som spørgeren har foretaget eller påtænker at foretage.

Et bindende svar er efter skatteforvaltningslovens kapitel 8 om bindende svar som udgangspunkt bindende for Skatteforvaltningen i 5 år, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1, 1. pkt. Dog kan Skatteforvaltningen bestemme, at visse svar skal være bindende i en kortere periode.

En ejendomsvurdering har ikke direkte skattemæssig virkning, hvorfor der i henhold til forarbejderne til skatteforvaltningsloven ikke gives bindende svar på spørgsmål om ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2004-05 (2. samling), tillæg A, L 110 som fremsat, pkt. 4.7.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i ejendomsvurderingsloven efter § 33 at indsætte § 33 a.

Det foreslås i *stk. 1*, at efter anmodning fra ejendomsejer kan Skatteforvaltningen give et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen, såfremt tre betingelser er opfyldt.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at der vil kunne indhentes bindende svar fra Skatteforvaltningen om den kategoriseringsmæssige virkning efter ejendomsvurderingslovens § 3 for ejeren af en foretaget eller påtænkt ændring af ejerens ejendom. Denne vurdering foretages af Vurderingsstyrelsen, hvorimod bindende svar efter skatteforvaltningslovens kapitel 8 foretages af Skattestyrelsen.

Eksempel: Ejeren af en landbrugs-, skov- og naturejendom på 17 ha påtænker at frasælge 9 ha jord til et biodiversitetsprojekt. Ejendomsejeren kan, hvis ejendommen er beliggende i landzone, anmode Skatteforvaltningen om bindende svar om de ejendoms-kategoriseringsmæssige virkninger af det påtænkte frasal. Ejendomsejeren vil således få vished før den påtænkte ændring af ejendommen i forhold til ejendommens fremtidige ejendoms-kategorisering.

Der vil kunne anmodes om bindende svar vedr. en ejendoms kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3 fra den 1. januar 2027.

## UDKAST

Med forslaget vil det bindende svar være afgrænset til virkningen for kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 3, hvorfor der ikke vil blive givet bindende svar om en ejendoms værdimæssige forhold, herunder ejendomsværdi og grundværdi, på baggrund af den foretagende eller påtænkte ændring.

Et bindende svar vil til enhver tid blive givet ud fra gældende regler og med udgangspunkt i de data og oplysninger, der lå til grund for ejendommen pr. seneste vurderingstermin.

Det bemærkes, at et bindende svar vil være et udtryk for Skatteforvaltningens retsopfattelse. Derfor vil den retsopfattelse, der vil blive lagt til grund for et bindende svar, blive fulgt af myndighederne ved deres administration af den ændring, der vil blive omfattet af det bindende svar. Ejendomsejeren vil kunne påklage et bindende svar, og den skattepligtige vil kunne påklage en eventuel senere ansættelse. Kun de, som det bindende svar vil være rettet til, vil kunne støtte ret på svarets bindende virkning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke omfatte bindende svar vedrørende en ejendoms eventuelle bortfald af overgangsordninger efter ejendomsvurderingsloven. Bortfald af overgangsordning – både den nuværende efter ejendomsvurderingslovens § 83, og den foreslåede efter § 83 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 25 – vil ske på baggrund af objektive bortfaldskriterier, og vil ikke være omfattet af et vurderingsmæssigt skøn, hvorfor spørgsmål herom ikke vil være omfattet af bestemmelsen.

Videre vil der ikke kunne anmodes om bindende svar om, hvorvidt en uændret ejendom kommer til at skifte kategori pr. 1. januar 2027 som følge af lovforslagets forslag om ændring af ejendomsvurderingslovens § 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere ikke omfatte bindende svar vedrørende spørgsmål om de vurderingsmæssige virkninger efter ejendomsvurderingslovens § 3 for andre end ejendomsejeren eller en tredjemand, som repræsenterer ejeren. Eksempelvis vil en brancheforening, advokat eller ejendomsmægler som sådan ikke kunne spørge på vegne af ejendomsejeren, medmindre disse repræsenterer den eller de ejendomsejere sagen vedrører.

Det foreslås som betingelse *nr. 1*, at ejendommen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2.

## UDKAST

Den første betingelse vil indebære, at ejendommen vil skulle være omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2. Bestemmelsen omfatter således ejendomme, der ved den almindelige vurdering eller omvurdering, jf. §§ 5 eller 6, eller efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, er vurderet eller kategoriseret som en landbrugs-, skov- og naturejendom. Herudover vil betingelsen også omfatte ejendomme, der i forbindelse med denne lov omkategoriseres til landbrugs-, skov- og naturejendomme, men som efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, af ejendomsejerne er valgt at forblive ejerboliger.

Det betyder eksempelvis, at en ejendomsejer i landzone, der efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, har valgt at ejendommen skal vurderes som ejerbolig, vil kunne anmode om bindende svar efter den foreslåede bestemmelse, dvs., at ejendomsejeren kan anmode om bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning af ændringen efter ejendomsvurderingslovens § 3. Ejendomsejeren vil dog ikke kunne anmode om bindende svar om, hvorvidt en foretaget eller påtænkt ændring af ejerens ejendom vil resultere i bortfald af overgangsordningen efter § 83. Dette gælder ligeledes for ejendomsejere, der omfattes af den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 25.

Det foreslås som betingelse *nr. 2*, at ejendommen er beliggende i landzone.

Den anden betingelse vil indebære, at hele den pågældende ejendom vil skulle være beliggende i landzone. Som udgangspunkt vil størstedelen af landbrugs-, skov- og naturejendomme være beliggende i landzone. Dog kan der forekomme ejendomme i byzone og sommerhusområde, der vil være omfattet af den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, f.eks. grundet intensiv landbrugsproduktion eller lignende. Eftersom undtagelsen søger at omfatte de ejendomme, hvor ejendomsejerne f.eks. i forbindelse med naturprojekter ønsker at frasælge jord til permanent ekstensivering, vil bestemmelsen være afgrænset til ejendomme helt beliggende i landzone.

Det foreslås som betingelse *nr. 3*, at den foretagne eller påtænkte ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12.

## UDKAST

Den sidste betingelse vil indebære, at den foretagne eller påtænkte ændring vil skulle være en omvurderingsgrund efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7 og 12.

Det følger af § 6, stk. 1, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87-88 a:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- 10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.

Den foreslåede betingelse skal ses i lyset af, at en omvurdering kan have betydning for en ejendoms kategorisering. Hertil vil betingelse sikre, at der ikke vil kunne indhentes bindende svar i forbindelse med ejendomsændringer af mere bagatelagtig karakter.

Det foreslås som *stk. 2, 1. pkt.*, at en anmodning om et bindende svar skal være skriftlig og indeholde alle de oplysninger af betydning for svaret, som står til rådighed for ejendomsejeren. Det foreslås som *2. pkt.*, at hvis Skatteforvaltningen skønner, at spørgsmålet ikke er tilstrækkeligt oplyst, kan

## UDKAST

ejendomsejeren anmodes om yderligere oplysninger eller dokumentation af relevans for det bindende svar. Det foreslås videre som *3. pkt.*, at efterkommes anmodningen om oplysninger eller dokumentation ikke inden for en rimelig frist, kan anmodningen efter stk. 1 afvises. Det foreslås som *4. pkt.*, at en afgørelse efter 3. pkt. ikke kan påklages administrativt.

Bestemmelsen vil indebære, at ejendomsejeren skriftligt vil skulle anmode Skatteforvaltningen om et bindende svar.

Ejendomsejeren vil som udgangspunkt have ansvaret for at oplyse de faktuelle forhold vedrørende den faktiske eller påtænkte ændring til ejendommen, der ønskes et bindende svar om. Det skyldes, at ejeren har et bedre kendskab til ejendommen og de omkringliggende forhold end Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen vil derfor kunne anmode ejeren om at bidrage med oplysninger eller dokumentation med betydning for det bindende svar.

Såfremt ejendomsejeren ikke efterkommer anmodningen inden for en rimelig frist, vil Skatteforvaltningen kunne afvise anmodningen om et bindende svar. Det følger af forarbejder til skatteforvaltningslovens § 24, stk. 1, at en sådan frist for bindende svar som udgangspunkt ikke bør være på under 14 dage, jf. Folketingstidende 2004-05 (2. samling), L 110 som fremsat, side 55.

I det omfang Skatteforvaltningen vurderer, at spørgsmålet ikke er oplyst tilstrækkeligt til, at der vil kunne udarbejdes et bindende svar, vil Skatteforvaltningen enten kunne afvise eller begrænse svaret til de forhold, der skønnes tilstrækkeligt oplyst.

Skatteforvaltningen vil kunne afvise en anmodning om et bindende svar, hvis ejendomsejeren ønsker en række alternative muligheder besvaret, så en besvarelse vil være at ligestille med rådgivning. I dette tilfælde vil gebyret skulle tilbagebetales.

Eksempel: En ejendomsejer anmoder om et bindende svar vedrørende kategoriseringen af sin landbrugs-, skov- og naturejendom, hvor vedkommende ønsker at opføre 1) en swimmingpool, 2) et orangeri og 3) en tennisbane. Subsidiært opførelsen af 1) en swimmingpool og 2) et orangeri.

I eksemplet vil anmodningen blive afvist med den begrundelse, at ejendomsejeren har opstillet alternative muligheder.

## UDKAST

Et bindende svar efter den foreslåede bestemmelse vil ikke kunne bygge videre på et tidligere afgivet bindende svar, fordi der ved udarbejdelsen af et bindende svar altid vil skulle tages udgangspunkt i ejendommen ved seneste vurderingstermin. Dette gælder ligeledes for bindende svar afgivet af andre myndigheder i Skatteforvaltningen, f.eks. bindende svar afgivet af en anden styrelse.

I tilfælde, hvor en ejendomsejer har gennemført ændringerne lagt til grund for et bindende svar, men inden disse ændringer indgår i en vurdering, vil Skatteforvaltningen dog kunne lægge det bindende svar til grund for udarbejdelsen af et bindende svar vedrørende ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt.

Eksempel: En ejendomsejer anmoder om et bindende svar vedrørende kategoriseringen af sin landbrugs-, skov- og naturejendom, hvor vedkommende har opført 1) en swimmingpool, 2) et orangeri og 3) en tennisbane. I det bindende svar bliver ejendomssejeren oplyst om, at ejendommen vil skifte kategori til en ejerbolig ved først kommende vurderingstermin. Såfremt ejeren herefter anmoder Skatteforvaltningen om et bindende svar, hvor det ønskes oplyst, om ejeren f.eks. er omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, vil Skatteforvaltningen kunne inddrage det bindende svar vedrørende kategoriseringen i det nye bindende svar.

Med forslaget tilstræbes der ikke ændringer til praksis anlagt i SKM.2003.11.DEP. Det vil sige, at Skatteforvaltningen ikke er bundet af et bindende svar om en kategorisering i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8 (parcelhusreglen). Det bindende svar vil alene indgå som et fortolkningsbidrag.

En afgørelse om afvisning eller begrænsning kan ikke påklages administrativt.

Det foreslås som *stk. 3*, at et svar efter *stk. 1* vil være bindende for Skatteforvaltningen i 5 år efter modtagelsen af svaret, jf. dog *stk. 4*.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at et bindende svar vil være bindende for Skatteforvaltningen i 5 år.

Det foreslås i *stk. 4*, at et svar ikke er bindende, i det omfang der er sket ændringer i forudsætninger, som har været afgørende for indholdet og ligget til grund for svaret.

Efter den foreslåede bestemmelse vil et bindende svar miste sin virkning i det omfang, der sker ændringer i forudsætningerne for svaret.

Sådanne ændringer vil f.eks. kunne være ændringer af faktiske forhold, f.eks., hvis ejendomsejeren foretager en anden - eller en mere eller mindre omfattende - ændring af sin ejendom end den, der har været lagt til grund for det bindende svar.

Brister en sådan afgørende forudsætning for et bindende svar, kan den bindende virkning af svaret bortfalde, alt afhængigt af karakteren af den bristede forudsætning.

Ændringer af lov eller bekendtgørelse, vil også kunne konstituere bristede forudsætninger, hvorfor Skatteforvaltningen vil kunne se bort fra det bindende svar. Det gælder også forordninger m.v. med direkte virkning for den skattepligtige, der har modtaget det bindende svar.

Det foreslås som *stk. 5*, at samtidig med indgivelse af anmodningen om et bindende svar efter *stk. 1* betales et gebyr på 300 kr. (2010-niveau). Det foreslås i *2. pkt.*, at gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Det foreslås i *3. pkt.*, at gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at der vil skulle betales et gebyr for hvert bindende svar. Gebyret udgør 300 kr. (2010-niveau), hvilket svarer til 500 kr. i 2026-niveau. Gebyret vil blive reguleret årligt efter personskattelovens § 20.

Afviser Skatteforvaltningen at udarbejde et bindende svar, vil det betalte gebyr skulle tilbagebetales. Dog tilbagebetales gebyret ikke i de tilfælde, hvor ejendomsejeren selv har trukket sin anmodning tilbage.

Til nr. 19

## UDKAST

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
- 5) Lager, logistik og industri.
- 6) Solcelleanlæg.
- 7) Vindmølle.
- 8) Rekreativt areal.
- 9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.
- 10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.
- 11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.
- 12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
- 13) Anden anvendelse end anført i nr. 1-12.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 5, at hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 1 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 20, stk. 1 og 2.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 6, at hvis hele eller en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, kan anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 5 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 18.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 5 og 6, ændres »nr. 1-3« til »nr. 1 og 2«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 20

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, at erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:



## UDKAST

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
- 5) Lager, logistik og industri.
- 6) Solcelleanlæg.
- 7) Vindmølle.
- 8) Rekreativt areal.
- 9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.
- 10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.
- 11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.
- 12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.
- 13) Anden anvendelse end anført i nr. 1-12.

Omfattet af ejendomsvurderingsloven § 34, stk. 1, nr. 12, er grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver. Disse ejendomme kategoriseret overordnet som erhvervsejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, der bliver nr. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Det følger af § 2, stk. 1, i lov om kolonihaver, at ved et kolonihaveområde forstås 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, at der for ejendomme omfattet § 34, stk. 1, nr. 12, ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1. Det vil sige efter samme metode, som for enfamiliehuse.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, ændres »efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1« til »ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et

## UDKAST

standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse«.

For grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, fordi sådanne grunde typisk ikke handles. I stedet vil det typisk være de enkelte kolonihavehuse, der handles.

For enfamiliehuse eksisterer der derimod empiri om slutbrugers ansættelse af grundværdien. For enfamiliehuse eksisterer der empiri om slutbrugerens ansættelse af ejendomsværdien, der vil være afspejlet i markedspriserne for disse ejendomme.

Den typiske ejerboligkøber vil overordnet set værdiansætte en potentiel ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden, (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og vil således afveje sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der vil være tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus, et rækkehus eller en lejlighed, som køberen er interesseret i, og nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en lejlighed, rækkehus og et parcelhus.

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere altid være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved f.eks. tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal vil ske på bekostning af fravalget af f.eks. en mere attraktiv beliggenhed eller fravalget af egen have. Det lægges således til grund, at slutbrugeren vil tillægge det samme værdi at bo i en lejlighed, et rækkehus og et hus, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme. Det samme vil som udgangspunkt gøre sig gældende for kolonihavehuse.

Et kolonihavehus kan dog ikke 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.

Det må antages, at en erhverver af et kolonihavehus vil tage højde for dette i værdiansættelsen, hvorfor det foreslås, at der vil skulle beregnes en grundværdi ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for

## UDKAST

et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som kolonihavehuset og en grund af standardstørrelse.

Med forslaget vil der dermed blive taget højde for forskellen mellem kolonihaver og enfamiliehuse ved ansættelsen af grundværdien under kolonihaver.

Ændringen vil have bagudrettet virkning fra 2021-vurderingen, dvs. virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021, jf. lovens § 16, stk. 2.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsejendomme.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 5, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 28.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 5, udgår »og 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 22

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsejendomme.

## UDKAST

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 6, at indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 6, ændres »ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme« til »ejerboliger eller landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 23

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 58 c, stk. 1, at der ved ansættelsen af grundværdien for ejendomme, hvor samme anvendelses- og udnyttelsesmuligheder ikke gælder for hele grunden, kan vurdering efter §§ 5 og 6, deklARATION efter skatteforvaltningslovens § 20 a eller partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 foretages for hele grundens areal baseret på de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der er gældende for en del af grunden, hvis anvendelses- og udnyttelsesmulighederne er indbyrdes forenelige.

Endvidere følger det af ejendomsvurderingslovens § 58 c, stk. 2, at stk. 1 ikke finder anvendelse på ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller på de dele af ejendommen, der ligger i landzone.

Det foreslås at ændre ejendomsvurderingslovens § 58 c, stk. 2, så »eller 3« udgår.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 24

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som efter §§ 87 eller 88 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. marts 2021, jf. § 5.

## UDKAST

Det følger videre af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 1. pkt., at hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, skal vurderes som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, kan ejeren eller flere ejere af sådanne ejendomme i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom. Det følger af 2. pkt., at har ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor Skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af ejendomsvurderingslovens § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår. Det fremgår endelig af 3. pkt., at en tidligere ejer i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, kan vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatlovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatlovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for så vidt angår den pågældende tidligere ejer.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, 1. pkt., at hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som ejerbolig, skal vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig. Det følger af 2. pkt., at har ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor Skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår. Det fremgår endelig af 3. pkt., at en tidligere ejer i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, kan vælge, at ejendommen skal behandles som en ejerbolig i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt.,

## UDKAST

aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for så vidt angår den pågældende tidligere ejer.

Ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, udgør således en overgangsordning, som indebærer, at alle ejendomme, som efter de tidligere vurderingsregler var vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, og som med de nye regler skulle vurderes som en ejerbolig, kunne vælge, at ejendommen fortsat skulle vurderes som en landbrugs- eller skovejendom – eller omvendt.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 3. pkt., at valg efter stk. 2 og 3 ikke kan omgøres og bortfalder fra og med førstkommande vurderingstermin, jf. §§ 5 og 6, efter et ejerskifte.

Endvidere fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 9, at ejendomme, der er omfattet af et valg efter stk. 2 eller 3, vurderes eller omvurderes efter §§ 5 og 6 på baggrund af de faktiske forhold på ejendommen på vurderingstidspunktet og på baggrund af den kategori, der er valgt efter § 83, stk. 2 eller 3.

Hensigten med forslaget § 1, nr. 2, er at udvide ejendomskategoriene for landbrugs- og skovejendomme til at omfatte flere ejendomme. Den nye samlede kategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme forventes at medføre, at ca. 13.000 flere ejendomme i landzone fremover vil blive vurderet og beskattet som landbrugs- og skovejendomme. For at sikre, at de ejere, som ønsker at fastholde deres eksisterende kategori, kan gøre dette, indføres der en ny overgangsordning, jf. lovforslagets § 1, nr. 25. Den nye overgangsordning vil, ligesom den nuværende ordning efter ejendomsvurderingslovens § 83, som udgangspunkt først bortfalde, når ejeren eller én af flere ejere foretager ejerskifte.

Med forslaget om en ny overgangsordning, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, foreslås det, at der samtidig foretages justeringer i den nuværende ordning.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 83, *stk. 9*, indsættes som 2. og 3. pkt., at et valg efter stk. 2 eller 3 bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til

## UDKAST

den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt efter stk. 2 eller 3, eller hvis betingelserne for en omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 8. 2. pkt. gælder ligeledes for ejendomme, der efter § 83 d henføres til den valgte ejendomskategori.

Med ændringen vil de ejendomme, der er omfattet af den nuværende overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83, ikke forblive i overgangsordningen, hvis disse som led i vurdering eller omvurdering, jf. §§ 5 eller 6, henføres til den af ejerens eller ejernes valgte ejendomskategori. Det samme gælder for de ejendomme, der omkategoriseres efter § 83 d, jf. lovforslaget § 1, nr. 25. Det vil sige, at såfremt ejendomsejeren eller ejendoms-ejerne har valgt, at den omfattede ejendom skal forblive en landbrugs- og skovejendom eller ejerbolig, vil valget bortfalde, hvis ejendommen henføres til den valgte ejendomskategori efter § 83 d, eller som led i vurderingen eller omvurderingen, jf. §§ 5 eller 6, ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 eller ved senere vurderinger.

Til nr. 25

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, at Skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutter, hvilken ejendomskategori en ejendom skal henføres til, dvs. som led i den almindelige vurdering eller omvurdering efter §§ 5 eller 6.

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, jf. Folketingstidende 2016-17 (1. samling), tillæg A, L 211 som fremsat, side 77, at beslutninger om ejendommens kategorisering ikke er en selvstændig afgørelse og derfor ikke kan påklages særskilt, men at ejeren af en ejendom dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering vil kunne påberåbe sig, at ejendommen ikke er kategoriseret korrekt.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, at beslutningen efter stk. 1 træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutningen træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

Ejendomsvurderingslovens §§ 83, 83 a og 83 b indeholder regler om en overgangsordning for ejendomme, der ved første vurdering efter

## UDKAST

ejendomsvurderingsloven omkategoriseres fra landbrug m.v. til ejerbolig (eller omvendt).

Ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, 3. pkt., indeholder regler om, at en tidligere ejer i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, kan vælge, at ejendommen skal behandles som en ejerbolig i forhold til de samme regler for så vidt angår den pågældende tidligere ejer. Det vil sige, at ejere af ejendomme, der tidligere havde været kategoriseret som ejerbolig efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, men som med det nye vurderingssystem pr. 1. marts 2021 blev kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, fik tilbud om en overgangsordning, hvorefter ejendommens ejer eller ejere i enighed kunne vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, 1. pkt.

Overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83 skal ses i sammenhæng med, at kategorisering som ejerbolig betyder, at grunden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 29.

Det følger endvidere af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, at en beboelsesejendom til gengæld under visse betingelser kan sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, mens landbrugsejendomme og skovejendomme under visse betingelser er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, er fritaget for avancebeskatningen. Der er således både fordele og ulemper ved begge former for kategorisering, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 29.

Med ejendomsvurderingslovens § 83 a blev tidspunktet for kategoriseringen i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 fremrykket, så ejeren – før kategoriseringen vil skulle indgå i de foreløbige 2022-/2023-vurderinger – ville modtage en selvstændig afgørelse herom, der vil være omfattet af de almindelige regler om partsinddragelse og klageadgang. På den måde blev det sikret, at de berørte ejendomsjere inden modtagelsen af den foreløbige vurdering havde mulighed for at få vished om, hvorvidt de var omfattet af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, og i



## UDKAST

så fald mulighed for at vælge overgangsordningen. Fremrykningen af valget betød samtidigt, at ejerne af de berørte ejendomme ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med modtagelsen af den almindelige 2021-vurdering, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 13.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 4. pkt., at afgørelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. 1. pkt.

Det følger af forarbejderne til den fremrykkede kategorisering i ejendomsvurderingslovens § 83 a, at når en ejendom henføres til en kategori i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 a, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af § 3. Dette indebærer, at kategoriseringen – foruden betydning for beregning af ejendomsskatter m.v. – vil få den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 og aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3.

Det foreslås i ejendomsvurderingsloven efter § 83 b at indsætte § 83 c og d.

Til § 83 c

Det foreslås i § 83 c, stk. 1, 1. pkt., at en ejer af en ejendom, som ved den seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig, og som af Skatteforvaltningen i medfør af § 83 d pr. 1. januar 2027 henføres til landbrugs-, skov- og naturejendom, kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en ejerbolig. Det foreslås som 2. pkt., at 1. pkt. forudsætter, at der i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med vurderingsterminen den 1. januar 2027 ikke foretages ændringer af ejendommen, som medfører en ændret ejendomskategori efter § 3, stk. 1, nr. 1-4, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023.

## UDKAST

Med den foreslåede bestemmelse vil der blive indført en overgangsordning, som vil indebære, at ejendommens ejer, eller ejerne i enighed, vil kunne vælge, at ejendommen skal forblive en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, såfremt ejendommen er henført til den foreslåede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Valget efter den foreslåede bestemmelse forudsætter, at der ikke er foretaget ændringer i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med den 1. januar 2027, som medfører en ændret ejendomskategori, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, i forbindelse med en ordinær vurdering eller en omvurdering, jf. §§ 5 eller 6.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke finde anvendelse for ejendomme omfattet af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, som efter Skatteforvaltningens afgørelse pr. 1. marts 2021 er vurderet som en ejerbolig, men som har valgt at forblive en landbrugs- eller skovejendom.

Det foreslås som § 83 c, stk. 2, 1. pkt., at valg efter stk. 1 senest skal træffes ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen om kategoriseringen pr. vurderingsterminen 1. januar 2027 kan påklages, jf. § 83 d. Det foreslås som 2. pkt., at ejes ejendommen af to eller flere ejere, skal valget efter stk. 1 træffes i enighed. Det foreslås som 3. pkt., at afgørelsen om kategorisering i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, jf. dog stk. 3.

Forslaget vil indebære, at valget efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, vil skulle træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken kategoriseringen af ejendommen er foretaget efter § 83 d kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

I tilfælde, hvor der er flere ejere af ejendommen, der skal træffe valg efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, vil ordningen skulle vælges af alle disse ejere i enighed. Dette vil gøre sig gældende, hvor der er tale om flere ejere, der ejer en ejendom i sameje.

## UDKAST

Er der ikke enighed mellem alle ejere, vil ejendommen pr. 1. januar 2027 og frem skulle kategoriseres ud fra den ejendomskategori, som ejendommen tilhører efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslåede vil indebære, at det er de ejere, der på tidspunktet for afgørelsen om overgangsordningen er registreret som aktuelle ejere af ejendommen i Ejerfortegnelsen, der vil skulle være enige om valget af ordning, jf. § 83 c, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at landbrugs-, skov- og naturejendomme som udgangspunkt ikke er omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Når en ejendom henføres til en kategori i medfør af den foreslåede bestemmelse, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af § 3. Dette vil indebære, at kategoriseringen - foruden betydning for beregning af ejendomsskatter m.v. - vil få den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., der har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, jf. dog stk. 3 i den foreslåede bestemmelse.

Fælles for de nævnte regler er, at de alle regulerer beskatning i forbindelse med direkte eller indirekte overdragelse af ejendomme i situationer, der falder ind under den respektive lovgivning. De pågældende regler vedrører således ikke den løbende ejendomsbeskatning, men derimod beskatningen på det tidspunkt, hvor overdragelsen af ejendommen finder sted (direkte overdragelse af ejendommen), eller det tidspunkt, hvor overdragelsen af aktien i det selskab, der ejer ejendommen, finder sted (indirekte overdragelse af ejendommen).

Det foreslås som § 83 c, stk. 3, 1. pkt., at et valg efter stk. 1 ikke kan omgøres og bortfalder fra og med den førstkommande vurderingstermin, jf. §§ 5 eller 6, efter et ejerskifte, jf. dog stk. 4. Det foreslås som 2. pkt., at valget bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt

## UDKAST

efter stk. 1, eller hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 4.

Forslaget vil indebære, at valget ikke vil kunne omgøres. Hermed sikres det, at der ikke vil blive givet et incitament til spekulation vedr. ejendomsbeskatningen. Såfremt valget for overgangsordningen frit kunne omgøres, vil der kunne opstå situationer, hvor ejendomssejere, der med overgangsordningen har været ejendomsbeskattet som en landbrugs-, skov- og naturejendom – og dermed typisk har været vurderet og beskattet lavere end en ejerbolig – i forbindelse med et eventuelt salg vælger at omkategorisere ejendommen til en ejerbolig for at undgå ejendomsavancebeskatning.

Det foreslås desuden, at valget bortfalder fra og med den førstkommande vurderingstermin, jf. §§ 5 eller 6, efter et ejerskifte, jf. dog stk. 4.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, foretages almindelig vurdering hvert andet år pr. 1. januar, og omvurdering pr. 1. januar i det mellemliggende år, dvs., at der ved ejerskifte vil blive foretaget en vurdering af ejendommen med dens rette kategori som henholdsvis ejerbolig eller landbrugs-, skov- og naturejendom pr. førstkommande 1. januar. Hvis den førstkommande 1. januar efter ejerskifte er en omvurderingstermin, vil ejendommen skulle vurderes ved denne termin, også selv om betingelserne i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, ikke er selvstændigt opfyldt.

Ved ejerskifte skal også forstås delsalg, dvs. når kun en del af en ejendom overdrages til en anden, jf. dog den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 3 og 4.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, og § 17, stk. 2, hvoraf det følger, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten og grundskylden som udgangspunkt udgør 80 pct. af den ejendomsværdi og grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår.

Det vil sige, at hvis der f.eks. indtræder et ejerskifte den 1. oktober 2028, vil en valgt overgangsordning efter forslaget i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, bortfalde fra og med den 1. januar 2029, som vil være vurderingsterminen for en ny vurdering uden en overgangsordning. Vurderingen pr. 1.

## UDKAST

januar 2029 vil udgøre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med den 1. januar 2030.

Derudover bortfalder valget på tidspunktet for vurderingen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i en senere vurdering end 1. januar 2027 henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som ejendomsejeren eller -ejerne har valgt. Dette vil sikre, at de ejendomme, der omfattes af overgangsordningen, ikke forbliver i overgangsordningen, hvis disse på et senere tidspunkt som led i vurderingen eller omvurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, henføres til den af ejerens eller ejerens valgte ejendomskategori.

Det foreslås som § 83 c, stk. 3, 3. pkt., at en overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes ikke betragtes som ejerskifte efter 1. pkt. Det foreslås som 4. pkt., at en overdragelse til længstlevende ægtefælle heller ikke anses som ejerskifte efter 1. pkt.

Det foreslåede 3. pkt. vil indebære, at en overdragelse mellem ægtefæller ikke fører til, at overgangsordningen bortfalder pga. ejerskiftet. Ligeledes vil det foreslåede 4. pkt. indebære, at en overdragelse til længstlevende ægtefælle i forbindelse med ejerens død heller ikke vil føre til, at overgangsordningen bortfalder pga. ejerskiftet, dvs., at en ejendom i overgangsordningen kan overdrages mellem ægtefæller, herunder også til længstlevende ægtefælle i forbindelse med ejers død, uden at overgangsordningen bortfalder. Lignende regler findes også i overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83.

Det foreslås i § 83 c, stk. 4, at valg efter stk. 1 uanset stk. 3 ikke bortfalder i følgende tilfælde:

- 1) Hvis ændringen af ejendommen ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen.
- 2) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven.
- 3) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr.
- 4) Hvis ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese

## UDKAST

internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil indebære, at den valgte overgangsordning efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, ikke bortfalder i det tilfælde, hvor bortfaldskriterierne efter det foreslåede stk. 3 er opfyldt, men ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen af ejendommen. Det kan f.eks. være ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer såsom brand, storm- og stormflodsskade, som ejeren ikke har haft indflydelse på.

Den foreslåede bestemmelse svarer til, hvad der efter gældende regler følger af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 1.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil indebære, at grundarealændringer og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven ikke vil skulle medføre, at overgangsordningen bortfalder.

Den foreslåede bestemmelse svarer til, hvad der efter gældende regler følger af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 vil indebære, at ejendommen ligeledes ikke vil falde ud af overgangsordningen, hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændres som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr.

De foreslåede kriterier svarer til de kriterier, der ligeledes gælder efter ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 2, 1.-3. pkt., hvorefter fortjeneste, der indvindes ved et mageskifte, ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvis de anførte betingelser er opfyldt.

Den foreslåede bestemmelse svarer til, hvad der efter gældende regler følger af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 3.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 vil indebære, at overgangsordningen ikke vil bortfalde, hvis ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændres som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese

## UDKAST

internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

Den foreslåede bestemmelse svarer til, hvad der efter gældende regler følger af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 8, nr. 4.

De foreslåede undtagelser til bortfaldskriterierne i det foreslåede stk. 4 skal sikre, at uforskyldte ændringer af ejendommen, ejerens deltagelse i jordfordelinger, vådområdeprojekter m.v. og visse mageskifter ikke medfører, at overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, vil bortfalde, uanset at betingelserne herfor i det foreslåede stk. 3 er opfyldt.

Det foreslås i § 83 c, stk. 5, at ejendomme, der er omfattet af et valg efter stk. 1, vurderes efter § 5 eller omvurderes efter § 6 på baggrund af de faktiske forhold på ejendommen på vurderingstidspunktet og på baggrund af den kategori, jf. § 3, der er valgt efter stk. 1.

Det foreslåede stk. 5 skal regulere, hvordan efterfølgende vurderinger efter § 5 eller omvurderinger efter § 6 skal foretages for ejendomme omfattet af valg efter stk. 1. Ejendomme omfattet af overgangsordningen skal som følge af det foreslåede stk. 5 vurderes efter § 5 eller omvurderes efter § 6 med den forskel, at vurderingen og omvurderingen skal foretages på baggrund af den ejendomskategori, der følger af ejerens valg af overgangsordningen, i stedet for den ejendomskategori, der ellers ville følge af § 3.

Bestemmelserne foreslås indført med henblik på at give ejere af ejendomme, der i forbindelse med de foreslåede regler vil skifte ejendomskategori ved kategoriseringen pr. 1. januar 2027, mulighed for at vælge fortsat at blive vurderet efter deres hidtil gældende ejendomskategori.

Bestemmelsen vil have virkning fra og med kategoriseringen pr. 1. januar 2027, jf. lovforslagets § 16, stk. 3.

Til § 83 d

Med ejendomsvurderingslovens § 83 a blev tidspunktet for kategoriseringen i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 fremrykket, så ejeren – før kategoriseringen vil skulle indgå i de foreløbige 2022-/2023-vurderinger – ville modtage en selvstændig afgørelse herom, der vil være

## UDKAST

omfattet af de almindelige regler om partsinddragelse og klageadgang. På den måde blev det sikret, at de berørte ejendomsejere inden modtagelsen af den foreløbige vurdering havde mulighed for at få vished om, hvorvidt de var omfattet af overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, og i så fald mulighed for at vælge overgangsordningen. Fremrykningen af valget betød samtidigt, at ejerne af de berørte ejendomme ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med modtagelsen af den almindelige 2021-vurdering, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 53 som fremsat, side 13.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 1, at beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, ved vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 i følgende tilfælde kan træffes uafhængigt af vurderingen:

- 1) Hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig eller erhverv efter denne lov.
- 2) Hvis en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov.

En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 1. pkt.

Efter § 83 a, stk. 2, 3. og 4. pkt., sikres inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20, og



## UDKAST

klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 4. pkt., at afgørelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. 1. pkt.

Det følger af forarbejderne til den fremrykkede kategorisering i ejendomsvurderingslovens § 83 a, at når en ejendom henføres til en kategori i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 a, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af § 3. Dette indebærer, at kategoriseringen – foruden betydning for beregning af ejendomsskatter m.v. – vil få den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 og aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3.

Det foreslås at fremrykke tidspunktet for kategoriseringen af de ejendomme, der med lovforslagets § 1, nr. 25, omfattes af den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c.

Det foreslås derfor i ejendomsvurderingsloven at indsætte § 83 d.

Det foreslås i *stk. 1*, at beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 kan træffes uafhængigt af vurderingen, hvis en ejendom ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og hvis ejendommen ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom efter § 3, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d, stk. 1, vil være en undtagelse til § 3, stk. 1, hvorefter beslutningen om kategorisering træffes som led i vurderingen. Den foreslåede bestemmelse i § 83 d, stk. 1, vil således give mulighed for, at Skatteforvaltningen i visse tilfælde skal

## UDKAST

kunne træffe beslutning om kategorisering af ejendommen, selv om vurderingen pr. 1. januar 2027 endnu ikke foreligger.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d, stk. 1, vil omfatte de samme ejendomme som dem, der er omfattet af overgangsreglen i den foreslåede § 83 c ovenfor. Det foreslås at fremrykke kategoriseringen til vurderingsterminen den 1. januar 2027, for at sikre, at de omfattede ejendomme hurtigst muligt kan få vished og indsigt i deres nye ejendomsvurdering og -beskatning.

Når en ejendom henføres til en kategori i medfør af den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 d, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af § 3. Dette vil indebære, at kategoriseringen – foruden betydning for beregning af ejendommens foreløbige beskatningsgrundlag, jf. lovforslagets § 2, nr. 9 – vil få den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsbo-skatte-lovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatte-lovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., der har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, jf. dog stk. 3.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at en beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. januar 2027. Det foreslås som 2. pkt., at inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Det foreslås i 3. pkt., at klage over afgørelsen nævnt i 1. pkt. skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 3 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Det betyder, at beslutninger om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, der er truffet uafhængigt af vurderingen i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 83 d, stk. 1 – i modsætning til andre beslutninger om kategorisering i medfør af § 3 – vil have karakter af en selvstændig forvaltningsretlig afgørelse. Det betyder bl.a., at afgørelsen herom vil kunne påklages særskilt, dvs. uafhængigt af selve ejendomsvurderingen, efter de almindelige regler i skatteforvaltningslovens afsnit III, jf. den foreslåede bestemmelse i § 83 d, stk. 2, 3. pkt.

## UDKAST

Agterskrivelserne og de efterfølgende afgørelser og foreløbige beskatningsgrundlag, forventes udsendt i løbet af henholdsvis 1. halvår og 2. halvår 2027.

Til nr. 26

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 1, at en ejendom, som vurderes med de gældende regler som landbrugs- eller skovejendom eller ejerbolig i medfør af valget i overgangsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 eller 3, i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed kan vurderes som en ejerbolig eller landbrugs- eller skovejendom forud for indgåelse af en købsaftale. Således kan en potentiel køber få den fornødne viden om de vurderingsmæssige og dermed også de beskatningsmæssige forhold vedrørende ejendommen.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 84 efter stk. 1 indsættes som nyt stykke, *stk. 2*. Det foreslås som *1. pkt.*, at en ejendom, som vurderes som ejerbolig i medfør af § 83 c, stk. 1, i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed kan vurderes som en landbrugs-, skov- og naturejendom forud for indgåelse af købsaftale. Det foreslås som *2. pkt.*, at 1. pkt. ikke gælder ved ejerskifte mellem ægtefæller.

Forslaget vil indebære, at en ejendom, som er omfattet af bestemmelserne i §§ 83 c og 83 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, på ejers eller ejeres foranledning kan vurderes i en salgssituation i sin »nye« ejendomskategori, således at en potentiel køber vil have den fornødne viden om de vurderingsmæssige og dermed også de beskatningsmæssige forhold vedrørende ejendommen.

I så fald vil vurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 2, skulle foretages på grundlag af ejendommens aktuelle størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Det bemærkes, at vurderingerne ikke har skattemæssig virkning, jf. stk. 2, 1. pkt.

Det vil være en betingelse for en sådan vurdering, at der foreligger en egentlig salgssituation, dvs. at ejendommen er udbudt til salg, og at der udfoldes sædvanlige salgsbestræbelser gennem professionel ejendomsformidler eller offentligt udbud eller på anden vis.

## UDKAST

Til nr. 27

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 1, at en ejendom, som vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom i medfør af § 83, stk. 2, i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed kan vurderes som en ejerbolig forud for indgåelse af købsaftale. Tilsvarende kan en ejendom, som vurderes som ejerbolig i medfør af § 83, stk. 3, vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom. 1. og 2. pkt. gælder ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.

Det foreslås, at i ejendomsvurderingslovens § 84, stk. 3, 1. pkt., der bliver til stk. 4, 1. pkt., og stk. 4, der bliver stk. 5, efter »stk. 1« indsættes »og 2«.

Forslaget er en konsekvens af, at det med lovforslagets § 1, nr. 26, foreslås at indsætte et nyt stykke efter ejendomsvurderingslovens § 84 efter stk. 1, der ligeledes vil være omfattet af bestemmelsen.

### *Til § 2*

Til nr. 1

Der fremgår en række steder i ejendomsskatteloven henvisning til ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4.

Det foreslås, at overalt i ejendomsskatteloven ændres »nr. 3 og 4« til »nr. 3«.

Forslaget vil bl.a. indebære, at der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for landbrugs-, skov- og naturejendomme, der efter forslaget § 2, nr. 2, foreslås at blive omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3, alene skal medregnes den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden, jf. ejendomsskattelovens § 13, stk. 4, 2. pkt. Forslaget er således en udvidelse af bestemmelsen i ejendomsskattelovens § 13, stk. 4, 2. pkt., således at denne udover landbrugs- og skovejendomme også vil omfatte visse naturejendomme efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Desuden vil forslaget indebære, at der for så vidt angår pensionistlån til betaling af grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 53, for landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og

## UDKAST

grundværdi for boligdelen, jf. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 2, kun vil kunne opnås lån til grundskylden på boligdelen, mens grundskyld på den øvrige ejendom vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

Det betyder, at pensionister, der efter ejendomsskattelovens § 46, stk. 1, har tilvalgt lån efter den permanente låneordning, og hvor ejendommen tidligere efter gældende ret har været kategoriseret som ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, men som efter forslaget omkategoriseres til en landbrugs-, skov- og naturejendom, kun vil kunne opnå lån i stigningen i den årlige grundskyld på boligdelen ved opgørelsen af lånet efter pensionistlåneordningen og ikke for hele ejendommen.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 2

Efter ejendomsskattelovens § 1, stk. 1, betales der ejendomsværdiskat af fast ejendom efter ejendomsskatteloven, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien.

Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-10, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, jf. ejendomsskattelovens § 1, stk. 1, og som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Der skal efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3, betales ejendomsværdiskat for boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ligeledes skal der efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4, betales ejendomsværdiskat for boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes en særskilt

## UDKAST

ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for bl.a. boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes »3) Boliger tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.«

Det foreslåede vil indebære, at der vil skulle betales ejendomsværdiskat af boliger tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme på baggrund af den med lovforslagets § 1, nr. 5, foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., således, at der for disse ejendomme vil skulle ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ejendomme, som efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendomme, vil således blive sidestillet med landbrugs- og skovejendomme efter ejendomsskattelovens gældende regler.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, at der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervsjendomme m.v., som indeholder to selvstændige

## UDKAST

boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.

- 6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt., hvis mindre end 25 pct. af den senest ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.
- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et bolig-sameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et

## UDKAST

andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

- 9) Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det følger endvidere af ejendomsskattelovens § 3, stk. 2, at der betales ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 3, stk. 2, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til »nr. 1-4, 8 og 9«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsskattelovens § 44, at der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskyld, jf. § 45, til følgende fysiske og juridiske personer:

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

Det fremgår af § 1 i bekendtgørelse nr. 2208 af 30. november 2021 om faste ejendommers beliggenhedsadresse, at alle faste ejendomme registreret eller



## UDKAST

noteret i matriklen med et identifikationsnummer (BFE-nummer) skal tildeles en beliggenhedsadresse, som registreres af Geodatastyrelsen i Ejendomsbeliggenhedsregistret.

Det følger af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 1. pkt., at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Det følger af 2. pkt., at alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. Det følger af 3. pkt., at de eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. Det følger af 4. pkt., at 1.-3. pkt. også gælder for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Det følger videre af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, 1. pkt., at bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Det følger af 2. pkt., at opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvis anvendes til privat udlejning til beboelse. Det følger af 3. pkt., at boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. Det følger af 3. pkt., at ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 ikke kan videreopdeles.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 6 indsættes som *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at kommunerne vil skulle fritage eksisterende ejendomsejere for stigninger i grundskyld for de indkomst- eller kalenderår, der opstår som følge af bortfald af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, når der opføres nye lejligheder i tagetagen. Det vil alene være

## UDKAST

nødvendigt for kommunerne at fritage de eksisterende ejendomsejere i det første indkomst- eller kalenderår efter ændringerne på ejendommen. Derefter vil de berørte ejendomsejere igen være omfattet af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning for fremtidige stigninger.

Det vil sige, at hvis bortfaldet af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning medfører en stigning, vil Skatteforvaltningen skulle fritage ejendomsejeren for stigningen.

Fritagelsen vil ikke blive påvirket af et ejerskifte, hvorfor fritagelsen vil skulle videreføres for en eventuel ny ejer.

Fritagelsen vil alene omfatte den stigning, som følger af bortfaldet af den moderniserede stigningsbegrænsning. Det vil sige, at eventuelle fremtidige stigninger i grundskylden ikke vil indgå i fritagelsen, fordi disse i stedet omfattes af den moderniserede stigningsbegrænsningsordning.

Ændringen vil have bagudrettet virkning fra 2023-vurderingen, dvs. virkning fra og med kalenderåret 2024, forudsat at ejeren er meddelt vurderingen pr. den 1. januar 2023 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. lovens § 16, stk. 3.

Til nr. 5

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 4, at ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, medmindre ejeren har rådighed over hele ejendommen, hvor ejendomsværdien for begge boligenheder medregnes. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, medregnes kun den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed. Som beskatningsgrundlag for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 13, stk. 4, 3. pkt., ændres »nr. 5, 9 og 10« til »nr. 4, 8 og 9«, og i 4. pkt. ændres »nr. 6-8« til »nr. 5-7«.

## UDKAST

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 6

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør hele grundværdien, jf. dog § 45 g, stk. 1.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 28, stk. 1, at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. For indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. og 2. pkt. højere end satsen angivet for den pågældende kommune i ejendomsskattelovens bilag 1.

Det fremgår endvidere af ejendomsskattelovens § 28, stk. 2, at satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, skal udgøre mindst 1,2 promille og højst må udgøre 7,2 promille. For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. pkt. højere end satsen for skatteåret 2023.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, og § 28, stk. 2, 1. pkt., udgår »og 3«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsskattelovens § 24, stk. 1, at har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, jf. dog stk. 2.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 24, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1, 3-5, 9 og 10« til »nr. 1, 3, 4, 8 og 9«.

## UDKAST

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsskattelovens § 82 a, at en fysisk person, der ejer en ejendom, der pr. 1. januar 2024 er eller forventes at blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning til Skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt grundskyld eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for kalenderåret 2024, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2023 eller senere.
- 2) Ejendommen er af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2023 til og med den 31. december 2023 udstykket, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., i to eller flere ejendomme.
- 3) Grundskylden for 2024 opkræves efter § 33.
- 4) Den nuværende ejer har betalt eller modtaget en opkrævning af grundskyld for 2024 i et tilfælde, hvor sælgeren ikke har opfyldt sin kontraktlige forpligtelse vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024, eller hvor en fordeling af grundskylden for 2024 ikke er kontraktuelt reguleret.

Det følger endvidere af ejendomsskattelovens § 82 a, stk. 7, at afgørelser efter stk. 1 ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Fysiske personer, der har fået afslag på en ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, fordi Skatteforvaltningen skønnede, at ejendommen pr. 1. januar 2024 ikke ville blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, kan efter anmodning kan få sagen genoptaget, hvis skønnet viser sig at være forkert.

Desuden følger det af ejendomsskattelovens § 82 c, stk. 1, at en fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning indgivet til Skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, hvor ejeren i henhold til et autoritativt register ikke ejede ejendommen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.

## UDKAST

- 2) Den nærmeste tidligere ejer er i henhold til et autoritativt register afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet.
- 3) Den fysiske person kan dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den afdøde ejer, jf. nr. 2.
- 4) Det beløb, som kan eftergives eller tilbagebetales, udgør 1.500 kr. eller derover.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 82 a, stk. 1, og stk. 7, 2. pkt., og § 82 c, stk. 1, 1. pkt., udgår »eller 4«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 9

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, at der betales ejendomsværdiskat, jf. ejendomsskattelovens § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervsejendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- 6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen

## UDKAST

efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., og hvor mindre end 25 pct. af den seneste ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål, er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og

## UDKAST

at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

- 9) Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3-8.

Beskatningsgrundlaget fastsættes på baggrund af den offentligt ansatte ejendomsvurdering. Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis den almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar. Efter bestemmelserne vurderes ejendommene på grundlag af ejendommenes størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Med lovforslagets forslag om at samle landbrugs- og skovejendomme til én samlet ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, vil ejendomme i landzone som udgangspunkt henføres til ejendoms kategorien for landbrugs-, skov- og naturejendomme, såfremt der ikke er et tungere vejende bolig- og/eller erhvervsmoment på ejendommen.

En ændret ejendoms kategorisering kan i sig selv indebære væsentlige ændringer i ejendomsbeskatningen for ejendomsejerne (både for løbende ejendomsskatter og for avancebeskatning ved salg m.v.). For at de omfattede ejendomsejere hurtigst muligt kan få vished og indsigt i deres nye fremadrettede ejendoms kategori og dermed til- eller fravælge den foreslåede overgangsordning efter lovforslagets § 1, nr. 25, foreslås det at beslutningen om, hvilken kategori, de omfattede ejendomme skal henføres til, træffes ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 uafhængigt af vurderingen, jf. lovforslagets § 1, nr. 25. Eftersom ejendomsvurderingerne på nuværende tidspunkt, i nogle tilfælde udsendes senere end de indkomstår, som de udgør

## UDKAST

beskatningsgrundlaget for, ville en ejendomsejer med de gældende regler risikere at skulle vente indtil flere kalenderår, inden Skatteforvaltningen har udsendt den almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

For at sikre, at man som ejendomsejer i den nye ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme ikke skal vente på sin 2027-vurdering for at få indsigt i sin nye ejendomsbeskatning og lov til at betale denne, foreslås det, at der af Skatteforvaltningen ansættes et såkaldt foreløbigt beskatningsgrundlag for de omfattede ejendomme. På den måde sikres det, at de berørte ejendomsejere sammen med modtagelsen af kategoriseringen har mulighed for at få vished om, deres fremadrettede ejendomsvurdering og -beskatning, og mulighed for at til- eller fravælge overgangsordningen på et oplyst grundlag.

Det foreslås, at i ejendomsskatteloven indsættes efter § 84 a en ny paragraf som § 84 b.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at for ejendomme, der pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 d, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreslås som *2. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar 2027.

Det foreløbige beskatningsgrundlag til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil blive fastsat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar 2027. Derudover vil det foreløbige beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten og grundskylden ikke være bindende, og ejendomsejeren eller -ejerne vil frit kunne ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter *stk. 1* ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren. Det foreslås som *2. pkt.*, at meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.



## UDKAST

Et foreløbigt beskatningsgrundlag er ikke en forvaltningsretlig afgørelse. Dette er også forudsat i forarbejderne til ejendomsskatteloven, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 127, 139 og 144.

Det skal ses i lyset af, at det står ejeren eller ejerne af ejendommen frit for at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, og hverken ejeren eller ejerne eller Skatteforvaltningen er bundet af den foreløbige værdi.

En afgørelse i forvaltningslovens forstand er en retsakt, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde. En afgørelse vil i almindelighed bl.a. være karakteriseret ved, at der er tale om en udtalelse fra en offentlig myndighed, som udstedes på offentligretligt grundlag, og som går ud på ensidigt at bestemme, hvad der er eller skal være gældende ret.

Viser det sig efterfølgende, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, bliver den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten og/eller grundskylden efteropkrævet hos ejeren eller ejerne. Viser det sig omvendt, at den foreløbige værdi har været ansat for højt, bliver den for meget betalte ejendomsværdiskat og/eller grundskyld tilbagebetalt som overskydende skat til ejeren eller ejerne.

Hvis en eller flere ejere meddeler et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der vil udgøre beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.

Den foreslåede bestemmelse sikrer, at ejendomsejeren eller -ejerne indtil udsendelsen af den almindelige vurdering eller omvurdering vil få mulighed for at betale en mere korrekt ejendomsværdiskat og grundskyld indtil ejendomsvurderingen er udsendt.

Bestemmelsen har til formål at sikres, at de berørte ejendomsejere sammen med modtagelsen af kategoriseringen har mulighed for at få vished om deres fremadrettede ejendomsvurdering og -beskatning.

*Til § 3*

Til nr. 1

## UDKAST

Det følger af afskrivningslovens § 40 C, stk. 1, at anskaffelsessummen ved erhvervelse og afståelsessummen ved afståelse af en betalingsrettighed efter EU-landbrugsstøtteordningen skal indgå på en samlet saldo, som føres af den skattepligtige.

Det fremgår endvidere af afskrivningslovens § 40 C, stk. 7, at hvis saldoværdien er negativ ved indkomstårets udgang, indtægtsføres et positivt beløb lig den negative saldo, hvorpå saldoen sættes til nul. Det indtægtsførte beløb som nævnt i 1. pkt. medregnes ved opgørelsen af indkomstårets skattepligtige indkomst.

Efter afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, vil der, hvis der opgjort efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven fremkommer et fradragsberettiget tab ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, modregnes summen af et indtægtsført beløb for det indkomstår, hvori ejendommen sælges, og de foregående indkomstårs indtægtsførte beløb som nævnt i afskrivningslovens § 40 C, stk. 7, i tabet på ejendommen, i det omfang summen kan rummes i tabet på ejendommen. Skatteværdien, der beregnes med 22 pct. af det beløb, som modregnes i tabet på ejendommen efter reglerne i 1. pkt., anses for indbetalt acontoskat vedrørende det indkomstår, hvori tabet på ejendommen realiseres.

Det foreslås i afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., at ændre »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 4*

Til nr. 1

Aktieavancebeskatningslovens § 34 giver mulighed for i levende live at overdrage aktier m.v. med succession til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d.

## UDKAST

Konsekvensen af, at overdragelsen sker med succession, er, at der ikke sker beskatning i forbindelse med selve overdragelsen, men at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 2. Modtageren anses herefter for at have erhvervet aktierne m.v. til samme pris, på samme tidspunkt og i samme hensigt som overdrageren. Dermed udskydes beskatningen af afståelsen af aktierne m.v. til det tidspunkt, hvor erhververen eventuelt afstår aktierne m.v., og hvor der ikke kan ske overdragelse med succession.

Overdragelse af aktier m.v. med succession forudsætter, at betingelserne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, er opfyldt. Det gælder bl.a., jf. § 34, stk. 1, nr. 3, at der skal være tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke som passiv kapitalanbringelse.

Det foreslås, at i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs-, skov- og naturejendom, vil herefter ikke anses for passiv kapitalanbringelse i bedømmelsen af betingelsen i § 34, stk. 1, nr. 3.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 5*

Til nr. 1

Det fremgår af boafgiftslovens § 29, stk. 2, 1. pkt., at i gaveafgiften kan fratrækkes tinglysningsafgift, som gavemodtager eller gavegiver har betalt af gaveandelen i forbindelse med ejendomsoverdragelse. Ved overdragelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvis i gavegivers eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som efter overdragelsen anvendes helt eller delvis i modtagerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, kan tinglysningsafgiften dog fratrækkes fuldt ud i

## UDKAST

gaveafgiften, jf. 2. pkt., medmindre gavegivers eller gavemodtagers virksomhed består i udlejning af fast ejendom, jf. 4. pkt. Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for virksomhed ved udlejning af fast ejendom, jf. 5. pkt. Fradrag af tinglysningsafgift omfatter ikke den faste del af tinglysningsafgiften, jf. 3. pkt.

Det foreslås, at i boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Efter det foreslåede vil bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs-, skov- og naturejendom, ikke i denne forbindelse blive anset for virksomhed ved udlejning af fast ejendom. Bortforpagtning af en sådan ejendom vil således ikke være til hinder for anvendelse af reglen i § 29, stk. 2, 2. pkt., om at ved overdragelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvis i gavegivers eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som efter overdragelsen anvendes helt eller delvis i modtagerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, vil tinglysningsafgiften – bortset fra den faste del – kunne fratrækkes fuldt ud i gaveafgiften.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 6*

Til nr. 1

Efter dødsboskattelovens § 27, stk. 1, 1. pkt., skal et dødsbos salg og andre afståelser som udgangspunkt behandles efter skattelovgivningens almindelige regler.

Det følger af dødsboskattelovens § 27, stk. 2, 1. pkt., at gevinst eller tab ved et dødsbos afståelse af en ejendom m.v. omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 ikke skal medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis en afståelse før dødsfaldet ville have været skattefri efter bestemmelsen.

Af dødsboskattelovens § 27, stk. 2, 2. pkt., følger, at ved et dødsbos afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet er en landbrugsejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, en skovejendom

## UDKAST

omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, eller en ejendom, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, skal den del af en gevinst, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, såfremt denne del af gevinsten ved en afståelse før dødsfaldet ville have været skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9.

Efter dødsboskattelovens § 27, stk. 2, 3. pkt., følger, at i den skattepligtige gevinst ved et dødsbos afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1, kan der gives et fradrag efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, hvis der ved en afståelse før dødsfaldet kunne være givet et sådant fradrag.

Det foreslås, at i dødsboskattelovens § 27, stk. 2, 2. og 3. pkt., udgår »eller 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 2

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., medregnes gevinst ved udlodning af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten. Ifølge dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt., finder 1. pkt. dog ikke anvendelse, i det omfang ejendommen blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Det fremgår af dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 4. pkt., at udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, i denne forbindelse ikke anses for erhvervsvirksomhed.

Det foreslås, at i dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 4. pkt., udgår »og 3«.

Ændringen vil medføre, at udlejning af anden fast ejendom end landbrugs-, skov- og naturejendomme ikke anses for erhvervsvirksomhed, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Fast ejendom, som udlejes og ikke er omfattet af reglerne om aktiv udlejningsvirksomhed i

## UDKAST

aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, vil dermed kun kunne udloddes med succession, hvis den faste ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, anses for en landbrugs-, skov- og naturejendom.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 3

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 1. pkt., medregnes gevinst ved udlodning af aktier m.v. ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis der er tale om udlodning af aktier m.v. i et selskab m.v., hvis virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse. Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 6. pkt., anses selskabets virksomhed for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. Det fremgår endelig af dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 4. pkt., at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, i denne forbindelse ikke anses for passiv kapitalanbringelse.

Det foreslås, at i dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 4. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Ændringen vil betyde, at bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugs-, skov- og naturejendom ikke anses for passiv kapitalanbringelse ved bedømmelsen af, om selskabets virksomhed efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse og dermed om aktierne i selskabet kan udloddes med succession, når betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

# UDKAST

## *Til § 7*

Til nr. 1

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1, at anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, ydes tillægget fra og med 1993. Tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes tillægget efter forholdet mellem anskaffelsessummen for hele ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås, jf. dog § 9, stk. 3. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, udgør tillægget kun så stor en del af 10.000 kr. årlig, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen.

Det følger endvidere af ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, 1. pkt., at afstås en del af en fast ejendom, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugsejendom, og anvendes reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., ved opgørelsen af anskaffelsessummen, overføres en forholdsmæssig andel af tillægsparelværdien eller den tekniske værdi, hvis denne er højere, til anskaffelsessummen for jorden.

Reglen gælder alene for ejendomme erhvervet før den 19. maj 1993, og hvor den skattepligtige i forbindelse med afståelsen af ejendommen vælger at fastsætte anskaffelsessummen efter en af de i bestemmelsen oplyste metoder.

Det foreslås, at i ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, 1. pkt., ændres » landbrugsejendom« til » landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 2

## UDKAST

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der beskattes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen og på den anden side anskaffelsessummen, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 1.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 2, omregnes anskaffelsessummen til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, stk. 1, at den skattepligtige kan regulere anskaffelsessummen efter § 4, stk. 2, med den procent beregnet med en decimal, hvormed reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til indkomståret 2009 ganget med ændringen fra indkomståret 2013 til afståelsesåret for ejendomme, der på afståelsestidspunktet efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom. For ejendomme, der er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, reguleres anskaffelsessummen fra og med kalenderåret 1993.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, at ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsnejendom efter ejendomsvurderingsloven. Anvendelse af reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 1. pkt., er betinget af, at ejendommen 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 været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1, § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Det foreslås, at i ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, stk. 1, 1. pkt., og § 9, stk. 1, 1. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Forslaget vil indebære, at landbrugs-, skov- og naturejendomme, som omfattes af ejendomsvurderingsloven § 3 stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 1, nr.



## UDKAST

2, omfattes af ejendomsavancebeskatningslovens bestemmelser på samme vilkår som landbrugs- og skovejendomme efter gældende regler.

Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs-, skov- og naturejendom, vil den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke med de foreslåede regler skulle medregnes.

Sådanne ejendomme, der med de foreslåede regler skal kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, er under visse betingelser omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, er fritaget for avancebeskatningen.

I tilfælde af, at en beboelseejendom, som efter gældende regler har været kategoriseret som ejerbolig, og som dermed under visse betingelser har kunnet sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, kategoriseres under den foreslåede nye landbrugs-, skov- og naturkategori omfattes ejendommen under visse betingelser af ejendomsavancebeskatningslovens § 9. Dette vil som udgangspunkt betyde, at ved afståelse af ejendommen vil den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, være fritaget for avancebeskatningen. En ejendom, som på denne måde skifter kategori i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2027, vil dog være omfattet af den foreslåede overgangsordning i ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, og ejeren eller ejerne af ejendommen vil i medfør af denne overgangsordning kunne vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 1, at den opgjorte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. dog stk. 2-6.

## UDKAST

Det følger desuden af ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, at der ved afståelse af ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes til landbrug, skovbrug eller blandet benyttede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og § 35, stk. 1, medregnes den opgjorte fortjeneste efter fradrag efter stk. 4, dog kun i det omfang denne overstiger et bundfradrag med et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau) svarende til 351.900 kr. i 2025-niveau. Anvendelse af reglerne i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen på afståelsestidspunktet har været ejet i mindst 5 år, og at afståelsen omfatter stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen. Endvidere er anvendelse af reglerne i 1. pkt. betinget af, at ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. Der kan anvendes ét bundfradrag pr. ejendom. Såfremt den skattepligtige ejer ejendommen i sameje med andre, kan vedkommende kun anvende så stor en del af bundfradraget, som forholdsmæssigt svarer til vedkommendes ejerandel. Reglerne i 1.-5. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt anskaffelsessummen er opgjort efter § 5 A. Endvidere finder reglerne i 1.-5. pkt. ikke anvendelse, såfremt der er afstået en del af ejendommen, hvor anskaffelsessummen blev opgjort efter § 5 A, eller hvor den opgjorte fortjeneste blev nedsat efter stk. 3.

Det foreslås, at i ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, 1. pkt., ændres »landbrug, skovbrug« til »landbrugs-, skov- og naturejendomme«, og »og 3« udgår.

Ændringerne vil betyde, at ejendomme, der anses for landbrugs-, skov- og naturejendomme efter ejendomsvurderingsloven, omfattes af reglerne om bundfradrag ved opgørelse af fortjeneste ved ejendomsafståelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 1, at den opgjorte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. dog stk. 2-6.

## UDKAST

Det følger desuden af ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, at der ved afståelse af ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes til landbrug, skovbrug eller blandet benyttede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og § 35, stk. 1, medregnes den opgjorte fortjeneste efter fradrag efter stk. 4, dog kun i det omfang denne overstiger et bundfradrag med et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau) svarende til 351.900 kr. i 2025-niveau. Anvendelse af reglerne i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen på afståelsestidspunktet har været ejet i mindst 5 år, og at afståelsen omfatter stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen. Endvidere er anvendelse af reglerne i 1. pkt. betinget af, at ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. Der kan anvendes ét bundfradrag pr. ejendom. Såfremt den skattepligtige ejer ejendommen i sameje med andre, kan vedkommende kun anvende så stor en del af bundfradraget, som forholdsmæssigt svarer til vedkommendes ejerandel. Reglerne i 1.-5. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt anskaffelsessummen er opgjort efter § 5 A. Endvidere finder reglerne i 1.-5. pkt. ikke anvendelse, såfremt der er afstået en del af ejendommen, hvor anskaffelsessummen blev opgjort efter § 5 A, eller hvor den opgjorte fortjeneste blev nedsat efter stk. 3.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, at ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsnejendom efter ejendomsvurderingsloven. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen 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 været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1, § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Det foreslås, at i ejendomsavancebeskatningslovens § 6, *stk. 2, 3. pkt.*, og § 9, *stk. 1, 3. pkt.*, udgår »eller 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

# UDKAST

## Til § 8

Det følger af § 7, stk. 1, i lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto, at efter etableringen af selvstændig erhvervsvirksomhed hæves beløb af indtil samme størrelse som anskaffelsessummen eller, hvor der i tidligere indkomstår er foretaget skattemæssige afskrivninger på formuegodet, den uafskrevne del af anskaffelsessummen for formuegoder som nævnt i litra a-f anskaffet inden for den frist, der er nævnt i § 5, stk. 6, 1. pkt., og beløb af indtil samme størrelse som afholdte udgifter som nævnt i litra g og h afholdt inden for fristen i § 5, stk. 6, 2. pkt.:

- a) Maskiner, inventar og lignende driftsmidler, der udelukkende benyttes erhvervmæssigt. Beløb kan dog ikke hæves til anskaffelse af automobiler, som er indregistreret til privat personbefordring, til udlejning uden fører eller som last- og varemotorkøretøjer, der er berigtiget med halv omsætningsafgift.
- b) Skibe til erhvervmæssig brug.
- c) Bygninger, hvorpå skattemæssig afskrivning kan foretages efter afskrivningslovens § 14, samt installationer, der tjener sådanne bygninger, og installationer, der anvendes erhvervmæssigt.
- d) Goodwill samt andre immaterielle aktiver såsom særlig fremstillingsmetode eller lignende (knowhow), patentret, forfatter- og kunstnerret og ret til mønster eller varemærke.
- e) Retten ifølge en forpagtnings- eller lejekontrakt.
- f) Dræningsanlæg på jordbrugsbedrifter.
- g) Driftsomkostninger, der er fradragsberettigede efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra a.
- h) Udgifter omfattet af ligningslovens § 8 B, stk. 1, som den skattepligtige har valgt ikke at afskrive.

Det følger endvidere af § 7, stk. 2, i lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto, at efter anskaffelsen af aktier og anparter i et selskab hæves beløb af samme størrelse som anskaffelsessummen for aktierne eller anparterne, hvis følgende betingelser alle er opfyldt:

- 1) Kontohaveren eller dennes ægtefælle eller begge ægtefæller skal tilsammen eje aktier eller anparter svarende til mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen i selskabet eller svarende til mere end 50 pct. af stemmeværdien.

## UDKAST

- 2) Aktierne eller anparterne skal være i et selskab, hvis virksomhed ikke i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse. Bortforpagtning af fast ejendom som nævnt i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, anses ikke i denne forbindelse for virksomhed ved passiv kapitalanbringelse. 1. pkt. gælder dog ikke, hvis selskabet udøver næring ved køb og salg af værdipapirer eller finansieringsvirksomhed. Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter i et indkomstår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter 1. pkt. skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver opgjort ultimo indkomståret. Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen, medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, der svarer til ejerforholdet, ved bedømmelsen. Ved bedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem to datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.
- 3) Aktierne eller anparterne må ikke være erhvervet i forbindelse med omdannelsen af en personligt ejet virksomhed efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse som led i en skattefri aktieombytning efter aktieavancebeskatningsloven, som led i en skattefri fusion, spaltning eller tilførsel af aktiver efter fusionsskatteoven eller ved arv, arveforskud eller gave.

Det foreslås, at i § 7, stk. 2, nr. 2, 2. pkt., i lov om indskud på etableringskonto, udgår »og 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

*Til § 9*

Til nr. 1

## UDKAST

Efter kildeskattelovens § 33 C er der mulighed for at overdrage en personligt ejet virksomhed i levende live til nære familiemedlemmer m.fl. med succession.

Succession indebærer, at overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. Ved beskatning af erhververen skal virksomhedens aktiver med hensyn til skattemæssige af- og nedskrivninger og beskatning af fortjenester og fradrag af tab ved salg behandles, som om de var anskaffet af erhververen på de tidspunkter og til de beløb, hvortil de i sin tid var anskaffet af overdrageren.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske overdragelse med succession. Der kan efter kildeskattelovens § 33 C succederes i en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 1. pkt. Enkeltstående aktiver kan således ikke overdrages med succession, medmindre de selvstændigt anses for at udgøre en erhvervsvirksomhed. Vurderingen foretages på overdragelsestidspunktet.

I forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kan der kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt. Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.

Efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., anses udlejning af fast ejendom ikke for erhvervsmæssig virksomhed, medmindre der er tale om udlejning af fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, eller fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugs- eller skovejendom.

Det foreslås, at i kildeskattelovens § 33 C, *stk. 1, 5. pkt.*, ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## UDKAST

Ændringen vil medføre, at udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs-, skov- og natur-ejendom, ikke i denne forbindelse anses for erhvervsvirksomhed, jf. kilde-skattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 10*

Til nr. 1

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 1, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder.

Dog følger det af ligningslovens § 14, stk. 2, 1. pkt., at der ikke er fradrag for udgifter til ejendomsskatter på ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren.

Fradrag indrømmes endvidere ikke for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, hvis stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren, hvis stuehuset er beliggende på en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugsejendom, jf. ligningslovens § 14, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det foreslås, at i ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., ændres »landbrugsejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Begrænsningen af fradrag for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus eller den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, i ligningslovens § 14, stk. 2, 2. pkt., vil herefter gælde såvel landbrugsejendomme som skov- og naturejendomme, der omfattes af den samlede ejendomskategori for landbrugs-, skov- og naturejendomme.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

## UDKAST

Til nr. 2

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 1, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder.

Dog indrømmes fradrag ikke for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10, jf. ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4, 9 og 10, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, jf. ligningslovens § 14, stk. 2, 4. pkt.

Det foreslås, at i ligningslovens § 14, stk. 2 4. pkt., ændres »nr. 4 og 6-10« til »nr. 3 og 5-9«, og i 5. pkt. ændres »nr. 4, 9 og 10« til »nr. 3, 8 og 9«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 3

Det følger af ligningslovens § 15 J, stk. 1, at ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2, der tjener til bolig for ejeren, ved opgørelse af den skattepligtige indkomst alene kan foretage fradrag for renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter. Øvrige udgifter vedrørende ejendommen kan ikke fradrages, jf. dog ligningslovens § 15 K.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 J, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til »nr. 1-4, 8 og 9«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 4

Det følger af ligningslovens § 15 J, stk. 1, at ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2, der tjener til bolig for ejeren, ved opgørelse af den skattepligtige indkomst alene kan



## UDKAST

foretage fradrag for renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter. Øvrige udgifter vedrørende ejendommen kan ikke fradrages, jf. dog ligningslovens § 15 K.

Det følger endvidere af ligningslovens § 15 J, stk. 3, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., ændres »nr. 6 og 7« til »nr. 5 og 6«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 5

Det følger af ligningslovens § 15 J, stk. 1, at ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2, der tjener til bolig for ejeren, ved opgørelse af den skattepligtige indkomst alene kan foretage fradrag for renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter. Øvrige udgifter vedrørende ejendommen kan ikke fradrages, jf. dog ligningslovens § 15 K.

Det følger endvidere af ligningslovens § 15, stk. 4, 1. pkt., at deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 J, stk. 4, 1. pkt., ændres »nr. 8« til »nr. 7«.

## UDKAST

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 6

Det følger af ligningslovens § 15 K, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af bygninger, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, fradrage de faktisk afholdte driftsudgifter vedrørende disse bygninger. 1. pkt. finder ikke anvendelse for fredede ejerlejligheder. For ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, gælder dog ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 K, stk. 1, 3. pkt., ændres »nr. 6-8« til »nr. 5-7«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 7

Det følger af ligningslovens § 15 K, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af bygninger, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, fradrage de faktisk afholdte driftsudgifter vedrørende disse bygninger. 1. pkt. finder ikke anvendelse for fredede ejerlejligheder. For ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, gælder dog ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4.

Det følger endvidere af ligningslovens § 15 K, stk. 6, at for ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås, at i ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt. og 5. pkt., ændres »nr. 5« til »nr. 4«.

## UDKAST

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

### *Til § 11*

Til nr. 1

Efter pensionsbeskatningslovens § 15 A kan personer, der opnår en skattepligtig fortjeneste ved at afstå deres virksomhed eller en andel af denne, oprette en pensionsordning med særlig adgang til med fradragret at indbetale et beløb svarende til fortjenesten, dog maksimalt 3.285.400 kr.

Det er bl.a. en betingelse for at oprette en sådan ophørs pensionsordning, at personen har drevet selvstændig erhvervs virksomhed eller været hovedaktionær i et aktie- eller anpartsselskab, der driver erhvervmæssig virksomhed. Der skal være tale om reel erhvervs virksomhed, og virksomheden må således ikke i overvejende grad have bestået af passiv kapitalanbringelse, jf. pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 1. pkt., jf. stk. 4, eller for så vidt angår selskaber, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6.

Udlejning af fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses ikke som passiv kapitalanbringelse ved bedømmelsen af om den erhvervmæssige virksomhed, der er afstået helt eller delvis, anses for i overvejende grad at have bestået af passiv kapitalanbringelse efter pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 1. pkt., jf. 5. pkt.

Det foreslås, at i pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Ændringen vil medføre, at bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingslovens anses for landbrugs-, skov og naturejendomme, ikke anses for passiv kapitalanbringelse, jf. pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 12*

## UDKAST

Til nr. 1

Kapitalindkomst omfatter det samlede nettobeløb af de indtægter og udgifter, der fremgår af personskattelovens § 4, stk. 1. Det omfatter bl.a. renteindtægter og renteudgifter, jf. § 4, stk. 1, nr. 1, og overskud eller underskud af en- eller tofamiliehuse m.v., fritidshuse, ejerlejligheder og lignende, som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6.

Det foreslås, at i personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til »nr. 1-4, 8 og 9«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 2, nr. 2.

### *Til § 13*

Til nr. 1

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33 a, at Skatteforvaltningen ikke kan afsende varsel som nævnt i § 20, stk. 1, jf. stk. 4, om ændring af en vurdering eller en del af en vurdering af en fast ejendom senere end den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb. En ændring skal være gennemført senest den 1. oktober samme år. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan Skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Det følger endvidere af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, at Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., kan varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsættelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1,

## UDKAST

nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan Skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Herudover følger det af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 4, at Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., kan varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører forhøjelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen. Har et vurderingsanke nævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan Skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Flere steder i skatteforvaltningslovens § 33 a henvises der til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, der bliver § 3, stk. 1, nr. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Det foreslås, at to steder i skatteforvaltningslovens § 33 a, *stk. 1, 3. pkt.*, to steder i *stk. 2, 3. pkt.*, og to steder i *stk. 4, 3. pkt.*, ændres »nr. 4« til »nr. 3«.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer, som følge af lovforslagets § 1, nr. 2, og har ingen indholdsmæssig betydning.

### *Til § 14*

Til nr. 1

Det følger af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1, at skattepligtige personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed, kan anvende virksomhedsordningen efter reglerne i dette afsnit på indkomst fra virksomheden. Dette gælder dog ikke, hvis indkomst fra virksomheden er kapitalindkomst efter personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11. Endvidere kan virksomhedsordningen ikke anvendes på konkursindkomst, jf. konkursskattelovens § 6.

## UDKAST

Det følger dog af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 1-7. pkt., at aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, ikke indgår i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Dog indgår i virksomheden den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang. En ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46. Ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere.

Det foreslås, at i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 7. pkt., ændres »nr. 6-8« til »nr. 5-7«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 2, nr. 2, og har ikke indholdsmæssig betydning.

Til nr. 2

Det følger af virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 1, at skattepligtige personer, der erhverver aktier eller anparter i et selskab, kan vælge at beregne et kapitalafkast af de erhvervede aktier eller anparter efter reglerne i dette

## UDKAST

afsnit, såfremt de i stk. 2 fastsatte betingelser alle er opfyldt. Kapitalafkastet fragår i den personlige indkomst og lægges til kapitalindkomsten.

I virksomhedsskattelovens § 22, stk. 2, oplistes der en række betingelser, der skal være opfyldt for at anvende ordningen i stk. 1. Det fremgår bl.a. af virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 1. pkt., at aktierne eller anparterne skal være i et selskab, hvis virksomhed i den periode, hvor ordningen anvendes, ikke i overvejende grad består i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende. Af 2. pkt. følger det, at udlejning af fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, i denne forbindelse ikke anses for virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Det foreslås, at i virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 15*

Til nr. 1

Det følger af § 120, stk. 1, i lov om leje, at i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 2 i lov om leje. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 59 i lov om boligforhold.

Det følger endvidere af § 120, stk. 4, i lov om leje, at bestemmelsen i stk. 1 ikke finder anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.

Det foreslås, at i lov om leje ændres i § 120, stk. 4, »landbrugs- eller skovejendom« til »landbrugs-, skov- og naturejendom«, og »og 3« udgår.

## UDKAST

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 2.

### *Til § 16*

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2026.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 20, har virkning fra og med vurderingen pr. 1. marts 2021.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at § 1, nr. 20, angående ændring af ansættelsen af ejendomsbeskatningsgrundlaget for kolonihavegrunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 4, vil have bagudrettet virkning fra og med vurderingen foretaget den 1. marts 2021.

Den bagudrettede virkning vil alene være til gunst for de berørte boligejere, fordi § 1, nr. 20, vil indebære en nedsættelse af grundværdien til to femtedele af den nuværende grundværdi, hvilket vil medføre en skattelettelse for de berørte boligejere.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 2, nr. 4, har virkning fra og med kalenderåret 2024, forudsat at ejeren er meddelt vurderingen pr. den 1. januar 2023 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Med lovforslagets § 2, nr. 4, foreslås der en fritagelse for en stigning i grundskyld som følge af, at man som ejendomsejer i visse tilfælde mister sin stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7.

Det foreslås i nærværende bestemmelse, at denne fritagelse vil skulle have virkning fra og med kalenderåret 2024. Rent systemteknisk vil Skatteforvaltningen dog implementere denne fritagelse i ejendomsvurderingerne. Det er derfor nødvendigt at betinge virkningsbestemmelsen af, at den vurdering, som udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld for kalenderåret 2024, er udsendt. Det vil sige den almindelige 2023-vurdering.

Med henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 sikres det, at bestemmelsen ikke vil have virkning for de foreløbige vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 88 a, 89 b, eller andre senere vedtagne foreløbige vurderinger.



## UDKAST

Bestemmelsen vil dog kunne blive sat i kraft ved udsendelsen af en senere vurdering end den almindelige 2023 vurdering. Det sikres dermed, at bestemmelsen også vil kunne træde i kraft for ejendomme, som eksempelvis er nyopstået efter vurderingsterminen den 1. januar 2023, som dermed aldrig vil modtage en 2023-vurdering. Bestemmelsen vil dermed også kunne træde i kraft ved udsendelsen af f.eks. en omvurdering pr. 1. januar 2024.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 1, nr. 1-3, 5-19 og 21-27, har virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.

Det foreslåede vil bl.a. indebære, at den foreslåede sammenlægning af landbrugs-, skov- og naturejendomme i én samlet ejendomskategori, vil have virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.

Det samme vil gøre sig gældende for den foreslåede overgangsordning efter lovforslagets § 1, nr. 25, hvorefter de ejere, som ønsker at fastholde deres eksisterende ejendomskategori, kan gøre dette, indtil ejendommen ejerskiftes. Bestemmelsen vil således sammen med forslaget om den fremrykkede kategorisering, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, have virkning fra og med vurderingsterminen den 1. januar 2027.

Det foreslås i *stk. 5*, at § 2, nr. 1-3 og nr. 5-9, og §§ 3-15 har virkning fra og med den 1. januar 2027.

Det gælder således bl.a. for overdragelser og udlodninger fra dødsboer, hvor der på tidspunktet for overdragelsen eller udlodningen af ejendommen er meddelt ejeren eller ejerne en vurdering af ejendommen pr. 1. januar 2027 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

| <i>Gældende formulering</i>  | <i>Lovforslaget</i>   |
|--|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024, § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, § 4 i lov nr. 96 af 4. februar 2025 og § 2 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:</p>   |
| <p><b>§ 3.</b> Told- og skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, jf. dog § 83, stk. 9, og § 83 a, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ejerbolig, jf. § 4.</li> <li>2) Landbrugsejendom.</li> <li>3) Skovejendom.</li> <li>4) Erhvervs ejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.</li> </ol> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.</b> I § 3, <i>stk. 1</i>, ændres »og § 83 a« til: »§ 83 a, § 83 c, stk. 5 og § 83 d«.</li> <li><b>2.</b> § 3, <i>stk. 1, nr. 2 og 3</i>, ophæves, og i stedet indsættes:<br/>»2) Landbrugs-, skov- og natur-<br/>ejendom.«<br/>Nr. 4 bliver herefter nr. 3.</li> <li><b>3.</b> I § 3, <i>stk. 1, nr. 4</i>, der bliver nr. 3, ændres »nr. 1-3« til: »nr. 1 og 2«.</li> </ol> |
| <p><b>§ 4.</b> Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to</p>   | <ol style="list-style-type: none"> <li><b>4.</b> I § 4, <i>stk. 1</i>, ændres »højst« til: »højst«.</li> </ol>  |

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>boligenheder:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Ejendomme til helårsbeboelse.</li><li>2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.</li><li>3) Sommerhuse og andre fritidshuse.</li><li>4) Sommerhusejerlejligheder.</li><li>5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.</li><li>6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.</li><li>7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.</li><li>8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.</li></ol> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> |  |
| <p><b>§ 6. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter § 10 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 landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1.</p>   | <p><b>5.</b> I § 6, stk. 2, 2. pkt., § 30, stk. 1, 1. pkt., og to steder i § 45, stk. 5, ændres »landbrugsejendomme og</p> |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>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.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p>  | <p>skovejendomme« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.</p> <p><b>6.</b> I § 6, stk. 2, 4. pkt., § 30, stk. 3, 1. pkt., § 40, stk. 2, og § 82, stk. 1, 1. og 3. pkt., udgår »og 3«.</p>  |
| <p><b>§ 10.</b> For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:</p> <p>1) Landbrugsejendomme, jf. dog § 30.</p> <p>2) Skovejendomme, jf. dog § 30.</p> <p>3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.</p> <p>4) Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3.</p> <p>5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.</p> <p>6) Ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne, og som ikke er omfattet af § 9.</p> <p>7) Ejerboliger, hvor der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg som nævnt i § 5, stk. 2, 2. pkt., jf. dog § 35, stk. 1.</p> | <p><b>7.</b> § 10, nr. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:</p> <p>»1) Landbrugs-, skov- og naturejendomme, jf. dog § 30.«</p> <p>Nr. 3-7 bliver herefter nr. 2-6.</p> <p><b>8.</b> I § 10, nr. 3, der bliver nr. 2, § 20 a, stk. 1 og 2, § 21 a, stk. 1, § 34, stk. 1, og § 45, stk. 6, ændres »nr. 4« til: »nr. 3«.</p> |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p><b>§ 11. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for erhvervs-ejendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.</p> <p><i>Stk. 3-5. ---</i></p> | <p><b>9.</b> I § 11, stk. 2, 2. pkt., ændres »landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme omfattet af § 10, nr. 1, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 4«.</p> <p><b>10.</b> I § 11, stk. 2, 3. pkt., ændres »nr. 3« til: »nr. 2«, og »nr. 7« ændres til: »nr. 6«.</p> |
| <p><b>§ 20 a.</b> Indeholder plandataregisteret Plandata.dk ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget ejerboliggrunds eller erhvervs-ejendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendes- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b og 34-34 f, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende</p>   |  |

bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

*Stk. 2.* Indeholder plandataregisteret Plandata.dk ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget ejerboliggrunds eller erhvervsejendom m.v.s, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b og 34-34 f, ansættes grundværdien efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4.

*Stk. 3-5.* ---

**§ 21 a.** Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 4, eller i § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som ligger til grund for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.

*Stk. 2.* ---

**§ 27.** For lejligheder i ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| <p>§ 3, stk. 1, 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.</p> <p><i>Stk. 2-3. ---</i></p>   | <p><b>11.</b> I § 27, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.</p>  |
| <p>Kapitel 6. Vurdering af landbrugs- ejendomme og skovejendomme</p>   | <p><b>12.</b> <i>Overskriften</i> til kapitel 6 affattes således:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 6<br/><i>Vurdering af landbrugs-, skov- og naturejendomme</i>«.</p>   |
| <p><b>§ 28. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovs- pligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. pkt., betragtes som produktionsjord.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt</p> | <p><b>13.</b> § 28, <i>stk. 2</i>, affattes således:</p> <p style="padding-left: 2em;">»<i>Stk. 2.</i> Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvis sådanne arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme uden for landzone betragtes som produktions- jord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugs-, skovbrugs- eller natur- mæssige formål, og som er belig- gende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktions- jord.«</p> <p><b>14.</b> § 28, <i>stk. 3</i>, ophæves.</p> |

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| <p>i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktionsjord.</p> |   |
| <p><b>§ 29.</b> Findes der på en landbrugsejendom eller en skovejendom arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20 a, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt., eller efter §§ 34-34 f. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>  | <p><b>15.</b> I § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 35, stk. 1, 1. pkt., ændres »en landbrugsejendom eller en skovejendom« til: »en landbrugs-, skov- og naturejendom«.</p> |
| <p><b>§ 30.</b> Samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For andre boliger på landbrugsejendomme eller</p>  |   |



skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

*Stk. 2.* ---

*Stk. 3.* Grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes 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 a, jf. § 15.

**§ 31.** For boliger registreret til helårsbeboelse på landbrugsejendomme eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 10 for det registrerede boligareal. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

*Stk. 2.* For boliger registreret til fritidsbeboelse, beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 15 for det registrerede boligareal. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter §§ 87 eller 88, anvendes dette i stedet.

**16.** I § 30, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 31, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., § 32, stk. 1, og § 45, stk. 2, nr. 3, ændres »landbrugsejendomme eller skovejendomme« til: »landbrugs-, skov- og naturejendomme«.

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p> <p><b>§ 32.</b> Grundværdien for produktionsjord på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes til summen af de beregnede produktionsjordsværdier for ejendommens enkelte jordstykker, jf. stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> |  |
| <p><b>§ 33.</b> Etableres der en ny landbrugsejendom eller skovejendom, ansættes grundværdien for ejendommens produktionsjord som en sum af produktionsjordsværdierne for hver af ejendommens jordstykker, jf. § 82.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>                | <p><b>17.</b> I § 33, <i>stk. 1</i>, ændres »landbrugsejendom eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturvejendom«.</p>  |
|   | <p><b>18.</b> Efter § 33 indsættes:</p> <p>»§ 33 a. Efter anmodning fra ejendomsejer kan told- og skatteforvaltningen give et bindende svar vedrørende den kategoriseringsmæssige virkning efter § 3 af en foretaget eller påtænkt ændring af ejendommen, såfremt følgende betingelser er opfyldt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Ejendommen er omfattet af § 3, <i>stk. 1, nr. 2</i>.</li><li>2) Ejendommen er beliggende i landzone.</li><li>3) Den ændring er en omvurderingsgrund efter § 6, <i>stk. 1, nr. 1-7 og 12</i>.</li></ol> <p><i>Stk. 2.</i> En anmodning om et bindende svar skal være skriftlig og indeholde alle de oplysninger af betydning for svaret, som står til</p> |

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
|  | <p>rådighed for ejendomsejeren. Skønner told- og skatteforvaltningen, at spørgsmålet ikke er tilstrækkeligt oplyst, kan ejendomsejeren anmodes om yderligere oplysninger eller dokumentation af relevans for det bindende svar. Efterkommes anmodningen om oplysninger eller dokumentation ikke inden for en rimelig frist, kan anmodningen efter stk. 1 afvises. En afgørelse efter 3. pkt. kan ikke påklages administrativt.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Et svar efter stk. 1 vil være bindende for told- skatteforvaltningen i 5 år efter modtagelsen af svaret, jf. dog stk. 4.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Et svar er ikke bindende, i det omfang der er sket ændringer i forudsætninger, som har været afgørende for indholdet og ligget til grund for svaret.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Samtidig med indgivelse af anmodningen om et bindende svar efter stk. 1 betales et gebyr på 300 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter § 20 i personskatteloven. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises.«</p> |
| <p><b>§ 34.</b> Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Etageboligbebyggelse.</li><li>2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.</li></ol> |  |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone.</p> <p>4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.</p> <p>5) Lager, logistik og industri.</p> <p>6) Solcelleanlæg.</p> <p>7) Vindmølle.</p> <p>8) Rekreativt areal.</p> <p>9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.</p> <p>10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.</p> <p>11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.</p> <p>12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.</p> <p>13) Anden anvendelse end anført i nr. 1-12.</p> <p><i>Stk. 2-4. ---</i></p> <p><i>Stk. 5.</i> Hvis en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 1 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 20, stk. 1 og 2.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Kan hele eller en del af en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-3, anvendes til en eller flere af de i stk. 1 nævnte anvendelser, foretages en kategorisering efter stk. 5 for den del af grunden til brug for ansættelsen af grundværdien efter § 18.</p> | <p><b>19.</b> I § 34, stk. 5 og 6, ændres »nr. 1-3« til: »nr. 1 og 2«.</p> |
| <p><b>§ 34 b.</b> ---</p>   |  |

## UDKAST

|   |   |
|---|---|
| <p><i>Stk. 2-3. ---</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 12, ansættes en grundværdi efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.</p>   | <p><b>20.</b> I § 34 b, stk. 4, ændres »efter samme metode som for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1« til: »ud fra to femtedele af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse«.</p> |
| <p><b>§ 35.</b> Anvendes en ejendom, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. For erhvervsejendomme m.v., der er omfattet af 1. pkt., og som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien mellem de to selvstændige enheder efter stk. 2, 2. pkt.</p> |   |
| <p><b>§ 40. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1, nr. 4-6, gælder ikke for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.</p> <p><i>Stk. 3-8. ---</i></p>  |   |
| <p><b>§ 45. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for følgende:</p>   |   |

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| <p>1) Ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.</p> <p>2) Ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.</p> <p>3) Boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30.</p> <p>4) Boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37.</p> <p>5) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p> <p><i>Stk. 5.</i> Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 28.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.</p> <p><i>Stk. 7. ---</i></p> | <p><b>21.</b> I § 45, <i>stk. 5</i>, udgår »og 3«.</p> <p><b>22.</b> I § 45, <i>stk. 6</i>, ændres »ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme« til: »ejerboliger eller landbrugs-, skov- og natur-ejendomme«.</p> |
| <p><b>§ 58 c. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme omfattet af § 3, stk.</p>   |   |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>1, nr. 2 eller 3, eller på de dele af ejendommen, der ligger i landzone.<br/><i>Stk. 3. ---</i></p>  | <p><b>23.</b> I § 58 c, <i>stk. 2</i>, udgår »eller 3«.</p>                  |
| <p><b>§ 82.</b> For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. marts 2021 en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for den produktionsjord, jf. § 28, <i>stk. 2 og 3</i>, som tilhører den enkelte ejendom. Ved beregningen ansættes en gennemsnitlig produktionsjordsværdi pr. hektar for hver af ejendommens jordstykker på grundlag af jordstykkernes størrelse, og under hensyntagen til om jordstykket eller dele heraf er undergivet fredskovspligt. Gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, <i>stk. 2 og 3</i>, med samme beløb pr. arealenhed.<br/><i>Stk. 2-3. ---</i></p> |  |
| <p><b>§ 83.</b> ---<br/><i>Stk. 2-8. ---</i><br/><i>Stk. 9.</i> Ejendomme, der er omfattet af et valg efter <i>stk. 2 eller 3</i>, vurderes efter § 5 og omvurderes efter § 6 på baggrund af de faktiske forhold på ejendommen på vurderingstidspunktet og på baggrund af den kategori, jf. § 3, der er valgt efter <i>stk. 2 eller 3</i>.</p>  | <p><b>24.</b> I § 83, <i>stk. 9</i>, indsættes som 2. og 3. <i>pkt.</i>:</p> |

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
|  | <p>»Et valg efter stk. 2 eller 3 bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt efter stk. 2 eller 3, eller hvis betingelserne for en omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 8. 2. pkt. gælder ligeledes for ejendomme, der efter § 83 d henføres til den valgte ejendomskategori.«</p>  |
| <p><b>§ 83 b. ---</b><br/><i>Stk. 2. ---</i></p> | <p><b>25.</b> Efter § 83 b indsættes:</p> <p>»§ 83 c. En ejer af en ejendom, som ved den seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 er vurderet som en ejerbolig, og som af told- og skatteforvaltningen i medfør af § 83 d pr. 1. januar 2027 henføres til landbrugs-, skov- og naturejendom, kan vælge, at ejendommen fortsat skal kategoriseres som en ejerbolig. 1. pkt. forudsætter, at der i perioden fra og med den 2. januar 2026 til og med vurderingsterminen den 1. januar 2027 ikke foretages ændringer af ejendommen, som medfører en ændret ejendomskategori efter § 3, stk. 1, nr. 1-4, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Valg efter stk. 1 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen om kategoriseringen pr. 1. januar 2027 kan påklages, jf. § 83 d. Ejes ejendommen af to eller flere ejere, skal valget efter stk. 1 træffes i enighed.</p> |



Afgørelsen om kategorisering har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Et valg efter stk. 1 kan ikke omgøres og bortfalder fra og med den førstkommende vurderingstermin, jf. §§ 5 eller 6, efter et ejerskifte, jf. dog stk. 4. Valget bortfalder på tidspunktet for vurderingen efter §§ 5 eller 6, hvis ejendommen som led i vurderingen skal henføres til den kategori, jf. § 3, stk. 1, som er valgt efter stk. 1, eller hvis betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er opfyldt, jf. dog stk. 4. En overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes betragtes ikke som ejerskifte efter 1. pkt. En overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte efter 1. pkt.

*Stk. 4.* Uanset stk. 3 bortfalder valg efter stk. 1 ikke i følgende tilfælde:

1) Hvis ændringen af ejendommen ikke er sket på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren

eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen.

2) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af en jordfordelings sag eller salg i henhold til jordfordelingsloven.

3) Hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter, og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr.

4) Hvis ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser eller nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

*Stk. 5.* Ejendomme, der er omfattet af et valg efter stk. 1, vurderes efter § 5 og omvurderes efter § 6 på baggrund af de forhold på ejendommen, der er gældende på vurderingstidspunktet og på baggrund af den kategori, jf. § 3, der er valgt efter stk. 1.

**§ 83 d.** Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, kan ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 træffes uafhængigt af vurderingen, hvis en ejendom ved seneste vurdering forud for vurderingsterminen pr. 1.

## UDKAST

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p>januar 2027 er vurderet som en ejerbolig eller erhverv, og hvis ejendommen ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom efter § 3, stk. 1.</p> <p><i>Stk. 2.</i> En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. januar 2027. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsbo-skatteovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kil-deskatteovens § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatteovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser.«</p> |
| § 84. --- | <p><b>26.</b> I § 84 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> En ejendom, som vurderes som ejerbolig i medfør af § 83 c, stk. 1, kan i en salgssituation på foranledning af ejeren eller ejerne i enighed vurderes som en landbrugs-, skov- og naturejendom</p>  |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p><i>Stk. 2-4. ---</i></p>   | <p>forud for indgåelse af købsaftale. 1. pkt. gælder ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.«</p> <p>Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.</p>   |
|   | <p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 og senest ved § 1 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:</p>                       |
|   | <p><b>1.</b> Overalt i loven ændres »nr. 3 og 4« til: »nr. 3«.</p>   |
| <p><b>§ 3.</b> Der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:</p> <p>1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.</p> <p>2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.</p> <p>3) Boliger tilhørende landbrugs-ejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.</p> <p>4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1.</p> | <p><b>2.</b> § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes:</p> <p>»3) Boliger tilhørende landbrugs-, skov- og naturejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.«</p> |

## UDKAST

pkt., ansættes en særskilt ejendoms-værdi og en særskilt grundværdi.

5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervsejendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tilige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.

6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for

Nr. 5-10 bliver herefter nr. 4-9.

ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997. 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af udlejningsejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register. Ejere af lejligheder nævnt i 1. pkt., der inden den 1. januar 2026 er omfattet af denne lov efter betingelserne i 2.-5. pkt., er fortsat omfattet af denne lov uanset 6. pkt., hvis mindre end 25 pct. af den senest ansatte ejendomsværdi for udlejningsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 88 er benyttet til andre formål end boligformål. Dette gælder dog ikke, hvis der i henhold til et autoritativt register sker ændringer i benyttelsen af udlejningsejendommen pr. 1. januar 2026 eller senere, så en større del af udlejningsejendommen benyttes til andre formål end boligformål.

7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er

foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.

8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsam-eje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

9) Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.

10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p><i>Stk. 2.</i> Der betales endvidere ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.</p> <p><i>Stk. 3.</i> ---</p>  | <p><b>3.</b> I § 3, <i>stk. 2.</i>, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.</p>  |
| <p><b>§ 6.</b> ---</p>  | <p><b>4.</b> I § 6 indsættes som <i>stk. 2:</i></p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for stigninger i grundskyld af ejendomme, der skyldes bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, som følge af oprettelsen af lejligheder i loftrum m.v.«</p> |
| <p><b>§ 13.</b> ---</p> <p><i>Stk. 2-3.</i> ---</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, medmindre ejeren har rådighed over hele ejendommen, hvor ejendomsværdien for begge boligenheder medregnes. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, medregnes kun den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan</p> |  |



## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>henføres til ejerens boligenhed. Som beskatningsgrundlag for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor.</p> <p><i>Stk. 5-6. ---</i></p>  | <p><b>5.</b> I § 13, stk. 4, ændres »nr. 5, 9 og 10« til: »nr. 4, 8 og 9«, og »nr. 6-8« ændres til: »nr. 5-7«.</p> |
| <p><b>§ 17. ---</b></p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien, jf. dog § 45 g, stk. 1.</p> <p><i>Stk. 4-7. ---</i></p>   | <p><b>6.</b> I § 17, stk. 3, og § 28, stk. 2, 1. pkt., udgår »og 3«.</p>   |
| <p><b>§ 24.</b> Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, jf. dog stk. 2. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen, jf. dog stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2-3. ---</i></p> | <p><b>7.</b> I § 24, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1, 3-5, 9 og 10« til: »nr. 1, 3, 4, 8 og 9«.</p>                 |
|  |  |

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| <p>§ 28. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, skal mindst udgøre 1,2 promille og må højst udgøre 7,2 promille. For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. pkt. højere end satsen for skatteåret 2023.</p>  |   |
| <p><b>§ 82 a.</b> En fysisk person, der ejer en ejendom, der pr. 1. januar 2024 er eller forventes at blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt grundskyld eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for kalenderåret 2024, hvis følgende betingelser er opfyldt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2023 eller senere.</li><li>2) Ejendommen er af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2023 til og med den 31. december 2023 udstykket, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., i to eller flere ejendomme.</li><li>3) Grundskylden for 2024 opkræves efter § 33.</li><li>4) Den nuværende ejer har betalt eller modtaget en opkrævning af grundskyld for 2024 i et tilfælde,</li></ol> | <p><b>8.</b> I § 82 a, stk. 1, og stk. 7, 2. pkt., og § 82 c, stk. 1, 1. pkt., udgår »eller 4«.</p> |

hvor sælgeren ikke har opfyldt sin kontraktlige forpligtelse vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024, eller hvor en fordeling af grundskylden for 2024 ikke er kontraktuelt reguleret.

*Stk. 2-6. ---*

*Stk. 7.* Afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Fysiske personer, der har fået afslag på en ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, fordi told- og skatteforvaltningen skønnede, at ejendommen pr. 1. januar 2024 ikke ville blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, kan efter anmodning få sagen genoptaget, hvis skønnet viser sig at være forkert.

**§ 82 c.** En fysisk person, der på efterreguleringstidspunktet ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning indgivet til told- og skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for den del af skatteårene 2021-2023, hvor ejeren i henhold til et autoritativt register ikke ejede ejendommen, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>2) Den nærmeste tidligere ejer er i henhold til et autoritativt register afgået ved døden på efterreguleringstidspunktet.</p> <p>3) Den fysiske person kan dokumentere, at en eventuel efterregulering af grundskylden for skatteårene 2021-2023 er reguleret kontraktuelt med den afdøde ejer, jf. nr. 2.</p> <p>4) Det beløb, som kan eftergives eller tilbagebetales, udgør 1.500 kr. eller derover.</p> <p><i>Stk. 2-5. ---</i></p> |  |
| <p><b>§ 84 a. ---</b><br/><i>Stk. 2-4. ---</i></p>   | <p><b>9.</b> Efter § 84 a indsættes:</p> <p>»§ 84 b. For ejendomme, der pr. 1. januar 2027 kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 d, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar 2027.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 1 er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomssejeren. Meddeler en eller flere ejere et ønske om at ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, er det den lavest ønskede værdi, der udgør</p> |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
|   | beskatningsgrundlaget for samtlige ejere.«   |
|   | <p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p style="text-align: center;">I afskrivningsloven, jf. lovbe-<br/>kendtgørelse nr. 1222 af 13. okto-<br/>ber 2025, som ændret ved § 2 i lov<br/>nr. 749 af 20. juni 2025, foretages<br/>følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 40 C. ---</b><br/><i>Stk. 2-7. ---</i><br/><i>Stk. 8.</i> Hvis der opgjort efter reg-<br/>lerne i ejendomsavancebeskat-<br/>ningsloven fremkommer et fra-<br/>dragsberettiget tab ved afståelse af<br/>en ejendom, der på afståelsestids-<br/>punktet helt eller delvis efter ejen-<br/>domsvurderingsloven anses for<br/>landbrugs- eller skovejendom,<br/>modregnes summen af et indtægts-<br/>ført beløb for det indkomstår, hvori<br/>ejendommen sælges, og de foregå-<br/>ende indkomstårs indtægtsførte be-<br/>løb som nævnt i stk. 7 i tabet på<br/>ejendommen, i det omfang summen<br/>kan rummes i tabet på ejendom-<br/>men. Skatteværdien, der beregnes<br/>med 22 pct. af det beløb, som mod-<br/>regnes i tabet på ejendommen efter<br/>reglerne i 1. pkt., anses for indbetalt<br/>acontoskat vedrørende det ind-<br/>komstår, hvori tabet på ejendom-<br/>men realiseres, jf. stk. 9 og 10.<br/><i>Stk. 9-12. ---</i></p> | <p>1. I § 40 C, stk. 8, 1. pkt., ændres<br/>»landbrugs- eller skovejendom«<br/>til: »landbrugs-, skov- og natur-<br/>ejendom«.</p>   |
|   |  |

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>I aktieavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1098 af 27. august 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 34.</b> Ved overdragelse i levende live af aktier kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-4, hvis følgende betingelser er opfyldt, jf. dog stk. 5:</p> <p>1) Overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d. Stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold.</p> <p>2) Den enkelte overdragelse af aktier udgør mindst 1 pct. af aktie- eller anpartskapitalen.</p> <p>3) Der er tale om aktier i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 6. Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke som passiv kapitalanbringelse.</p> <p>4) Aktierne er ikke omfattet af §§ 19 B eller 19 C.</p> <p><i>Stk. 2-7. ---</i></p> | <p><b>1.</b> I § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.</p>                                   |

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 563 af 27. maj 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 29. ---</b><br/><i>Stk. 2.</i> I gaveafgiften kan fratrækkes tinglysningsafgift, som gavemodtager eller gavegiver har betalt af gaveandelen i forbindelse med ejendomsoverdragelse. Ved overdragelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvis i gavegivers eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og som efter overdragelsen anvendes helt eller delvis i modtagerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, kan tinglysningsafgiften dog fratrækkes fuldt ud i gaveafgiften. 1. og 2. pkt. finder dog ikke anvendelse for den faste del af tinglysningsafgiften. 2. pkt. finder ikke anvendelse, hvis gavegivers eller gavemodtagers virksomhed består i udlejning af fast ejendom. Bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for virksomhed ved udlejning af fast ejendom.</p> | <p style="text-align: center;"><b>1.</b> I § 29, <i>stk. 2, 5. pkt.</i>, ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og natur-ejendom«.</p>   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b></p>   |

## UDKAST

|   |   |
|---|---|
|   | <p>I dødsboskatteloven, jf. lovbe-<br/>kendtgørelse nr. 426 af 28. marts<br/>2019, som ændret bl.a. ved § 8 i<br/>lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 4 i<br/>lov nr. 1564 af 12. december 2023<br/>og § 4 i lov nr. 369 af 9. april 2025<br/>og senest ved § 5 i lov nr. 562 af<br/>27. maj 2025, foretages følgende<br/>ændringer:</p> |
| <p><b>§ 27. ---</b><br/><i>Stk. 2.</i> Gevinst eller tab ved et døds-<br/>bos afståelse af en ejendom m.v.<br/>omfattet af ejendomsavancebeskat-<br/>ningslovens § 8 skal ikke medreg-<br/>nes ved opgørelsen af bobeskat-<br/>ningsindkomsten, hvis en afståelse<br/>før dødsfaldet ville have været skat-<br/>tefri efter bestemmelsen. Ved et<br/>dødsbos afståelse af en ejendom,<br/>der på afståelsestidspunktet er om-<br/>fattet af ejendomsvurderingslovens<br/>§ 3, stk.1, nr. 2 eller 3, eller § 35,<br/>stk. 1, skal den del af en gevinst,<br/>som vedrører stuehuset med tilhø-<br/>rende grund og have eller ejerboli-<br/>gen, ikke medregnes ved opgørel-<br/>sen af bobeskatningsindkomsten,<br/>såfremt denne del af gevinsten ved<br/>en afståelse før dødsfaldet ville<br/>have været skattefri efter ejendoms-<br/>avancebeskatningslovens § 9. I den<br/>skattepligtige gevinst ved et døds-<br/>bos afståelse af en ejendom, der på<br/>afståelsestidspunktet er omfattet af<br/>ejendomsvurderingslovens § 3,<br/>stk.1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1,<br/>kan der gives et fradrag efter</p> | <p><b>1.</b> I § 27, <i>stk. 2</i>, 2. og 3. <i>pkt.</i>, udgår<br/>»eller 3«.</p>  |



## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, hvis der ved en afståelse før dødsfaldet kunne være givet et sådant fradrag. Bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 5, og § 9, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>Stk. 3-6. ---</i></p>  |  |
| <p><b>§ 29. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Gevinst ved udlodning af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, jf. § 27, stk. 1, idet § 27, stk. 2 og 3, dog finder anvendelse. 1. pkt. finder ikke anvendelse, i det omfang ejendommen blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som nævnt i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, anses ikke i denne forbindelse for erhvervsvirksomhed. 1. pkt. finder dog anvendelse, hvis den faste ejendom eller stuehuset med tilhørende grund og have ved udlodningen</p> | <p>2. I § 29, stk. 2, 4. pkt., udgår »og 3«.</p> |

## UDKAST

bliver omfattet af § 8 eller § 9, stk. 1, 1. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

*Stk. 3.* Gevinst ved udlodning af aktier m.v. omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 12 eller § 22 medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, medmindre der er tale om udlodning af aktier m.v. i et selskab m.v., hvis virksomhed ikke i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis selskabet m.v. udøver næring ved køb og salg af værdipapirer eller finansieringsvirksomhed og selskabet er omfattet af lov om finansiel virksomhed eller tilsvarende for udenlandske selskaber. For udenlandske selskaber, som ikke er hjemmehørende i et EU-land eller EØS-land, er det en betingelse, at selskabet er hjemmehørende i et land, som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, anden international overenskomst eller konvention eller administrativt indgået aftale om bistand i skattesager udveksler oplysninger med de danske skattemyndigheder. Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses ikke i denne forbindelse for passiv kapitalanbringelse. Uanset 1.-4. pkt. skal gevinst ved udlodning af

**3.** I § 29, *stk. 3, 4. pkt.*, ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## UDKAST

de i 1. pkt. nævnte aktier m.v. medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis udlodningen til den enkelte modtager udgør mindre end 1 pct. af aktiekapitalen i det pågældende selskab m.v., jf. i øvrigt stk. 4. Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter 4. pkt. skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver. Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet m.v. direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, eller som udøver virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, medregnes ikke. I stedet medregnes en til ejerforholdet svarende del af datterselskabets

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>indtægter og aktiver ved bedømmelsen. Ved bedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.</p> <p><i>Stk. 4-6. ---</i></p>   |  |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 7</b></p> <p>I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019, § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 5 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og § 6 i lov nr. 562 af 27. maj 2025, foretages følgende ændringer:</p> |
| <p><b>§ 5. ---</b></p> <p><i>Stk. 2-5. ---</i></p> <p><i>Stk. 6.</i> Afstås en del af en fast ejendom, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs-ejendom, og anvendes reglerne i § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., ved opgørelsen af anskaffelsessummen, overføres en forholdsmæssig andel af tillægsparelværdien eller den tekniske værdi, hvis denne er højere, til anskaffelsessummen for</p> | <p><b>1.</b> I § 5, <i>stk. 6, 1. pkt.</i>, ændres »landbrugsejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.</p>  |

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>jorden. Det overførselsberettigede beløb opgøres som tillægsparcelværdien/den tekniske værdi nedsat med</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlodsafskrivninger efter etableringskontoloven eller dagældende investeringsfundslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1152 af 7. oktober 2014, på bygninger og installationer beliggende på ejendommen,</li><li>2) foretagne afskrivninger m.v. som nævnt i stk. 4, nr. 2, og</li><li>3) den nedskrevne værdi på ejendommens bygninger og installationer.</li></ol> <p>Nedsættelse efter nr. 1-3 foretages alene med afskrivninger m.v. og den nedskrevne værdi på bygninger og installationer, der er indgået i ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 eller en vurdering efter den dagældende bestemmelse i vurderingslovens § 4 B. Anskaffelsessummen for den del af ejendommen, hvorfra der overføres en del af anskaffelsessummen, nedsættes med det overførte beløb. Stk. 4 og 5 finder tilsvarende anvendelse, idet nedsættelsen efter stk. 5, nr. 5, foretages efter overførslen efter 1. og 2. pkt.</p> <p><i>Stk. 7-8. ---</i></p> |  |
|  |  |

## UDKAST

|   |   |
|---|---|
| <p><b>§ 5 A.</b> Den skattepligtige kan regulere anskaffessummen efter § 4, stk. 2, med den procent beregnet med en decimal, hvormed reguleringsstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til indkomståret 2009 ganget med ændringen fra indkomståret 2013 til afståelsesåret for ejendomme, der på afståelsestidspunktet efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom. For ejendomme, der er omfattet af § 4, stk. 3, reguleres anskaffessummen fra og med kalenderåret 1993.<br/><i>Stk. 2-3. ---</i></p>  | <p><b>2.</b> I § 5 A, stk. 1, 1. pkt., og § 9, stk. 1, 1. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.</p> |
| <p><b>§ 6. ---</b><br/><i>Stk. 2.</i> Ved afståelse af ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes landbrug, skovbrug eller blandet benyttede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, og § 35, stk. 1, medregnes den opgjorte fortjeneste efter fradrag efter stk. 4, dog kun i det omfang denne overstiger et bundfradrag med et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau). Anvendelse af reglerne i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen på afståelsestidspunktet har været ejet i mindst 5 år, og at afståelsen omfatter stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen. Endvidere er anvendelse af reglerne i 1. pkt. betinget af, at ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den</p> | <p><b>3.</b> I § 6, stk. 2, 1. pkt., ændres »landbrug, skovbrug« til: »landbrugs-, skov og naturejendomme«, og »og 3« udgår.</p>                    |

periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. Der kan anvendes ét bundfradrag pr. ejendom. Såfremt den skattepligtige ejer ejendommen i sameje med andre, kan vedkommende kun anvende så stor en del af bundfradraget, som forholdsmæssigt svarer til vedkommendes ejerandel. Reglerne i 1.-5. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt anskaffelsessummen er opgjort efter § 5 A. Endvidere finder reglerne i 1.-5. pkt. ikke anvendelse, såfremt der er afstået en del af ejendommen, hvor anskaffelsessummen blev opgjort efter § 5 A, eller hvor den opgjorte fortjeneste blev nedsat efter stk. 3. Grundbeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

*Stk. 3-6. ---*

**§ 9.** Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. Anvendelse af reglen

4. I § 6, stk. 2, 3. pkt., og § 9, stk. 1, 3. pkt., udgår »eller 3«.

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen 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 været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>Stk. 2-8. ---</i></p>  |  |
|   | <p style="text-align: center;"><b>§ 8</b></p> <p>I lov om indskud på etableringskonto og iværksætterkonto, jf. lovbekendtgørelse nr. 1149 af 2. juni 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, § 3 i lov nr. 1472 af 10. december 2024, § 8 i lov nr. 1694 af 30. december 2025 og § 6 i lov nr. 369 af 9. april 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 7. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Efter anskaffelsen af aktier og anparter i et selskab hæves beløb af samme størrelse som anskaffelsessummen for aktierne eller anparterne, hvis følgende betingelser alle er opfyldt:</p> <p>1) Kontohaveren eller dennes ægtefælle eller begge ægtefæller skal tilsammen eje aktier eller anparter svarende til mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen i selskabet eller svarende til mere end 50 pct. af stemmeværdien.</p> |  |



## UDKAST

2) Aktierne eller anparterne skal være i et selskab, hvis virksomhed ikke i overvejende grad består i passiv kapitalanbringelse. Bortforpagtning af fast ejendom som nævnt i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, anses ikke i denne forbindelse for virksomhed ved passiv kapitalanbringelse. 1. pkt. gælder dog ikke, hvis selskabet udøver næring ved køb og salg af værdipapirer eller finansieringsvirksomhed. Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter i et indkomstår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der efter 1. pkt. skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver opgjort ultimo indkomståret. Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen, medregnes ikke. I stedet medregnes den del af datterselskabets indtægter og aktiver, der svarer til ejerforholdet, ved bedømmelsen. Ved bedømmelsen ses der

1. I § 7, stk. 2, nr. 2, 2. pkt., udgår »og 3«.

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem to datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.</p> <p>3) Aktierne eller anparterne må ikke være erhvervet i forbindelse med omdannelsen af en personligt ejet virksomhed efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse som led i en skattefri aktieombytning efter aktieavancebeskatningsloven, som led i en skattefri fusion, spaltning eller tilførsel af aktiver efter fusionsskatteoven eller ved arv, arveforskud eller gave.</p> |  |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 9</b></p> <p>I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret bl.a. ved § 7 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og senest ved § 4 i lov nr. 750 af 20. juni 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 33 C.</b> Ved overdragelse i levende live af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på</p>   |  |

overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d, kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-11 og 14. Adoptivforhold eller stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold. Stk. 2-11 og 14 finder alene anvendelse på ejendomsavancer vedrørende fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed. Stk. 2-12 og 14 gælder ikke med hensyn til fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, hvis den faste ejendom eller stuehuset med tilhørende grund og have ved overdragelsen bliver omfattet af § 8 eller § 9, stk. 1, 1. pkt., i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast

1. I § 33 C, stk. 1, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

## UDKAST

|   |   |
|---|---|
| <p>ejendom. For så vidt angår fast ejendom omfattet af 3. og 4. pkt., kan der kun ske indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter afskrivningslovens kapitel 3, hvis der samtidig sker indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter ejendomsavancebeskatningsloven på samme ejendom. Stk. 2-11 og 14 gælder heller ikke for fortjeneste på gæld, der skal beskattes efter reglerne i kursgevinstloven, medmindre det sker efter reglerne i kursgevinstlovens § 23. For aktier, anpartar og andelsbeviser og lignende gælder aktieavancebeskatningslovens §§ 34, 35 og 35 A, uanset om de indgår i virksomheden.</p> <p><i>Stk. 2-14. ---</i></p> |   |
|   | <p style="text-align: center;"><b>§ 10</b></p> <p>I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 9 i lov nr. 562 af 27. maj 2025 og senest ved § 5 i lov nr. 750 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:</p> |
| <p><b>§ 14. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Udgifter til ejendomsskatter på ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, kan ikke fradrages, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til</p>  |   |

## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>bolig for ejeren. Fradrag indrømmes endvidere ikke for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, hvis stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Begrænsningen i 2. pkt. gælder, når stuehuset er beliggende på en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugsejendom. Fradrag indrømmes tilsvarende ikke for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4, 9 og 10, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Fradrag indrømmes heller ikke for udgifter til ejendomsskatter på ubebyggede grunde, der er erhvervet med henblik på privat benyttelse, og som ikke senere er overgået til erhvervsmæssig benyttelse.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. I § 14, stk. 2, 3. pkt., ændres »landbrugsejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.</li><li>2. I § 14, stk. 2, 4. pkt., ændres »nr. 4 og 6-10« til: »nr. 3 og 5-9«, og i 5. pkt. ændres »nr. 4, 9 og 10« til: »nr. 3, 8 og 9«.</li></ol> |
| <p><b>§ 15 J.</b> Ved opgørelse af den skattepligtige indkomst kan ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2, der tjener til bolig for ejeren, alene foretage fradrag for renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter. Øvrige udgifter vedrørende ejendommen kan ikke fradrages, jf. dog § 15 K.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>   | <ol style="list-style-type: none"><li>3. I § 15 J, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.</li></ol>  |

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| <p><i>Stk. 3.</i> Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. angivne del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Er en del af ejendommen udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. angivne del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt.</p> | <p><b>4.</b> I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., ændres »nr. 6 og 7« til: »nr. 5 og 6«.</p> <p><b>5.</b> I § 15 J, stk. 4, 1. pkt., ændres »nr. 8« til: »nr. 7«.</p> |
| <p><b>§ 15 K.</b> Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af bygninger, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, fradrage de faktisk afholdte driftsudgifter vedrørende disse bygninger. 1. pkt.</p>   |   |

## UDKAST

finder ikke anvendelse for fredede ejerlejligheder. For ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, gælder dog § 15 J, stk. 3 og 4.

Stk. 2-5. ---

*Stk. 6.* For ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. En ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, eller afskrivningslovens § 45, stk. 2, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i

6. I § 15 K, stk. 1, 3. pkt., ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.

7. I § 15 K, stk. 6, 1. og 5. pkt., ændres »nr. 5« til: »nr. 4«.

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
| udlandet, på Færøerne eller i Grønland.  |   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 11</b></p> <p>I pensionsbeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1243 af 26. november 2024, som ændret ved § 21 i lov nr. 1655 af 30. december 2024, § 8 i lov nr. 1691 af 30. december 2024, § 10 i lov nr. 369 af 9. april 2025 og § 5 i lov nr. 730 af 20. juni 2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 15 A. ---</b><br/><i>Stk. 2. ---</i><br/><i>Stk. 3.</i> Den erhvervsmæssige virksomhed som nævnt i stk. 1 og 2 må ikke i overvejende grad have bestået af passiv kapitalanbringelse, jf. stk. 4, og for så vidt angår selskaber aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6. I relation til betingelserne for oprettelse af en pensionsordning omfattet af stk. 5 og 6 udgør procentsatserne for gennemsnitsberegningerne i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, 75 pct., medmindre der i gennemsnitsberegningen alene indgår regnskabsår, der begynder den 1. januar 2012 eller senere. Procentsatsen i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 6, knyttet til overdragelsestidspunktet udgør i relation til betingelserne for oprettelse af en pensionsordning omfattet af stk. 5 og 6</p> |   |



## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>75 pct. for afståelser, der sker senest den 31. december 2013. 1. pkt., finder dog ikke anvendelse, når personen eller et selskab, hvori personen har været hovedaktionær, har udøvet næringsvirksomhed ved køb og salg af værdipapirer eller ved finansieringsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses ikke som passiv kapitalanbringelse ved anvendelsen af 1. pkt. Den erhvervs-mæssige virksomhed som nævnt i stk. 1 må endvidere ikke have bestået i udlejning af afskrivningsberettigede driftsmidler eller skibe eller have haft mere end 10 ejere, medmindre opretteren af pensionsordningen har deltaget i virksomhedens drift i væsentligt omfang.</p> <p><i>Stk. 4-8. ---</i></p> | <p>1. I § 15 A, stk. 3, 5. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.</p>   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 12</b></p> <p>I personskatteloven, jf. lovbe-kendtgørelse nr. 1284 af 14. juni 2021, som ændret bl.a. ved § 12 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og se-nest ved § 4 i lov nr. 1691 af 30. december 2024, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 4.</b> Kapitalindkomst omfatter det samlede nettobeløb af</p>  |  |

## UDKAST

- |  |  |
|--|--|
| <p>1) renteindtægter og renteudgifter samt fradrag efter ligningslovens § 6 og § 6 A,</p> <p>2) skattepligtige gevinster og fradragberettigede tab efter kursgevinstloven,</p> <p>3) beregnet kapitalafkast i selvstændig erhvervsvirksomhed efter virksomhedsskattelovens § 7, som overføres til den skattepligtige inden oplysningsfristen efter skattekontrollovens § 10, stk. 2, og § 11, jf. § 13, for indkomståret, med fradrag af kapitalafkast, der er medregnet i den personlige indkomst efter virksomhedsskattelovens § 23 a,</p> <p>3a) beregnet kapitalafkast efter virksomhedsskattelovens § 22 a, med fradrag af kapitalafkast, der er medregnet i den personlige indkomst efter virksomhedsskattelovens § 23 a, samt beregnet kapitalafkast efter virksomhedsskattelovens § 22 c,</p> <p>4) skattepligtigt aktieudbytte omfattet af ligningslovens § 16 A, stk. 1, stk. 2, nr. 1-3, stk. 3, nr. 1 og 2, og stk. 4, der ikke er aktieindkomst efter § 4 a,</p> <p>5) skattepligtig gevinst og fradragberettiget tab efter aktieavancebeskatningslovens §§ 18, 19 C og 22, der ikke er aktieindkomst efter § 4 a,</p> <p>5a) skattepligtig gevinst og fradragberettiget tab ved afståelse af medlemsbeviser i foreninger m.v., der er skattepligtige efter</p> |  |
|--|--|

## UDKAST

selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, bortset fra investeringsforeninger,

5 b) beløb, der er modtaget fra et pengeinstitut, realkreditinstitut, fondsmæglerselskab, investeringsforvaltningsselskab, en forvalter af alternative investeringsfonde, en finansiel rådgiver eller en investeringsrådgiver, som følge af at det pågældende pengeinstitut m.v. har modtaget gebyrer, provisioner eller andre pengeydelse fra et investeringsinstitut, og som vedrører investering i en aktie eller et investeringsbevis omfattet af aktieavancebeskatningslovens §§ 19 C eller 22,

6) overskud eller underskud af en eller tofamiliehuse mv., fritidshuse, ejerlejligheder og lignende, som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, og stk. 2,

7) de i ligningslovens § 8, stk. 3, omhandlede provisioner mv.,

8) rentekorrektion efter virksomhedsskattelovens § 11, stk. 3,

9) indkomst ved selvstændig erhvervsvirksomhed, når antallet af ejere er større end 10 og den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang, samt indkomst ved selvstændig erhvervsvirksomhed efter ligningslovens § 8 K, stk. 2, når antallet af personlige ejere er større end 2 og den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang,

1. I § 4, stk. 1, nr. 6, ændres »nr. 1-5, 9 og 10« til: »nr. 1-4, 8 og 9«.

## UDKAST

|  |  |
|--|--|
| <p>10) indbetalinger som nævnt i ligningslovens § 14 A, stk. 1,</p> <p>11) indkomst fra udlejning af afskrivningsberettigede driftsmidler og skibe uanset antal ejere, når den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang,</p> <p>12) vederlag, der omfattes af ligningslovens § 5 C,</p> <p>13) afkast efter pensionsbeskatningslovens § 53 A, stk. 3,</p> <p>14) fortjeneste opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler,</p> <p>15) beløb, der er skattepligtige eller fradragsberettigede efter ligningslovens § 12 B, stk. 4-7 eller stk. 9,</p> <p>16) beløb, der er skattepligtige eller fradragsberettigede efter afskrivningslovens § 40 C, og</p> <p>17) overskud ved lejerens og andelshaverens fremleje eller udlejning omfattet af ligningslovens § 15 Q, stk. 1 og 3.</p> <p><i>Stk. 2-9. ---</i></p> |  |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 13</b></p> <p>I skatteforvaltningsloven, jf. lov-<br/>bekendtgørelse nr. 1053 af 20. sep-<br/>tember 2024, som ændret senest<br/>ved § 6 i lov nr. 750 af 20. juni<br/>2025, foretages følgende ændring:</p> |
| <p><b>§ 33 a.</b> Told- og skatteforvaltningen kan ikke afsende varsel som nævnt i § 20, stk. 1, jf. stk. 4, om ændring</p>  |  |

af en vurdering eller en del af en vurdering af en fast ejendom senere end den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb. En ændring skal være gennemført senest den 1. oktober samme år. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsettelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og

1. To steder i § 33 a, stk. 1, 3. pkt., to steder i stk. 2, 3. pkt., og to steder i stk. 4, 3. pkt., ændres »nr. 4« til: »nr. 3«.

## UDKAST

skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

*Stk. 3. ---*

*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører forhøjelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen. Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, eller som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

*Stk. 5-7. ---*

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 14</b></p> <p>I virksomhedsskatteoven, jf. lov-<br/>bekendtgørelse nr. 1836 af 16. sep-<br/>tember 2021, som ændret ved § 6 i<br/>lov nr. 2193 af 30. november<br/>2021, § 17 i lov nr. 679 af 3. juni<br/>2023, § 12 i lov nr. 369 af 9. april<br/>2025 og § 14 i lov nr. 562 af 27.<br/>maj 2025, foretages følgende æn-<br/>dringer:</p> |
| <p><b>§ 1. ---</b><br/><i>Stk. 2. ---</i><br/><i>Stk. 3.</i> Aktiver, der benyttes både til<br/>erhvervsmæssige og private for-<br/>mål, indgår ikke i den selvstændige<br/>erhvervsvirksomhed. Dog indgår i<br/>virksomheden den erhvervsmæs-<br/>sige del af en ejendom, der både tje-<br/>ner til bolig for ejeren og anvendes<br/>erhvervsmæssigt i væsentligt om-<br/>fang. En ejendom, der kun anven-<br/>des af ejeren til boligformål og er-<br/>hvervsmæssige formål, indgår med<br/>den del af ejendommen, der ikke<br/>anvendes af ejeren til boligformål, i<br/>virksomhedsordningen i henhold til<br/>en fordeling efter ejendomsavance-<br/>beskatningslovens § 4, stk. 5, eller<br/>afskrivningslovens § 45, stk. 2, der<br/>fortsat anses for retvisende, og hvor<br/>denne del udgør mindst 25 pct. af<br/>ejendommens kontante anskaffel-<br/>sessum. I andre tilfælde indgår en<br/>ejendom, der kun anvendes af eje-<br/>ren til boligformål og erhvervs-<br/>mæssige formål, med den del af</p> |   |

## UDKAST

ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, hvor den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46. Ejendomme som nævnt i ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere. Anskaffelsessummen for ombygning, forbedringer m.v. af den erhvervsmæssige del af sådanne ejendomme indgår ligeledes i virksomheden. Biler, lastestandere, telefoner, datakommunikationsforbindelser og computere med tilbehør, der benyttes både erhvervsmæssigt og privat, kan indgå i virksomheden. Ved fastsættelse af

1. I § 1, stk. 3, 7. pkt., ændres »nr. 6-8« til: »nr. 5-7«.



## UDKAST

|   |  |
|---|--|
| <p>værdien af privat benyttelse af aktiver, der indgår i virksomheden, finder ligningslovens § 16 tilsvarende anvendelse. For biler, der indgår i virksomheden og benyttes både erhvervsmæssigt og privat, finder ligningslovens § 9 C, stk. 7, tilsvarende anvendelse.</p>   |  |
| <p><b>§ 22 c. ---</b><br/>Stk. 2. For at anvende ordningen i stk. 1 skal følgende betingelser være opfyldt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Den skattepligtige er undergivet fuld skattepligt efter kildeskattelovens § 1 og hjemmehørende her i landet efter reglerne i en dobbeltbeskatningsaftale.</li><li>2) Det kontantomregnede vederlag, som den skattepligtige betaler for aktierne eller anparterne, overstiger et grundbeløb på 627.000 kr. (2010-niveau). Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20.</li><li>3a) Den skattepligtige ejer mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen i selskabet eller råder over mere end 50 pct. af stemmевærdien, eller</li><li>3b) den skattepligtige sammen med andre ansatte ejer mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen i selskabet eller råder over mere end 50 pct. af stemmевærdien, jf. dog stk. 4.</li></ol> <p>4. Det er en betingelse, at ingen af de ansatte aktionærer eller anpartshavere råder over mere end 50 pct. af stemmевærdien i selskabet. Ved afgørelsen af, om en aktionær eller anpartshaver er omfattet af 2. pkt.,</p> |  |

## UDKAST

finder aktieavancebeskatningslovens § 4, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

4) Aktierne eller anparterne skal være i et selskab, hvis virksomhed i den periode, hvor ordningen anvendes, ikke i overvejende grad består i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende. Udlejning af fast ejendom som anført i aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, og bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for virksomhed ved udlejning af fast ejendom. 1. pkt. gælder dog ikke, hvis selskabet udøver næring ved køb og salg af værdipapirer eller finansieringsvirksomhed. Selskabets virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af selskabets øvrige regnskabsførte indtægter, i et indkomstår stammer fra sådan virksomhed, eller hvis handelsværdien af selskabets udlejningsejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver opgjort ultimo indkomståret. Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved

2. I § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«.

bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer. Afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktie- eller anpartskapitalen, eller som udøver virksomhed med aktiv udlejning af fast ejendom, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 7, medregnes ikke. I stedet medregnes en til ejerforholdet svarende del af datterselskabets indtægter og aktiver ved bedømmelsen. Ved bedømmelsen ses der bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem to datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.

5) Aktierne eller anparterne er ikke omfattet af aktieavancebeskatningslovens §§ 19 B eller 19 C.

6) Aktierne eller anparterne er ikke erhvervet i forbindelse med omdannelsen af en personligt ejet virksomhed efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse som led i en skattefri aktieombytning efter aktieavancebeskatningsloven eller i forbindelse med anvendelse af etableringskontoindsud efter lov om indskud på etableringskonto.

7) Den skattepligtige har ejet aktierne eller anparterne i mindre end 11 år.

*Stk. 3-7. ---*

## UDKAST

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>§ 15</b></p> <p>I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som ændret senest ved lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:</p> |
| <p><b>§ 120. ---</b><br/><i>Stk. 2-3. ---</i><br/><i>Stk. 4.</i> Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.</p> | <p><b>1.</b> I § 120, <i>stk. 4</i>, ændres »landbrugs- eller skovejendom« til: »landbrugs-, skov- og naturejendom«, og »og 3« udgår.</p>   |