



Fremsat den 26. april 2023 af skatteministeren (Jeppe Bruus)

## Forslag

til

### Ejendomsskattelov

#### Kapitel 1

#### Skattepligt

#### Ejendomsværdiskat

§ 1. Der betales ejendomsværdiskat til staten af fast ejendom efter denne lov, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

*Stk. 2.* Kolonihavehuse på fremmed grund, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

§ 2. Ejendomsværdiskat påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 1, beliggende i Danmark. Ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 2.* Ejendomsværdiskat påhviler endvidere fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Er personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, omfatter skattepligten kun fast ejendom beliggende i Danmark.

*Stk. 3.* Skattepligt efter § 1, stk. 1, forudsætter, at ejeren, jf. stk. 1 og 2, har rådighed over ejendommen til beboelse.

*Stk. 4.* Hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat som om, at den pågældende ejer ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat af sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen af en ejendom efter 1. pkt.

*Stk. 5.* Fritaget for ejendomsværdiskat er:

- 1) Personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1.
- 2) Udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens udsendte diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den diplomatiske repræsentation.
- 3) Udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den konsulære repræsentation, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

§ 3. 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 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

- tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendoms-vurderingslovens § 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 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.
  - 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 at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
  - 9) Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, 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, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

*Stk. 2.* 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.

*Stk. 3.* Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er ikke omfattet af skattepligt efter § 1, stk. 1.

#### *Grundskyld*

**§ 4.** Der betales grundskyld til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien, jf. dog §§ 5-9.

*Stk. 2.* Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3 og 4.

*Stk. 3.* En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

*Stk. 4.* For grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, samt ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 5.* Grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

*Stk. 6.* Grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

*Stk. 7.* Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 6, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for grundskylden og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

*Stk. 8.* Skatteministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig grundskyld efter stk. 5-7.

**§ 5.** Kommunalbestyrelsen skal fritage følgende ejendomme for grundskyld:

- 1) Kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten.
- 2) Andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt udleje, eller som henligger ubenyttede,

- og med undtagelse af ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot.
- 3) Privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, som besiddes af udsenderstaten, udsenderstatens repræsentationschef eller medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis ejendommen besiddes til brug for den diplomatiske repræsentation.
  - 4) Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsulatembedsmand, og den udsendte konsulatchefes bolig, såfremt disse ejes af eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
  - 5) Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en honorær konsulatembedsmand, og som ejes af eller er lejet af udsenderstaten.
  - 6) Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Fritagelsen efter 1. pkt. omfatter kun den bebyggede grund samt gårdsplads og have. Fritagelsen efter 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, der tilhører staten, regioner, kommuner, kirker eller præsteembeder, eller som tilhører en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af tilskud fra staten, regionerne og kommunerne.
  - 7) Bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, der ikke drives erhvervmæssigt. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., er omfattet af 1. pkt., selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet efter ejendomsvurderingsloven.
  - 8) Ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank i det omfang de er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank.

*Stk. 2.* Opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

**§ 6.** Kommunalbestyrelsen skal meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning. Fritagelsen gælder, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld.

**§ 7.** Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af følgende ejendomme, der ejes af den pågældende organisation, institution eller private:

- 1) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog kun omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den private til de formål, der er nævnt i 1. pkt.
- 2) Sports- og idrætsanlæg, der tilhører gymnastik-, idræts- og skytteforeninger, eller andre organisationer med sports- og idrætsformål, for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt.
- 3) Ejendomme, der anvendes til ungdomslejr, lejrplads eller feriekoloni for børn, når ejeren er en organisation, og hovedformålet med organisationen er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.
- 4) Ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttige formål, og som anvendes til institutionens formål.
- 5) Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket er åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, og værkets indtægter, bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital, ifølge vedtægterne udelukkende kan anvendes til værkets formål.

*Stk. 2.* Opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

**§ 8.** Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares. Fritagelsen sker for en vurderingsperiode efter ejendomsvurderingsloven ad gangen.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for fritagelse efter stk. 1, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at foretage ændringer i grundens udnyttelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Foretager ejeren uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen bygningsforanstaltninger på grunden, som strider imod de fastsatte betingelser for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, om og da i hvilket omfang fritagelsen bortfalder. Fritagelsen ophører med virkning fra og med førstkommande 1. januar.

**§ 9.** Tidligere opnået henstand, som i medfør af § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, er ydet af kommunalbestyrelsen med betaling af grundskyld for visse landbrugsejendomme, bevares på uændrede vilkår, indtil kommunalbestyrelsen konstaterer, at betingelserne for ophør

af henstand indtræder efter § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. Henstandsbeløbet med tilskrevne renter forfalder uanset 1. pkt. til betaling ved ejerskifte, medmindre ejerskifte sker mellem ægtefæller.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen giver årligt ejeren meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, og af tilskrevne renter.

*Fritagelse for stigning i grundskyld og dækningsafgift som følge af ændret plangrundlag*

**§ 10.** Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften til ejere af ejendomme, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld og dækningsafgift, jf. stk. 1, 1. pkt., bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse bortfalder også, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen til andre end ejerens ægtefælle. Ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift af grundværdien af den del af grunden, der afstås.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse efter stk. 1, 1. pkt., for hele stigningen i grundskylden og dækningsafgiften, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Stk. 2, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Dækningsafgift*

**§ 11.** Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven som bidrag til de udgifter, som ejendommen medfører for kommunen.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 1, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvist fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

*Stk. 4.* For ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 5.* Dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

*Stk. 6.* Ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

*Stk. 7.* Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 5, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for dækningsafgiften og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

*Stk. 8.* Skatteministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig dækningsafgift efter stk. 5-7.

**§ 12.** Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven som bidrag til de udgifter, som ejendommen medfører for kommunen, jf. dog stk. 3, 1. pkt.

*Stk. 2.* Ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i stk. 1, kan kun pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen. Fordeling af grundværdien efter 1. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan ikke pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, dækningsafgift efter stk. 1. For ejendomme, hvor alene en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 2, kan dækningsafgift alene pålægges den ikkefritagne del af grundværdien af ejendommen, som anvendes til de formål, der er nævnt i stk. 1.

*Stk. 4.* Anvendes kun en del af den ikkefritagne del af en ejendom omfattet af stk. 3, 2. pkt., til de formål, der er nævnt i stk. 1, fastsættes det i medfør af stk. 2, om ejeren af ejendommen skal pålægges dækningsafgift. Der skal ved vurderingen efter stk. 2 ikke tages højde for fritagelsen efter § 5, stk. 2.

*Stk. 5.* Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom,

der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter stk. 2-4, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 1. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Told- og skatteforvaltningen vurderer samtidig, om betingelsen i stk. 2, 1. pkt., er opfyldt, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

## Kapitel 2

### Skattegrundlag

#### Ejendomsværdiskat

**§ 13.** Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

*Stk. 2.* 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. 3-6.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår. Hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, betales der ikke ejendomsværdiskat for indkomståret.

*Stk. 4.* 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.

*Stk. 5.* For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige

beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommande vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

*Stk. 6.* Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

**§ 14.** Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, ansættes beskatningsgrundlaget som 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

*Stk. 2.* Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, ikke en ejendomsvurdering som nævnt i stk. 1, anvendes handelsværdien for det forudgående indkomstår som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. Handelsværdien fastsættes på følgende måde:

- 1) Er der et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien som den faktiske anskaffelsespris fremindekseret efter et sådant prisindeks. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Findes der ikke et prisindeks som nævnt i nr. 1, anvendes et dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Foreligger der anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den fastsættelse, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan dokumentation til grund for værdifastsættelsen. Handelsværdien fastsat efter 1. pkt. indgår med 80 pct.
- 4) Findes der ikke et prisindeks eller dokumentation som nævnt i nr. 1-3, fastsættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi. Handelsværdien fastsat efter 1. og 2. pkt. indgår med 80 pct.

*Stk. 3.* Hvis der foretages om- eller tilbygning af ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske, færøske eller grønlandske offentlige ejendomsvurdering efter stk. 1 eller handelsværdien efter stk. 2, lægges værdien af om- eller tilbygningen til ejendomsvurderingen eller handelsværdien. Prisen på om-

eller tilbygningen fremindekseres ved anvendelse af et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks som nævnt i stk. 2, nr. 1. Findes et sådant prisindeks ikke, anvendes i stedet et dansk prisindeks.

*Stk. 4.* § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse.

**§ 15.** Ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau efter §§ 22-26.

*Stk. 2.* Kan ejendommen ikke tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, eller anvendes en ejendom til formål, som ikke er ejendomsværdiskattepligtige, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt med den periode af indkomståret, ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand eller ejendommen ikke anvendes til ejendomsværdiskattepligtige formål, jf. dog stk. 5, 1. pkt.

*Stk. 3.* Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lignende.

*Stk. 4.* Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med dagen før overtagelsesdagen. Sker sælgers udflytning tidligere end dagen før overtagelsesdagen, træder udflytningsdagen i stedet for dagen før overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med afståelse af sommerhuse og lignende.

*Stk. 5.* Ved hel eller delvis udlejning af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medfører udlejning ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes. I andre tilfælde af udlejning af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som opgjort efter §§ 22-26 med den andel af ejendomsværdiskatten, der svarer til den udlejede del.

**§ 16.** For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af stk. 1 finder §§ 23-26 kun anvendelse for de ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

### *Grundskyld*

**§ 17.** Grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

*Stk. 2.* Beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågæl-

dende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

*Stk. 3.* For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

*Stk. 4.* 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 efter ændringen. 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 foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

**§ 18.** Grundskylden opgøres på helårsniveau efter § 28.

*Stk. 2.* Ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

*Stk. 3.* Fritages eller ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, eller pålægges en ejendom grundskyld, sker dette med virkning fra og med førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det indeværende kalenderår.

**§ 19.** For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

### *Dækningsafgift*

**§ 20.** For ejendomme omfattet af § 11 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. For ejendomme omfattet af § 12 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* Ejendomme, der er omfattet af § 12, men som en del af kalenderåret anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, pålægges kun delvis dækningsafgift. Told- og skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift fordelt på et kalenderår.

*Stk. 3.* Bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller om-

vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

**§ 21.** Kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommande 1. januar. Ophører dækningsafgiften for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommande 1. januar, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, ophører dækningsafgiften fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i 1. pkt., pålægges ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, pålægges ejeren af ejendommen dog dækningsafgift fra og med denne dato.

### Kapitel 3

#### Satser og nedslag

##### Ejendomsværdiskat

**§ 22.** Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

*Stk. 2.* Ejendomsværdiskattesatsen er 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på 9.200.000 kr. (2024-niveau). Ejendomsværdiskattesatsen er 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

*Stk. 3.* Grundbeløbet nævnt i stk. 2, 1. pkt., reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. stk. 4. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Grundbeløbet reguleres første gang for indkomståret 2026.

*Stk. 4.* Ejerboligværdiindekset nævnt i stk. 3 sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Ejerboligværdiindekset fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal. Ejerboligværdiindekset beregnes første gang for indkomståret 2026.

*Stk. 5.* Ejerboligværdiindekset beregnes og offentliggøres af told- og skatteforvaltningen.

**§ 23.** Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,0 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14.

*Stk. 2.* Nedslag efter stk. 1 bortfalder ved ejerskifte. Det gælder dog ikke ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

*Stk. 3.* Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

**§ 24.** 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.

*Stk. 2.* Nedslag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K kan ikke opnå nedslag.

*Stk. 3.* § 23, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

**§ 25.** Har den skattepligtige eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 6.000 kr. pr. boligenhed. For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, udgør nedslaget dog 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

*Stk. 2.* For personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag efter stk. 1, at den skattepligtige meddeler told- og skatteforvaltningen de oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold. Det er endvidere en betingelse, at told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

*Stk. 3.* Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter ægtefællens død eller flytning på plejehjem bevarer rådigheden over en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet eller flytningen. Hvis den længstlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

**§ 26.** Nedslaget efter § 25 reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbyt-

teindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Er den skattepligtige gift og samlevende med ægtefællen ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

*Stk. 2.* Grundbeløbene i stk. 1 reguleres efter personskattelovens § 20.

**§ 27.** Skat, der er betalt til en fremmed stat, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom beliggende dér, kan fradrages i ejendomsværdiskatten for samme ejendom. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition vedrørende fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt.

*Stk. 2.* Fradragsbeløbet efter stk. 1, 1. pkt., kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

#### *Grundskyld*

**§ 28.** 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 bilag 1.

*Stk. 2.* 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.

#### *Dækningsafgift*

**§ 29.** Kommunalbestyrelsen opkræver for hvert af kalenderårene 2024-2028 et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2023 for dækningsafgift af ejendomme efter § 11, stk. 1.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

*Stk. 3.* For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 2. For de kommuner, som ikke er angivet i bilag 2, kan kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 ikke indføre dækningsafgift efter § 12, stk. 1.

## Kapitel 4

### *Godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone*

**§ 30.** Der ydes godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der er betalt af arealerne. Godtgørelse efter 1. pkt. ydes efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen.

*Stk. 2.* Godtgørelse efter stk. 1 ydes for en periode, der regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning, jf. § 17, stk. 1. Hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, og herefter er tilbageført, regnes godtgørelsesperioden først fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan højst udgøre 20 år.

*Stk. 3.* For hvert indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden fastsætter told- og skatteforvaltningen et beløb, der angiver forskellen mellem den skattepligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende kalenderår, og den skattepligtige grundværdi, som ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

*Stk. 4.* De beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte indkomstår eller kalenderår. Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

*Stk. 5.* Godtgørelsen udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 med tillæg af renter.

*Stk. 6.* Told- og skatteforvaltningen udbetaler godtgørelsen inklusive afsavnsrenter, jf. stk. 5, til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse, jf. stk. 1, 2. pkt. Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra det seneste indkomstår eller kalenderår, udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af godtgørelsen, der vedrører det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

*Stk. 7.* Udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 afholdes af kommunerne.

*Stk. 8.* Stk. 1-7 omfatter ikke ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

## Kapitel 5

### *Opkrævning*

#### *Opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen*

**§ 31.** Ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk.



1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af told- og skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 2.* Reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af stk. 1. Reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder dog kun anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjemmeside. Reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1.

*Stk. 3.* Opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1 på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

*Stk. 4.* Når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 3, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

**§ 32.** Afgår en fysisk person ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for den afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog § 2, stk. 4, og § 4, stk. 3. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer.

*Stk. 2.* Er der ikke sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. For krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejendomme, jf. § 31, stk. 1, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse.

#### *Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen*

**§ 33.** Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to ra-

ter med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag. Fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt.

*Stk. 2.* Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. For ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejers. Betales beløbet ikke af hovedejers senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

*Stk. 3.* Forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog § 82.

*Stk. 4.* Viser den endelige beregning, at der er opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af 2. rate i kalenderåret til ejendommens hovedejers. Er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift. Tilbagebetalingen sendes til den hovedejers, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift. Hovedejers har ved tilbagebetaling krav på en forrentning i henhold til § 34, stk. 4.

*Stk. 5.* Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets 2. rate. Er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift for det indeværende kalenderår. Pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., løber fra forfaldstidspunktet for opkrævningen efter 1 og 2. pkt. Opkrævningen sendes til den hovedejers, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift. Manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er

den 1. i måneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

*Stk. 6.* Frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20, stk. 3, ved ejendomsejers henvendelse til told- og skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023. 1. pkt. finder ikke anvendelse for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere eller for så vidt angår ejendomme, som ikke er opkrævet dækningsafgift for kalenderåret 2023. Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 20, stk. 3, på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

*Stk. 7.* Hovedejeren af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, og som hverken har et CVR- eller CPR-nummer, skal lade sig registrere som en juridisk enhed i Erhvervsstyrelsens it-system. Dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om et dødsbo efter en ejer, som blev opkrævet grundskyld efter § 31. Skatteministeren kan efter forhandling med erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om registreringsforpligtelsen.

#### *Opkrævning i forbindelse med klage*

**§ 34.** Klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid.

*Stk. 2.* Gives der henstand med betaling af grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter § 33, stk. 1, som hviler på den faste ejendom i dens helhed med en pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., forlænges pante- og fortrinsretten tilsvarende med den periode, der gives henstand for.

*Stk. 3.* Ændres en ansættelse vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af § 31, foretages en berigtigelse for de indkomstår, som ændringen vedrører. Ændres en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, foretages en berigtigelse på årets 2. rate eller en ekstra reguleringsrate for kalenderåret.

*Stk. 4.* Medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

## Kapitel 6

### *Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld*

**§ 35.** Der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 36 og 38 til fysiske personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat

og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i denne lov.

#### *Rabat i ejendomsværdiskat*

**§ 36.** Rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 35, ydes til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder følgende samtlige betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejeren af ejendommen nævnt i nr. 1 og 2 er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, jf. dog § 37, stk. 2.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af stk. 1, som nybygges eller ombygges, skal byggeriet være færdigmeldt til kommunalbestyrelsen efter reglerne i bygningsreglementet senest den 1. januar 2024, for at ejeren ydes rabat i ejendomsværdiskat. Konstatere det, at færdigmeldingen efter 1. pkt. er sket ved grov uagtsomhed eller forsæt, kan told- og skatteforvaltningen træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat med virkning fra og med den 1. januar 2024. Er en ombygning ikke færdigmeldt senest den 1. januar 2024, ydes ejeren kun rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen før ombygningen.

**§ 37.** Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

*Stk. 2.* Er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

#### *Rabat i grundskyld*

**§ 38.** Rabat i grundskyld, jf. § 35, ydes til fysiske personer, jf. dog stk. 2, der ejer ejendomme, som opfylder følgende samtlige betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejendommen er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ejendommen er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejendommen er omfattet af grundskyld for indkomståret 2024.

*Stk. 2.* Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af rabat i grundskyld. Fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med et dødsbo, er ikke omfattet af 1. pkt.

**§ 39.** Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for grundskyld. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

*Stk. 2.* Er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

#### *Opgørelse og nedsættelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld*

**§ 40.** Rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, udgør tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. dog § 75.

*Stk. 2.* Rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er negativt. Rabatten i ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

*Stk. 3.* Rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten i grundskyld kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

*Stk. 4.* Kan der ikke opgøres en samlet rabat efter stk. 1, fordi der ikke kan opgøres en rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og en rabat i grundskyld, jf. stk. 3, opgøres rabatten særskilt for ejendomsværdiskat og grundskyld. I tilfælde omfattet af 1. pkt. udgør rabat i ejendomsværdiskat forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, og rabat i grundskyld udgør forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt.

*Stk. 5.* Den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld fastholdes nominelt, jf. dog §§ 41 og 42.

**§ 41.** Ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere fysiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres, jf. dog § 43, stk. 4 og 5. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 2.* Ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere juridiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, med rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes yderligere efter stk. 1. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 3.* Udgør den opgjorte ejendomsværdiskat for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat opgjort efter § 40, stk. 2, nedsættes rabatten i ejendomsværdiskat midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat. Udgør den opgjorte grundskyld for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld opgjort efter § 40, stk. 3, nedsættes rabatten i grundskyld midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

**§ 42.** Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, nedsættes midlertidigt efter stk. 2 for ejendomme, for hvilke der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket udlejning, eller ejendommen på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

*Stk. 2.* Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, for ejendomme omfattet af stk. 1 nedsættes med det beløb, som rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med. Rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår nedsættes som følge af udlejningen m.v. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for nedsættelsen af ejendomsværdiskatten.

*Stk. 3.* Ophører udlejning af en ejendom, eller overgår en ejendom på anden måde til at kunne tjene til bolig for ejeren, for hvem der før udlejningen m.v. har været ydet rabat for ejendomsværdiskat, eller for hvem der ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v., udgør rabatten i ejendomsværdiskat det beløb, der er opgjort efter § 40, stk. 2.

### *Bortfald og overtagelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld*

§ 43. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte, jf. dog stk. 4 og 5. Ved ejerskifte af en del af ejendommen finder § 41, stk. 1 og 2, anvendelse, jf. dog stk. 4 og 5.

Stk. 2. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Stk. 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8.

Stk. 4. Overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til ejerens ægtefælle, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, eller som har overtaget den afdøde ægtefælles ejendom eller en del af en ejerandel af ejendommen, overtager den afdøde ægtefælles rabat for ejendommen eller dennes del af ejendommen.

Stk. 5. Overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen på tidspunktet for, at skilsmissen er registreret i henhold til et autoritativt register.

## Kapitel 7

### *Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld*

§ 44. 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.

§ 45. For kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret

2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Stk. 2. For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. For de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.

## Kapitel 8

### *Låneordninger*

#### *Den permanente indefrysingsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld*

§ 46. Told- og skatteforvaltningen yder årligt et samlet lån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 47 og 49 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lånet for indkomståret den 31. december, jf. § 55. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have tilvalgt lån efter stk. 1. 1. pkt. gælder ikke for fysiske personer, der sammen med juridiske personer ejer ejendomme omfattet af kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021.

#### *Opgørelse af stigninger i ejendomsværdiskat*

§ 47. Der ydes et lån, jf. § 46, til stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3.

Stk. 2. Til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. dog § 52. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024, som er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. dog § 48, efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer. Lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af rabat i grundskyld, jf. § 38, fratrækkes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, forskelsbeløbet opgjort for rabat i grundskyld, jf. § 39, stk. 1, hvis dette forskelsbeløb er negativt.

*Stk. 4.* Er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 15, stk. 2, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 2, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for hele sammenligningsåret.

**§ 48.** Erhverves en ejendom nævnt i § 3 i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen erhverves.

*Stk. 2.* Ændrer en ejendom i indkomståret 2025 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 47, stk. 1, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen første gang har et nyt beskatningsgrundlag som en ejendom nævnt i § 3.

*Stk. 3.* Bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

#### *Opgørelse af stigninger i grundskyld*

**§ 49.** Der ydes et lån, jf. § 46, til stigninger i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder én af følgende betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4.
- 2) Ejendommen er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4.
- 3) Ejendommen er en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

*Stk. 2.* Til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for grundskyld. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for skatteåret 2017, som er sammenligningsåret for grundskyld, jf. dog § 50, efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, jf. dog § 75, stk. 4. Lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

*Stk. 3.* Fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskatteovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betalinger af stigninger i grundskyld.

**§ 50.** For en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, der blev erhvervet i skatteårene 2018-2023 af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen blev erhvervet.

*Stk. 2.* Ændrede en ejendom ejet af en fysisk person i skatteårene 2018-2023 anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49,

stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrede anvendelse.

*Stk. 3.* Erhverves en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, ejendommen erhverves.

*Stk. 4.* Ændrer en ejendom i indkomståret 2024 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrer anvendelse.

*Stk. 5.* Bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

#### *Opgørelse af samlet lånebeløb*

**§ 51.** Det samlede lånebeløb, jf. § 46, til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld udgør summen af forskelsbeløbene opgjort pr. ejendom for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, og grundskyld, jf. § 49, stk. 2, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Er et forskelsbeløb negativt eller ikke opgjort efter § 47, stk. 2, eller § 49, stk. 2, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb efter stk. 1.

*Stk. 3.* Udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, eller i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens ejendom, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb i stk. 1. Lånebeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskatteovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

#### *Nedsættelse af forskelsbeløb for ejendomsværdiskat*

**§ 52.** For ejendomme, som udlejes eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele indkomståret, jf. § 15, stk. 2, nedsættes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i § 47, stk. 2, forholdsmæssigt på forskudsopgørelsen.

#### *Lån til pensionister til betaling af grundskyld*

**§ 53.** Efter ansøgning fra en fysisk person, jf. dog stk. 4, der ejer en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, skal told- og skatteforvaltningen yde lån til betaling af den opgjorte grundskyld for indkomståret, jf. § 17, fratrukket det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for ejerens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, hvis ejeren inden udgangen af indkomståret

- 1) har nået folkepensionistalderen, jf. § 1 a i lov om social pension,
- 2) får udbetalt pension efter lov om social pension,
- 3) får udbetalt pension efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.,
- 4) får udbetalt pension efter lov om delpension eller
- 5) modtager efterløn efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.

*Stk. 2.* En person, der er ægtefælle til en ejer omfattet af stk. 1 og ikke selv opfylder betingelserne i stk. 1, kan ansø-

ge om lån til betaling af grundskyld for personens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, og som ejes sammen med ejeren omfattet af stk. 1.

*Stk. 3.* Ejer en fysisk person omfattet af stk. 1 eller 2 to eller flere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ydes ejeren lån til betaling af grundskyld for sin ejerandel i én af disse ejendomme. Ejeren vælger den ejendom, der ydes lån til efter 1. pkt.

*Stk. 4.* Fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betaling af grundskyld efter stk. 1.

*Stk. 5.* En ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 skal være modtaget i told- og skatteforvaltningen senest den 15. november i det indkomstår, som lånet ydes for. En ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 kan tidligst sendes til told- og skatteforvaltningen på tidspunktet for udsendelsen af forskudsopgørelsen for det indkomstår, hvor en ejer første gang opfylder én af betingelserne i stk. 1.

*Stk. 6.* Ejere af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have ansøgt om lån stk. 1.

**§ 54.** Det er en betingelse for tildeling af lån efter § 53, stk. 1, at låntageren er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, hvor told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne i den pågældende stat kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, eller er hjemmehørende på Færøerne eller i Grønland.

#### *Stiftelse*

**§ 55.** Stiftelsestidspunktet for lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende og kan ikke påklages eller ændres.

*Stk. 2.* Afgår låntager ved døden, anses lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 53, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

*Stk. 3.* Lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, kan ydes af told- og skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle, jf. § 6 i lov om ægtefælles økonomiske forhold.

#### *Sikkerhedsstillelse*

**§ 56.** Lån efter § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning.

*Stk. 2.* For lån til betaling af ejendomsværdiskat efter § 46, stk. 1, for en i udlandet, på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod

aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Ejeren kan i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. stille sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Sikkerhed efter 2. pkt. skal senest være stillet 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 55.

*Stk. 3.* Har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 63, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, skal told- og skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen. Det samme gælder for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

*Stk. 4.* Oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntager.

**§ 57.** Det er en betingelse for tildeling af lån efter § 53, stk. 1, at told- og skatteforvaltningen til sikkerhed for tilbagebetaling af lån, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal have pant i hele eller en andel af ejendommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Told- og skatteforvaltningen afholder udgiften til tinglysningsafgift for tinglysning af skadesløsbreve, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2.

*Stk. 2.* Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi på stiftelsestidspunktet, jf. § 55. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

*Stk. 3.* Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal mindst udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld for den ejer, der optager lån efter § 53, stk. 1.

*Stk. 4.* Lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 53, stk. 1, og som sikres med pant i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, ydes, indtil lånebeløbet, inklusive allerede påløbne renter, jf. § 61, udgør 95 pct. af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme.

*Stk. 5.* Er der tinglyst et pantsætningsforbud på den valgte ejendom, jf. § 53, stk. 3, 2. pkt., ydes der ikke lån efter § 53, stk. 1.

**§ 58.** Skadesløsbreve og ejerpantebreve efter § 57, stk. 1, skal have oprykkende prioritet.

*Stk. 2.* Skadesløsbreve og ejerpantebreve forsynes med rykningspåtegning, såfremt långiver ved erklæring har tilkendegivet, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, hvor kontantprovenuet maksimalt svarer til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med ydelse og indfrielse af lån. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 57, stk. 2. En erklæring efter 1. pkt. kan alene afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan efter ejerens anmodning forsyne skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet med rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse til

forbedring af boligens værdi. Skadesløsbrevet eller ejerpan-  
tebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den græn-  
se, der er anført i § 57, stk. 2.

### *Forfald*

**§ 59.** Skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog stk. 5 og § 60.

*Stk. 2.* Ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længe-  
re er omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

*Stk. 3.* Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklu-  
sive påløbne renter, jf. § 61, forfalder til betaling den 1.  
i måneden, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-  
nummer) bortfalder.

*Stk. 4.* Påløbne renter for lån ydet efter § 53, stk. 1, jf. §  
61, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 57,  
stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter  
renten er opgjort.

*Stk. 5.* Ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på  
Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk.  
1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i  
måneden efter, at told- og skatteforvaltningen bliver bekendt  
med ejerskiftet, jf. dog § 60.

*Stk. 6.* Stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 56, stk. 2,  
3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne  
renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter udløbet af  
de 20 hverdage.

*Stk. 7.* Indbetalinger til betaling af forfaldne lån ydet efter  
§ 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, dækker ældste lån først. Hoved-  
stol dækkes før renter påløbet den enkelte hovedstol, jf. §  
61.

**§ 60.** Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom  
til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og §  
53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, overtages af  
ægtefællen på samme vilkår. En længstlevende ægtefælle  
kan på samme vilkår overtage den afdødes lån ydet efter §  
46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61.

*Stk. 2.* Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom  
til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der  
endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46,  
stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61,  
overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med over-  
dragelsesdagen.

*Stk. 3.* Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, der  
ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder, inklusive  
påløbne renter, jf. § 61, til betaling efter § 59, stk. 1.

### *Renter og sidste rettidige betalingsdag*

**§ 61.** Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og  
stiftet efter § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten  
tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf.  
dog § 59, stk. 4. Der beregnes ikke renters rente.

*Stk. 2.* Renten efter stk. 1 udgør 1/12 af gennemsnittet  
opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle  
udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måne-  
der pr. 1. oktober i det forudgående år.

*Stk. 3.* Ved opgørelsen af rentesatsen efter stk. 2 ydes et  
nedslag på 25 procent.

**§ 62.** Forfalder eller indfries et lån ydet efter § 46, stk.  
1, og § 53, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar  
i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor  
forfaldsårsagen er indtrådt.

**§ 63.** Den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne  
renter, der er forfaldet til betaling efter § 59 eller § 60,  
stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden. Falder sidste rettidige  
betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den  
følgende bankdag.

*Stk. 2.* Sker betaling ikke rettidigt, jf. stk. 1, betales en  
månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver  
påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til ind-  
drivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

### *Indfrielse og fravalg af lån*

**§ 64.** Ejeren kan til enhver tid helt eller delvist indfri  
lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af  
påløbne renter, jf. § 61. Ved delvis indfrielse af lån efter 1.  
pkt. dækkes hovedstolen før påløbne renter.

*Stk. 2.* Ejeren kan fravælge lån, der er tilvalgt efter § 46,  
stk. 1, eller tildelt efter § 53, stk. 1, og som endnu ikke er  
stiftet efter § 55.

### *Meddelelse om låneoplysninger*

**§ 65.** Hvert indkomstår giver told- og skatteforvaltningen  
ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivel-  
se af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. §  
61, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående  
indkomstår.

*Stk. 2.* Indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån  
ydet efter § 46, stk. 1, eller § 53, stk. 1, med tillæg af  
påløbne renter, jf. § 61, skal told- og skatteforvaltningen  
sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af  
lånet.

## Kapitel 9

### *Statens overtagelse af kommunale lån ydet efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v.*

**§ 66.** Lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af  
grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar  
2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021  
og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af  
told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 3 og §  
68.

*Stk. 2.* Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen  
efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 56 og 59-64 og §  
65, stk. 1, jf. dog stk. 3 og § 68.

*Stk. 3.* Lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den  
kommune, der har ydet lånet.

**§ 67.** Lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 5 og § 68. Told- og skatteforvaltningen overtager tinglyst sikkerhed for lånene.

*Stk. 2.* Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, og som er ydet samlet til to eller flere personer, opdeles pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.

*Stk. 3.* Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, omfattes af betingelserne i § 56, § 58, stk. 2 og 3, og §§ 59-65, jf. dog § 68.

*Stk. 4.* Rentenedslag efter § 5, stk. 3, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, fratrækkes den opgjorte rente for lån ydet af kommunen til og med told- og skatteforvaltningens overtagelse af lånet.

*Stk. 5.* Lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune der har ydet lånet.

**§ 68.** Låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af told- og skatteforvaltningen, skal give kommunen meddelelse herom senest en måned inden, told- og skatteforvaltningen overtager lånet. Ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling på overtagelsesdagen.

**§ 69.** Lån ydet efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Skifter en ejendom ejer, forfalder lån nævnt i stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, stk. 1, og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

*Stk. 3.* Er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

**§ 70.** Lån ydet efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en

fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, sammen med en juridisk person, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

*Stk. 3.* Er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån nævnt i stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

## Kapitel 10

### *Generelle bestemmelser*

**§ 71.** Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov.

**§ 72.** I hele loven anses indkomståret og kalenderåret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

**§ 73.** For ejendomme beliggende i to eller flere kommuner anses den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, som selvstændige ejendomme af told- og skatteforvaltningen ved opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

**§ 74.** Skatteministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

## Kapitel 11

### *Midlertidige bestemmelser*

**§ 75.** Ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

*Stk. 2.* Rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37. Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i ejendomsværdiskat til 0 kr.

*Stk. 3.* Rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39. Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i grundskyld til 0 kr.

*Stk. 4.* Ved opgørelsen af stigningen i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i grundskyld efter stk. 3.

**§ 76.** Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, som i indkomståret 2025 stiger i ejendomsværdiskat, kan ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december 2025 få nedsat ejendomsværdiskatten midlertidigt for indkomståret 2025 omregnet til helårsniveau, så



den udgør samme beløb som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 omregnet til helårsniveau.

**§ 77.** Told- og skatteforvaltningen yder et samlet tillægs-lån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december 2025, jf. § 55. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

*Stk. 2.* Tillægslånet opgøres på helårsniveau som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025 fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024. Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, jf. § 13, stk. 2, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22. Lånet opgøres den 15. februar 2026.

**§ 78.** Told- og skatteforvaltningen yder et tillægslån på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af restskatter for ejendomsværdiskat eller grundskyld efter betingelserne i §§ 79 eller 80 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

**§ 79.** Der ydes lån til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er positivt, og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er negativt. Lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

*Stk. 2.* For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er mindre end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39.

*Stk. 3.* For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er større end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

*Stk. 4.* Tillægslån efter stk. 2 eller 3 opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

**§ 80.** Der ydes lån til betaling af restskatter i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er negativt, og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er positivt. Lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

*Stk. 2.* For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er mindre end forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

*Stk. 3.* For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end

forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39.

*Stk. 4.* Tillægslån efter stk. 2 eller 3 opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

**§ 81.** Lån ydet efter de midlertidige låneordninger i §§ 77 og 78 stiftes den 1. januar i indkomståret efter det år, som lånet ydes for.

*Stk. 2.* Lån omfattes af lånevilkår i § 59, stk. 1-3, 5 og 7, og §§ 60-65 fra stiftelsestidspunktet. Lån omfattes af § 56, stk. 1, stk. 2, 1 og 2. pkt., stk. 3 og 4, og § 59, stk. 6, fra og med den 1. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet. Sikkerhed efter § 56, stk. 2, 1. og 2. pkt., skal senest være stillet den 20. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet.

*Stk. 3.* Lån, som efter stk. 1 er stiftet, er bindende og kan ikke påklages eller ændres.

*Stk. 4.* Ejere, der ikke ønsker lån efter §§ 77 og 78, kan ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet.

**§ 82.** For ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, foretages der efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

*Stk. 2.* Efterregulering efter stk. 1 foretages også, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

## Kapitel 12

### *Ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser*

#### *Ikrafttrædelses- og virkningsbestemmelser*

**§ 83.** Loven træder i kraft den 1. juli 2023, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* §§ 47, 48 og 52 træder i kraft den 1. december 2026.

*Stk. 3.* Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens kapitel 9.

*Stk. 4.* Loven finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

*Stk. 5.* Ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, og lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. januar 2024, jf. dog stk. 6.

*Stk. 6.* § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. juli 2023.

*Stk. 7.* De regler, der ophæves i medfør af stk. 5, finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

*Stk. 8.* Regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 74.

#### *Overgangsbestemmelser*

**§ 84.** Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne. En efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af

6. oktober 2020 med senere ændringer. En efteropkrævning efter 1. pkt. kan med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

*Stk. 2.* Ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, og som sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.

*Stk. 3.* For et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.

#### *Territorialbestemmelse*

**§ 85.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

**Bilag 1****Kommunespecifikke lofter for grundskyldspromiller for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028, jf. § 28**

<b>Kommune</b>	<b>Promille</b>	<b>Kommune</b>	<b>Promille</b>
Albertslund	9,1	Langeland	12,2
Allerød	8,0	Lejre	9,6
Assens	11,2	Lemvig	15,4
Ballerup	8,3	Lolland	17,4
Billund	7,2	Lyngby-Taarbæk	6,7
Bornholm	10,7	Læsø	12,7
Brøndby	4,9	Mariagerfjord	15,7
Brønderslev	17,1	Middelfart	6,8
Dragør	8,1	Morsø	15,3
Egedal	8,8	Norddjurs	16,8
Esbjerg	9,9	Nordfyns	15,1
Fanø	12,5	Nyborg	12,8
Favrskov	10,6	Næstved	9,8
Faxe	8,0	Odder	14,4
Fredensborg	8,3	Odense	5,7
Fredericia	13,0	Odsherred	12,3
Frederiksberg	3,1	Randers	13,9
Frederikshavn	13,4	Rebild	8,9
Frederikssund	12,0	Ringkøbing-Skjern	16,4
Furesø	7,0	Ringsted	7,0
Faaborg-Midtfyn	8,5	Roskilde	7,4
Gentofte	5,1	Rudersdal	9,6
Gladsaxe	5,9	Rødovre	7,8
Glostrup	6,5	Samsø	10,5
Greve	5,5	Silkeborg	11,0
Gribskov	11,1	Skanderborg	8,6
Guldborgsund	15,9	Skive	11,6
Haderslev	12,7	Slagelse	11,1
Halsnæs	10,9	Solrød	7,9
Hedensted	7,9	Sorø	9,8
Helsingør	9,5	Stevns	8,3
Herlev	5,4	Struer	15,5

---

Herning	9,9	Svendborg	8,8
Hillerød	6,6	Syddjurs	14,2
Hjørring	16,5	Sønderborg	13,5
Holbæk	8,1	Thisted	11,2
Holstebro	11,5	Tønder	10,8
Horsens	8,7	Tårnby	6,0
Hvidovre	6,5	Vallensbæk	8,6
Høje-Taastrup	6,3	Varde	17,7
Hørsholm	8,5	Vejen	9,0
Ikast-Brande	9,1	Vejle	10,5
Ishøj	6,5	Vesthimmerlands	9,3
Jammerbugt	13,2	Viborg	11,5
Kalundborg	16,6	Vordingborg	13,5
Kerteminde	12,4	Ærø	11,1
Kolding	11,1	Aabenraa	7,8
København	5,1	Aalborg	7,4
Køge	5,3	Aarhus	6,0

---

**Bilag 2****Kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme m.v. for kalenderårene 2024-2028, jf. § 29, stk. 3**

<b>Kommune</b>	<b>Promille</b>	<b>Kommune</b>	<b>Promille</b>
Albertslund	5,8	Hillerød	5,7
Allerød	8,6	Hvidovre	6,1
Ballerup	8,2	Høje-Taastrup	7,1
Brøndby	12,4	Hørsholm	10,7
Dragør	5,5	Ishøj	6,9
Egedal	0,8	Kerteminde	3,1
Fredensborg	6,8	Kolding	9,6
Fredericia	18,0	København	12,7
Frederiksberg	5,0	Lyngby-Taarbæk	13,1
Furesø	3,9	Randers	6,2
Gentofte	12,9	Roskilde	6,9
Gladsaxe	10,1	Rudersdal	9,2
Glostrup	8,5	Rødovre	6,4
Greve	3,0	Tårnby	7,5
Halsnæs	5,7	Vallensbæk	8,3
Helsingør	5,7	Aalborg	8,4
Herlev	9,9	Aarhus	5,8

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund og formål
  - 2.1. Forlig om tryghed om boligbeskatningen og aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen
  - 2.2. Udmøntning af boligskatteforliget og kompensationsaftalen samt gennem- og sammenskrivning af gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendomsskattelov
  - 2.3. Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet
  - 2.4. Lovforslagets struktur
  - 2.5. Lovforslagets sammenhæng til lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love
  - 2.6. Ejendomsskatter og -afgift
    - 2.6.1. Ejendomsværdiskat
    - 2.6.2. Grundskyld
    - 2.6.3. Dækningsafgift
3. Lovforslagets hovedpunkter
  - 3.1. Ejendomsværdiskat
    - 3.1.1. Skattestop og beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat
      - 3.1.1.1. Gældende ret
      - 3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.2. Satser for ejendomsværdiskat
      - 3.1.2.1. Gældende ret
      - 3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.3. Stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskat
      - 3.1.3.1. Gældende ret
      - 3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.1.4. Nedslag i ejendomsværdiskat
      - 3.1.4.1. Gældende ret
      - 3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.2. Grundskyld
    - 3.2.1. Grundskatteloft og beskatningsgrundlag for grundskyld
      - 3.2.1.1. Gældende ret
      - 3.2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
    - 3.2.2. Satser for grundskyld
      - 3.2.2.1. Gældende ret
      - 3.2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.3. Dækningsafgift
    - 3.3.1. Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervsjendomme
      - 3.3.1.1. Gældende ret
      - 3.3.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift
    - 3.4.1. Gældende ret
    - 3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.
    - 3.5.1. Gældende ret
    - 3.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.6. Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld
    - 3.6.1. Gældende ret
    - 3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.7. Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld
    - 3.7.1. Gældende ret

- 3.7.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.8. Indfrysningensordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld
  - 3.8.1. Gældende ret
  - 3.8.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister
  - 3.9.1. Gældende ret
  - 3.9.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.10. Midlertidig tillægslåneordning
  - 3.10.1. Gældende ret
  - 3.10.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver
  - 3.11.1. Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift
    - 3.11.1.1. Gældende ret
    - 3.11.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 3.11.2. Statens overtagelse af lån
    - 3.11.2.1. Gældende ret
    - 3.11.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger
  - 3.12.1. Gældende ret
  - 3.12.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret
  - 3.13.1. Gældende ret
  - 3.13.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
- 3.14. Regler, der ikke videreføres
  - 3.14.1. Ejendomsværdiskatteloven
  - 3.14.2. Lov om kommunal ejendomsskat
  - 3.14.3. Grundskyldslåneloven
- 4. Forholdet til databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven
- 5. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
- 6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
- 7. Administrative konsekvenser for borgerne
- 8. Klimamæssige konsekvenser
- 9. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
- 10. Forholdet til EU-retten
- 11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
- 12. Sammenfattende skema

## 1. Indledning

I 2013 valgte den daværende regering (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) af suspendere ejendomsvurderingerne – blandt andet på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen – fordi ejendomsvurderingerne ansås for upræcise, uensartede og uigennemskuelige.

I efteråret 2016 indgik den daværende regering (Venstre) sammen med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti forliget Et nyt ejendomsvurderingssystem. Formålet med forliget var at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger og sikre mere retvisende vurderinger til borgere og virksomheder i Danmark.

Siden da har der pågået en udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem til at vurdere landets ca. 1,7 mio. ejerboliger og ca. 400.000 erhvervsjendomme samt ca. 100.000 landbrugs- og skovejendomme. Det nye system skal sikre mere retvisende og gennemskuelige ejendomsvurderinger, som bygger på flere og mere detaljerede data end tidligere. I

efteråret 2021 påbegyndte Skatteforvaltningen udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger.

I foråret 2017 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre forliget Tryghed om boligbeskatningen (herefter boligskatteforliget) om et nyt boligbeskatningssystem fra og med 2021. Formålet med forliget er at sikre, at de samlede ejendomsskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Forliget indeholder således en række tiltag, der skal sikre tryghed om ejendomsejernes ejendomsskatter ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger.

I foråret 2020 indgik den daværende regering (Socialdemokratiet) og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance aftalen Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen (herefter kompensationsaftalen). På baggrund af, at boligskatteomlægningen blev udskudt fra 2021 til 2024 som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets

it-problemer i efteråret 2019, indebar aftalen tiltag, som skal sikre, at udskydelsen af boligskatteomlægningen ikke ville medføre højere ejendomsskatter for ejendommejerne. For at sikre dette, aftalte forligspartierne bl.a., at ejendomsskatterne ikke skulle stige mere fra 2021 til 2024, end det var forudsat i boligskatteforliget.

Med dette lovforslag foreslås det at udmønte de resterende dele af boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020 med virkning fra og med den 1. januar 2024.

Dele af boligskatteforliget er allerede udmøntet. Med lov nr. 278 af 17. april 2018 er de dele af boligskatteforliget, der vedrører den midlertidige indefrysningssordning og anvendelsen af et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, udmøntet, jf. pkt. 2.2 i nærværende lovforslags almindelige bemærkninger. Derudover er de dele af kompensationsaftalen, der vedrører perioden 2021-2023, blevet udmøntet med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og lov nr. 2227 af 29. december 2020, jf. pkt. 2.2 i nærværende lovforslags almindelige bemærkninger.

Det bemærkes, at de dele af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatter, foreslås udmøntet i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med dette lovforslag foreslås det bl.a. at indføre en skatterabat til boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024. Skatterabatten sikrer, at den enkelte boligejer samlet set ikke skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler, herunder ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for grundskylden, var blevet videreført i 2024. Skatterabatten videreføres som udgangspunkt nominelt, indtil boligen sælges.

Derudover foreslås det at indføre en stigningsbegrænsningsordning for erhvervsjendomme m.v., der sikrer, at større stigninger i grundskyld indføres over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil give lejerne, herunder lejerne i almene boliger, tryghed om deres boligudgifter, så en stor stigning i grundskylden ikke overvælttes i huslejen.

Videre foreslås det at indføre en permanent indefrysningssordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvorefter boligejere kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån. Ordningen vil gælde såvel nuværende som fremtidige boligejere. Den permanente indefrysningssordning vil afløse den midlertidige indefrysningssordning, som blev indført i 2018.

Endelig foreslås det, at staten fra og med 2024 overtager opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.

Lovforslaget indeholder foruden udmøntning af de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen forslag til en modernisering af reglerne på ejendomsbeskat-

ningsområdet ved at gennem- og sammenskrive gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendomsskattelev.

## 2. Lovforslagets baggrund og formål

### 2.1. Forlig om tryghed om boligbeskatningen og aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

Den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 boligskatteforliget vedrørende et nyt boligbeskatningssystem, der skulle sikre, at den enkelte boligejers samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem.

Forligspartierne var enige om at sikre boligejernes tryghed ved at forbedre det nuværende skattestop fra 2001, så det sikres, at boligejernes økonomi kan følge med ved overgangen til de nye boligskatte regler. I 2001 blev der indført et skattestop for ejendomsværdiskatten, der er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Endvidere blev der i 2003 indført et grundskatteloft, som indebærer et loft over stigninger i grundskylden, der er nærmere beskrevet i pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Forligspartierne var således enige om at indføre:

- Et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift udgør henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien fratrukket 20 pct. Forsigtighedsprincippet omfatter ikke grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for grundskyld for produktionsjord vil svare til en fremskrivning af eksisterende vurderinger.
- Nye permanente satser for ejendomsværdiskat og grundskyld samt for dækningsafgift for erhvervsjendomme.
- Midlertidige lofter for satser for grundskyld og dækningsafgift over en femårig periode.
- En skatterabat til nuværende boligejere, der sikrer, at ingen nuværende boligejer, der har overtaget en ejendom inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye skatteregler, end de ellers ville have gjort. Omvendt vil de boligejere, som oplever et fald i de samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye boligskatte regler, få den fulde besparelse med det samme.
- En stigningsbegrænsningsordning til ejere af erhvervsjendomme m.v., herunder leje- og andelsboliger og almene boliger, som ikke er omfattet af skatterabatten, der sikrer, at større stigninger i grundskyld indføres over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil give lejerne tryghed om deres boligudgifter, så store stigninger i grundskylden ikke overvælttes i huslejen.
- En midlertidig kommunal indefrysningssordning fra og med 2018 for boligejere, hvorefter stigninger i grundskylden ud over 200 kr. automatisk ville blive indefrosset som et lån indtil overgangen til de nye boligskatte regler.



- En permanent statslig indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen til de nye boligskatteregler, hvorefter boligejere kan tilvælge, at de samlede stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ud over 500 kr. bliver indefrosset som et lån.
- At staten overtager opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.
- At grundskyld for ejerboliger ejet af fysiske personer skal opkræves sammen med indkomstskat og ejendomsværdiskat via personskattesystemerne.
- En afregningsordning til kommunerne som følge af statens overtagelse af opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, hvorefter kommunerne i budgetåret af staten får udbetalt et beløb svarende til det provenu for grundskyld og dækningsafgift, som kommunen har budgetteret med.

Det følger af boligskatteforliget, at det nye boligbeskatningssystem skulle indføres med virkning fra 2021. Den daværende regering (Socialdemokratiet) og Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance indgik dog den 15. maj 2020 kompensationsaftalen. På baggrund af, at boligskatteomlægningen blev udskudt fra 2021 til 2024 som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets it-problemer i efteråret 2019, indebar aftalen tiltag, som skal sikre, at udskydelsen af boligskatteomlægningen ikke ville medføre højere boligskatter for den enkelte boligejer.

Aftalepartierne var som led i kompensationsaftalen således enige om, at der på trods af udskydelsen af boligskatteomlægningen fortsat skal være tryk om boligskatterne. Boligejere og lejere kompenseres således for skattevirkningerne ved udskydelsen af boligskatteomlægningen. Det sker ved, at boligskatterne ikke skal stige mere i perioden 2021 til 2024, end det var forudsat i boligskatteforliget. Aftalen medførte overordnet følgende:

- Ejendomsværdiskatten lempes med samlet set godt 3 mia. kr. i 2021-2023 via en reduktion af satsen i 2021-2023. Endvidere videreføres skattestopet for ejendomsværdiskatten frem til omlægningen og gælder således til og med kalenderåret 2023.
- Grundskylden kan højst stige med 2,8 pct. årligt i 2022-2024.
- Et loft for de kommunale grundskyldspromiller, som ikke kan sættes op i 2021-2028.
- Et loft for de kommunale dækningsafgiftssatser, som ikke kan sættes op i 2021-2028.
- Den midlertidige indefrysningsordning videreføres til og med 2023.
- Der afsættes 100 mio. kr. årligt fra og med 2024 til forbedringer af vilkårene for pensionister, der bor i ejerbolig eller lejebolig.
- Boligskatterne skønnes lempet varigt med ca. 0,6 mia. kr. for tilbageløb i forhold til gennemførelse af boligskatteomlægningen i 2021. Efter tilbageløb skønnes provenuvirkningen til ca. 0,5 mia. kr.

## 2.2. Udmøntning af boligskatteforliget og kompensationsaftalen samt gennem- og sammenskrivning af gældende love om ejendomsbeskatning i en ny ejendoms-skattelov

Formålet med lovforslaget er dels at udmønte de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, dels at modernisere reglerne på ejendomsbeskatningsområdet ved at gennem- og sammenskrive gældende love på ejendomsbeskatningsområdet.

Med lov nr. 278 af 17. april 2018 er de dele af boligskatteforliget, der vedrører den midlertidige indefrysningsordning og anvendelsen af et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der indfases i takt med udsendelse af de nye vurderinger, udmøntet i ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og lov om lån til betaling af grundskyld m.v. (herefter grundskyldslåneloven).

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet videreføres uændret. Det betyder, at det fra og med 2024 fortsat vil være 80 pct. af ejendomsværdien, der danner beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat, og 80 pct. af grundværdien, der danner beskatningsgrundlag for grundskyld. Det samme vil gælde for dækningsafgift af erhvervsjendomme. Forsigtighedsprincippet er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det foreslås videre med lovforslaget, at de indefrosne beløb under den midlertidige indefrysningsordning vil overgå til den permanente indefrysningsordning. Den permanente indefrysningsordning er beskrevet i pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

De dele af kompensationsaftalen, der vedrører perioden 2021-2023, blev udmøntet med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og lov nr. 2227 af 29. december 2020. Det følger af kompensationsaftalen, at der i 2021 fremsættes lovforslag, der fastlægger de konkrete dækningsafgiftssatser, der vil gælde fra og med 2022. I overensstemmelse hermed er nye satser for dækningsafgiften for erhvervsjendomme, der følger af boligskatteforliget, udmøntet med lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Det bemærkes, at den del af kompensationsaftalen vedrørende afsættelse af 100 mio. kr. årligt fra og med 2024 til forbedringer af vilkårene for pensionister, der bor i ejerbolig eller lejebolig, ikke udmøntes med dette lovforslag, men vil blive håndteret på et senere tidspunkt.

Det bemærkes videre, at den del af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatte, foreslås udmøntet i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med dette lovforslag foreslås det at udmønte nye skattesatser for ejendomsværdiskat og nye lofter for kommunernes fastsættelse af grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser. Ud over nye lofter for grundskyld og dækningsafgift

foreslås det med lovforslaget at videreføre de midlertidige lofter for satser for grundskyld for alle ejendomme og dækningsafgift for erhvervsjendomme over en femårig periode fra 2024-2028 med opdaterede satser.

Det bemærkes, at det indgår i kompensationsaftalen, at forligskredsen i god tid inden 2028 skal aftale eventuelle ændringer af de kommunale forskelle i beskatningsgrundlagene efter 2028 afledt af det nye ejendomsvurderingssystem og de nye boligskatte regler. Dette indgår ikke i nærværende lovforslag.

Med lovforslaget foreslås det derudover at udmønte en skatterabat til de boligejere, der har overtaget en ejendom senest den 31. december 2023. For ny- og ombyggede ejendomme foreslås et yderligere skæringstidspunkt, hvorefter byggeriet skal være færdigmeldt senest den 1. januar 2024. Skatterabatten skal sikre, at ingen af de omfattede boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers skulle have gjort. Skatterabatten bortfalder, når ejendommen sælges, medmindre ejendommen sælges til ægtefælle.

Med lovforslaget foreslås det også at udmønte en rabat til ejere af erhvervsjendomme m.v., herunder udlejningsjendomme, andelsboliger og almene boliger, i form af en stigningsbegrænsningsordning, der skal sikre, at større stigninger i grundskyld indføres over tid. Stigningsbegrænsningsordningen vil bl.a. give lejerne tryghed om deres boligudgifter, således at store stigninger i grundskylden ikke overvælttes i huslejen på en gang. Dette vil også gælde for lejere i almene boliger.

Med lovforslaget foreslås det videre at udmønte en permanent indefrysningsskema for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvorefter boligejere vil kunne tilvælge, at samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån. Ordningen vil gælde såvel nuværende som fremtidige boligejere. Lånet forfalder først til betaling, når ejendommen sælges.

Endelig foreslås det også at udmønte de dele af boligskatteforliget, der vedrører statens overtagelse af kommunale opgaver, herunder at Skatteforvaltningen fra og med 2024 skal opkræve grundskyld og dækningsafgift, og at Skatteforvaltningen fra og med 2024 skal administrere pensionistlånordningen til betaling af grundskyld og den permanente indefrysningsskema, som foreslås at afløse den midlertidige indefrysningsskema. Pensionistlånordningen og den midlertidige indefrysningsskema administreres i dag af kommunerne.

Ud over at indføre nye regler ved udmøntning af de resterende dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen foreslås det også at videreføre og ændre gældende ret.

Lovforslaget indeholder forslag til en ny og moderniseret ejendomsskatte lov til afløsning af den gældende ejendomsværdiskatte lov og den gældende lov om kommunal ejendomsskat. Begge love foreslås ophævet som følge af den nye ejendomsskatte lov.

Ejendomsværdiskatte loven er fra 1998, jf. lov nr. 425 af 26. juni 1998, men loven er ændret mange gange. Den

grundlæggende opbygning af loven er dog ikke ændret siden. Lov om kommunal ejendomsskat er fra 1961, jf. lov nr. 34 af 18. februar 1961, og loven er også siden ændret mange gange. Den grundlæggende opbygning af loven er ligesom ejendomsværdiskatte loven heller ikke ændret siden. Lov om kommunal ejendomsskat har tidligere hørt under Indenrigsministeriets ressort, men blev i 2015 overført fra Økonomi- og Indenrigsministeriet til Skatteministeriet.

Derudover vil den nye ejendomsskatte lov også afløse dele af grundskyldslåneloven, som i sin oprindelige form er fra 1982, jf. lov nr. 202 af 18. maj 1982.

Forslaget til en ny ejendomsskatte lov viderefører således størstedelen af gældende ret ved en gennem- og sammenskrivning af reglerne i ejendomsværdiskatte loven, lov om kommunal ejendomsskat og dele af grundskyldslåneloven i en ny ejendomsskatte lov. De dele af grundskyldslåneloven, som ikke gennem- og sammenskrives i nærværende forslag til en ny ejendomsskatte lov, er lån til pensionister til betaling af ejendomsbidrag. I det samtidigt fremsatte lovforslag til ændring af kildeskatte loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at reglerne herom videreføres uændret.

Løbende beskatning af fast ejendom og lån til betaling heraf vil således fremadrettet blive reguleret i en samlet lov i stedet for flere forskellige love, som det er tilfældet i gældende ret. Gennem- og sammenskrivningen af gældende love på ejendomsbeskatningsområdet i en ny ejendomsskatte lov har til formål at skabe en sammenhængende lov på ejendomsbeskatningsområdet på tværs af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Konkret vurderes gennem- og sammenskrivningen at bidrage til en modernisering og præcisering af en række bestemmelser og til et mere overskueligt og forståeligt regelsæt, der er lettere at anvende for borgere, virksomheder og myndigheder.

Størstedelen af bestemmelserne i de gældende love foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer, men i visse tilfælde med ændringer af redaktionel karakter. Desuden foreslås det i en række tilfælde at lovfæste gældende praksis. Om indholdet af disse bestemmelser henvises til lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Som en naturlig konsekvens af boligskatteomlægningen indeholder lovforslaget desuden en række forslag til ændringer af gældende ret. De væsentligste ændringer består i, at gældende regler om ejendomsværdiskatte stoppet, grundskatte loftet og stigningsbegrænsninger for ejendomsværdiskat ikke foreslås videreført. For nærmere herom henvises til pkt. 3.1 og 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Som følge af ændringer i gældende ret, vil der også være bestemmelser i de gældende love, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Disse bestemmelser er nærmere beskrevet i pkt. 3.14 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I pkt. 3 i lovforslagets almindelige bemærkninger gennemgås ovenstående og lovforslagets væsentligste hovedpunkter og ændringer i hovedtræk.

### 2.3. Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet

Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet består af følgende systemer:

- Ejendomme og Grunde (ejendomsvurderingssystemet).
- Forskuds- og årsopgørelsen (personskattesystemerne), herunder rabatmodul.
- Skattekontoen.
- Ejendomsskattelån og opkrævning (ELO).
- Ejendomsskatter og ejendomsbidrag (E&E).

Ejendomsvurderingssystemet er et nyt statsligt it-system til vurdering af fast ejendom beliggende i Danmark. Systemet er delvist idriftsat, hvorfor systemet fortsat er under løbende udvikling.

Personskattesystemerne er statslige systemer til beregning og opkrævning af kildeskat, herunder ejendomsværdiskat, som oprindeligt er sat i drift i 1970. Systemet er et legacy-system, dvs. et ældre it-system, som dog løbende bliver opdateret. Det følger af boligskatteforliget, at grundskyld af ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer, ligeledes fra og med 2024 vil skulle opkræves via personskattesystemerne. Rabatmodulet udvikles i personskattesystemerne og vil skulle forestå beregningen af den foreslåede rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld. Rabatordningen er nærmere beskrevet i pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Skattekontoen er et statsligt opkrævningssystem, som fra og med 2024 skal forestå opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme herunder erhvervsejendomme.

ELO-systemet er et nyt statsligt it-system, som vil skulle forestå beregningen, opgørelsen og administrationen af de foreslåede låneordninger. Låneordningerne er nærmere beskrevet i pkt. 3.8 (indefrysning af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld), pkt. 3.9 (lån til betaling af grundskyld for pensionister) og pkt. 3.10 (midlertidig tillægslåneordning) i lovforslagets almindelige bemærkninger.

E&E-systemet er et tidligere kommunalt system, som havde til hensigt at beregne grundskyld, dækningsafgift og ejendomsbidrag på vegne af kommunerne. Staten har overtaget systemet i forbindelse med forberedelserne til statens overtagelse af opkrævningen og beregningen af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024. Fra og med 2024 vil staten bl.a. anvende systemet til beregning af grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme herunder erhvervsejendomme.

De ovenfor beskrevne systemer er udviklet med forskellige formål, i forskellige tidsperioder og af forskellige myndigheder, men vil fra og med 2024 være gensidigt afhængige. Dette indebærer en høj grad af kompleksitet i det samlede systemlandskab på ejendomsområdet.

Af hensyn til boligskatteforligets intention om at skabe tryghed om ejendomsskatterne for ejendomssejere ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger har det være prioriteret, at de nye boligskatte regler skal træde i kraft den 1. januar 2024. Derfor har der været et behov for at identificere

enkle løsninger for at sikre rettidig udmøntning af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, samt en løsningsmodel, der tager højde for de snævre udviklings- og testvinduer i forskuds- og årsopgørelsessystemerne. De valgte løsninger i lovforslaget skal således ses i lyset af dette.

Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område, som har til formål at føre tilsyn med, understøtte og styrke told- og skatteforvaltningens it-drift og it-udvikling, jf. § 1, stk. 1, i lov om Tilsynet med told- og skatteforvaltningens it-område, jf. lov nr. 2187 af 29. december 2020, har undersøgt den valgte løsningsmodel. Det uafhængige it-tilsyn bakker op om tilgangen og de overordnede principper, der danner grundlag for den endelig løsningsmodel for udmøntning af boligskatteforliget. Den valgte løsningsmodel er kendetegnet ved følgende to overordnede principper, der vurderes at medvirke til at reducere udviklingsomfang, omkostninger og risici:

1. Størst mulig grad af genbrug af eksisterende applikationer.
2. Minimering af egenudvikling i Skatteforvaltningen, herunder gennem indkøb af et standardsystem til låneadministration.

### 2.4. Lovforslagets struktur

Med gennem- og sammenskrivning af gældende love på ejendomsbeskatningsområdet og med indførelse af nye regler i en ny ejendomsskattelov er det tilstræbt at opnå en systematisk opdeling af loven, så reglerne på ejendomsbeskatningsområdet bliver mere tilgængelige, sammenhængende og ensartede. For at sikre dette er den foreslåede ejendomsskattelov systematisk opdelt på tværs af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Lovforslaget indeholder i alt 12 kapitler, hvoraf kapitel 1-5 i det væsentligste indeholder en videreførelse af ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat. De gældende regler foreslås gennem- og sammenskrivet med følgende systematiske opdeling:

- Kapitel 1 om skattepligt vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 2 om skattegrundlag vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 3 om satser og nedslag vedrørende ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.
- Kapitel 4 om godtgørelse af grundskyld ved tilbageførelse af ejendomme til landzone.
- Kapitel 5 om opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

Lovforslagets kapitel 6-9 indeholder nye regler med den undtagelse, at dele af kapitel 8 også indeholder en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens regler. Følgende opdeling foreslås i de nye regler:

- Kapitel 6 om rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Kapitel 7 om stigningsbegrænsningsordning for grundskyld.
- Kapitel 8 om lån til betaling af samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.

- Kapitel 9 om statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024.

Lovforslagets kapitel 10 vedrører generelle bestemmelser og lovforslagets kapitel 11 vedrører midlertidige bestemmelser i relation til bl.a. kapitel 6 og 8. Endelig vedrører lovforslagets kapitel 12 ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser.

I lovforslagets bilag 1 og 2 er der – i forlængelse af lovforslagets kapitel 3 – fastsat lofter for satsen for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i 5-årsperioden 2024-2028. For nærmere om lofterne for disse satser henvises til pkt. 3.2.2 og 3.3.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I bilag 3 er en paragrafnøgle, der angiver, hvilke paragraffer i ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og grundskyldslåneloven der indgår i lovforslaget.

## 2.5. Lovforslagets sammenhæng til lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Samtidig med dette lovforslag er der – som følge af nærværende lovforslag – fremsat et lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Lovforslaget om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love indeholder indholdsmæssige ændringer i form af bl.a. udmøntning af den del af boligskatteforliget, der vedrører en afregningsordning til kommunerne som følge af statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Afregningsordningen skal ses i sammenhæng med, at grundskyld og dækningsafgift efter boligskatteforliget fortsat vil være kommunale ejendomsskatter fra og med 2024, hvorfor Skatteforvaltningen vil opkræve disse ejendomsskatter på vegne af kommunerne.

Lovforslaget indeholder videre Skatteforvaltningens mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025. De foreløbige vurderinger har til formål at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at ejendomsjerne skal betale betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen. Der vil efter nærværende lovforslag skulle foretages efterregulering af ejendomsskatter – og tilsvarende af de ordninger i nærværende lovforslag, som er blevet beregnet på baggrund af ejendomsskatterne – når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. For nærmere om efterregulering som følge af de foreløbige vurderinger henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Derudover indeholder lovforslaget om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i det væsentligste sproglige og tekniske justeringer, bl.a. i form af justeringer af henvisninger til bestemmelser i ejendomsværdiskatteloven og i lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås

ophævet som følge af nærværende lovforslag. For nærmere beskrivelse af indholdet henvises til lovforslaget og bemærkningerne hertil.

## 2.6. Ejendomsskatter og -afgift

### 2.6.1. Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten blev indført fra og med indkomståret 2000 med ejendomsværdiskatteloven, jf. lov nr. 425 af 26. juni 1998. Dette skete som led i den daværende samlede skatteomlægning på personskatteområdet. Med ejendomsværdiskatteloven overgik beskatningen af ejerboliger, herunder parcelhuse, ejerlejligheder og stuehuse, fra at være en indkomstbeskatning til at være en ejendomsbeskatning.

Reglerne om ejendomsværdiskat fremgår i dag af ejendomsværdiskatteloven, jf. lovekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer. Ejendomsværdiskat er en skat til staten af ejendommens ejendomsværdi. Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger. Siden 2007 er ejendomsværdiskatten tilfaldet staten.

Indførelsen af ejendomsværdiskatten afløste reglerne om indkomstbeskatningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskatteloven og ligningsloven for hovedparten af ejerboliger, herunder parcelhuse, ejerlejligheder og stuehuse, da ejendomsværdiskatteloven trådte i kraft. Lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler fastsættes imidlertid stadig i visse tilfælde, bl.a. hvis en ejer bor i en af lejlighederne i sin udlejningsejendom, hvor ejendomsværdien ikke er fastsat individuelt for den enkelte lejlighed. Statskattelovens regler om, at en ejer skal beskattes af lejeværdien af bolig i egen ejendom, gælder derfor fortsat.

Det betyder, at der ikke beregnes lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler, hvis ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, fordi ejeren af ejendommen i stedet skal betale ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten kan dog fortsat betragtes som en beskatning af lejeværdien af bolig i egen ejendom, herunder et skematisk beregnet afkast ved at eje en ejerbolig, herunder parcelhuse, ejerlejligheder og stuehuse. Derfor betales der som udgangspunkt ikke avanceskat for ejendomme eller dele af ejendomme, hvor der er betalt ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskatteloven oplister en række ejendomme, som er omfattet af ejendomsværdiskat, og som alle er ejendomme, der kan anvendes til beboelse af ejeren, herunder enfamiliehuse, sommerhuse og ejerlejligheder.

Efter ejendomsværdiskatteloven er det kun fysiske personer, der betaler ejendomsværdiskat. Efter ejendomsværdiskatteloven skal fuldt skattepligtige personer som udgangspunkt betale ejendomsværdiskat af både danske og udenlandske ejendomme. Videre skal personer, der bor i Danmark, betale ejendomsværdiskat af ejendomme, som ligger i Danmark, i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. En fuldt skattepligtig person, som efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst er hjemmehørende i en fremmed stat eller på Færøerne eller i Grønland, skal dog kun betale ejendoms-

værdiskat af ejendomme, der ligger i Danmark. Begrænset skattepligtige personer skal kun betale ejendomsværdiskat af ejendomme, der ligger i Danmark.

Reglerne i ejendomsværdiskatteloven gælder også, når ejerens ægtefælle bor i ejendommen alene, og når den ene ægtefælle midlertidigt bor i en fælles ejendom alene, mens den anden ægtefælle eksempelvis er udstationeret. Er boligen eksempelvis stillet til rådighed for ejerens voksne børn, skal ejeren beskattes af en lejeindtægt, som svarer til markedslejen efter reglerne i statsskatteloven, medmindre ejeren også selv bor i ejendommen. I det sidste tilfælde skal ejeren betale ejendomsværdiskat.

Udgangspunktet er, at ejeren skal betale ejendomsværdiskat, hvis ejeren har rådighed over ejendommen til beboelse. Dette gælder uanset, om ejeren udnytter sin rådighed til beboelse eller ej. Hvis ejeren ikke har rådighed over ejendommen til beboelse, skal ejeren således ikke betale ejendomsværdiskat. Det kan eksempelvis være, hvis boligen er udlejet eller er ubeboelig.

Ejendomsværdiskatten er en integreret del af indkomstskaftesystemet og opkræves løbende på årsbasis via bolig ejerens forskudsskat og endeligt via slutskatten.

Med lovforslaget foreslås der ikke ændret på de beskrevne betingelser og forudsætninger for ejendomsværdiskatten med undtagelse af, at den personkreds, der efter ejendomsværdiskatteloven er undtaget fra ejendomsværdiskat, foreslås indskrænket for diplomatisk personale m.v. Der henvises til pkt. 3.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger om ejendomsbeskatning af fremmede stater diplomater m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

## 2.6.2. Grundskyld

Grundskylden blev indført i 1926 med lov om kommunale ejendomsskatter, jf. lov nr. 83 af 31. marts 1926. Reglerne om grundskyld fremgår i dag i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Indførelsen af grundskyld afløste reglerne om henholdsvis hartkorn for ejendomme beliggende på landet og grundskatten for ejendomme beliggende i byerne. Skattegrundlaget for ejendomme beliggende i byerne var fastsat efter en række forskellige regler, herunder grundskatten, bygningernes assurancesummer eller etageareal (husskatten, arealskatten og den københavnske grundskat) og ejendomsskyldsværdien.

Grundskyld er en skat til kommunen af de i kommunen beliggende faste ejendomme, som har en fastsat grundværdi efter ejendomsvurderingslovens regler. Det betyder, at alle ejendomme i Danmark som udgangspunkt pålignes grundskyld. Grundskylden opgøres som en promille pålignet grundværdi. Visse ejendomme er dog fritaget for grundskyld, eksempelvis kongelige slotte, hovedparten af ejendomme tilhørende staten, regionerne eller kommunerne, ambassader, fredede ejendomme m.v.

Med lovforslaget foreslås der ikke ændret i de beskrevne

betingelser og forudsætninger for grundskylden med undtagelse af, at den personkreds og de ejendomme, der efter lov om kommunal ejendomsskat er fritaget for grundskyld, foreslås indskrænket for diplomatisk personale m.v. Der henvises til pkt. 3.5 i lovforslagets almindelige bemærkninger om ejendomsbeskatning af fremmede stater diplomater m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

## 2.6.3. Dækningsafgift

Dækningsafgift for offentlige ejendomme blev indført i 1926 med lov om kommunale ejendomsskatter, jf. lov nr. 83 af 31. marts 1926. Dækningsafgiften for offentlige ejendomme blev indført for at sikre, at ejendomsejer bidrog til betaling af kommunens udgifter til gaders og vejes vedligehold, rengøring og belysning af gader. Dækningsafgift for erhvervs ejendomme blev indført i 1966 med ændring af lov om beskatning af faste ejendomme, jf. lov nr. 421 af 19. december 1966. Dækningsafgiften for erhvervs ejendomme blev indført for at sikre, at ejendomsejer bidrog til betaling af de udgifter, som disse ejendomme medfører kommunen. Reglerne om dækningsafgift fremgår i dag i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Dækningsafgift er en afgift til kommunen af de i kommunen beliggende ejendomme og beregnes som en promille af den opgjorte grundværdi, som fastsættes efter ejendomsvurderingslovens regler. Der kan opkræves dækningsafgift for offentlige ejendomme og for erhvervs ejendomme m.v. med forskellige satser og betingelser for at blive omfattet af dækningsafgiften. Der kan ikke opkræves dækningsafgift af boliger. Efter gældende ret er det fortsat et lovkrav, at dækningsafgiften for både offentlige ejendomme og erhvervs ejendomme skal bidrage til at dække de udgifter, som den pågældende ejendom påfører kommunen. Det er frivilligt for kommunen at opkræve dækningsafgift.

Dækningsafgift for offentlige ejendomme kan pålignes offentligt ejede ejendomme, som er fritaget for grundskyld. Dækningsafgift for erhvervs ejendomme kan pålignes ejendomme, der anvendes til kontor, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Det foreslås ikke at ændre på de beskrevne betingelser og forudsætninger for dækningsafgiften, og reglerne herom i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført i nærværende lovforslag.

## 3. Lovforslagets hovedpunkter

### 3.1. Ejendomsværdiskat

#### 3.1.1. Skattestop og beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat

##### 3.1.1.1. Gældende ret

Efter ejendomsværdiskatteloven udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven. Ved ejendomsværdien

forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.

Under den daværende regering (Venstre og Det Konservative Folkeparti) blev der i 2001 indført et skattestop, hvorefter ingen skat eller afgift måtte sættes op. Som led i udmøntningen af skattestoppet blev der i 2002 indført et ejendomsværdiskattestop.

Indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet betød, at grundlaget for ejendomsværdibeskatningen for den samme ejendom i den samme stand med den samme ejer ikke vil kunne stige ud over det beløb, der fremgik af den automatiske forskudsregistrering for indkomståret 2002.

Ejendomsværdiskattestoppet er reguleret i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten udgør den laveste værdi af følgende:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Skattestoppet følger af ovennævnte nr. 2 og 3, hvorefter grundlaget for ejendomsværdiskatten således ikke kan overstige ejendomsværdiskatten beregnet af vurderingen pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller af ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, hvis denne er mindre. Alle boligejere er således sikret, at grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten ikke kan overstige den værdi, der indgår i forskudsregistreringen for indkomståret 2002, hvilket er vurderingen for 2001 med tillæg af 5 pct.

Ovennævnte nr. 1 vedrører forsigtighedsprincippet, som blev indført i 2018, jf. lov nr. 278 af 17. april 2018, hvorefter beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes som ejendomsværdien fratrukket 20 pct. på grundlag af den vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven. Forsigtighedsprincippet følger af boligskatteforliget, hvorefter det beløb, som boligejerne og andre ejendomsejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundværdien. Formålet med, at grundlaget for ejendomsværdiskatten er 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom.

Den aktuelle ejendomsvurdering har kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor 80 pct. af ejendomsværdien i året før indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. og pr. 1. januar 2002.

Stigningen på 5 pct., der er indregnet i forskudsgrundlaget for indkomståret 2001, var en gennemsnitlig stigning for hele landet. I nogle områder steg ejendomspriserne ikke helt så meget, og i visse områder var priserne endog faldende. For disse områder er loftet over beregningsgrundlaget den faktiske vurdering for indkomståret 2002. Loftet over

beregningsgrundlaget betyder, at ejendomsværdiskatten for den enkelte ejendom ikke kan opgøres på et højere grundlag.

Hvis vurderingen efterfølgende falder, så ejendomsværdien kommer under skattestopsværdien, falder beregningsgrundlaget og dermed også ejendomsværdiskatten. Ved efterfølgende stigninger er boligejeren sikret, at beregningsgrundlaget aldrig kan overstige skattestopsværdien.

Ved salg af en ejendom indtræder den nye ejer i den tidligere ejers beregningsgrundlag. Fremtidige stigninger i ejendomsværdierne bevirker heller ikke i forbindelse med salg en højere ejendomsværdibeskatning for den enkelte ejendom.

Hvis en ejer bygger om, kan der imidlertid ske stigninger i ejendomsværdiskatten for den enkelte ejer, fordi der er tale om stigninger, der er forudsigelige for boligejeren.

En ejendom kan ændre karakter, hvis den eksempelvis renoveres eller ombygges. Større ombygninger m.v. kan bevirke en ændring i skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten for den enkelte ejendom.

Eksisterede en ejendom i 2001 og 2002, og er ejendommen ikke blevet ændret siden, kender Skatteforvaltningen ejendomsværdien i 2001/2002-niveau. Ejendomsværdiskatten lader sig dermed umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, som er blevet ændret i et sådant omfang, at der vil skulle foretages en omvurdering, er dette ikke længere tilfældet.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem på den ene side nye eller ændrede ejendomme og på den anden side eksisterende, uændrede ejendomme, er der i ejendomsvurderingsloven fastsat regler om, at vurderingsmyndigheden tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau for nye og ændrede ejendomme – de såkaldte skattestopsberegninger. Disse skattestopsberegninger foretages ved, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau, og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001/2002-niveau, henholdsvis tilbage til basisåret, ved hjælp af et ejendomsprisindeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Der foretages således en særlig vurdering af ombygningen m.v. svarende til, hvad ejendommen inklusive ombygningen ville have været vurderet til i 2001/2002. Tilsvarende gælder for nye ejendomme, der er opført efter den 1. januar 2001.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b gælder ejendomsværdiskattestoppet også for udenlandske, færøske og grønlandske ejendomme.

### 3.1.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorfor der fra og med indkomståret 2024 ikke længere vil gælde et ejendomsværdiskattestop.

For at sikre, at boligejere, der har overtaget en ejendom senest den 31. december 2023, ikke oplever stigninger i deres ejendomsværdiskat som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet foreslås afskaffet med virkning fra og med indkomståret 2024, foreslås det at indføre en rabatordning. Der

henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås for såvel nuværende som fremtidige boligejere en indefrysningsskema for de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i lovforslagets § 13 at videreføre forsigtighedsprincippet, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat skal udgøre 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående indkomstår.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar før indkomståret, der skal danne beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter denne bestemmelse vurderes ejendommene på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme end ejerboliger og ejerboliger, der efter ejendomsvurderingsloven vurderes i ulige år, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Ejerboliger efter § 5, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven vurderes som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme og visse ejerboliger vurderes i ulige år. Da ejerboliger som udgangspunkt vurderes hvert andet år i lige år, anvendes ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2024 som beskatningsgrundlag for indkomstårene 2025 og 2026, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2025. Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom er blevet ændret siden den seneste almindelige vurdering. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der i henhold til byggetilladelse er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i indkomståret, forstås såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i lige år, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i det efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det

kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Formålet med, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten med forslaget kun vil være 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering, som fastsætter af værdien af både ejendomme og grunde. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Vurderingerne kan dermed afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er forkerte. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne.

Med videreførelse af forsigtighedsprincippet skal den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, komme ejerne af fast ejendom til gode. Forsigtighedsprincippet har virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, afløser de vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, som grundlag for beskatningen.

### 3.1.2. Satser for ejendomsværdiskat

#### 3.1.2.1. Gældende ret

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5 udgør den almindelige ejendomsværdiskattesats 9,2 promille af den del af det opgjorte beskatningsgrundlag, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af resten.

Det betyder, at hvis beskatningsgrundlaget er mindre end eller lig med 3.040.000 kr., er ejendomsværdiskattesatsen 9,2 promille. Er ejendomsværdien derimod større end 3.040.000 kr., er ejendomsværdiskatten 9,2 promille af 3.040.000 kr. tillagt 30 promille af ejendomsværdien ud over 3.040.000 kr.

Der sker ingen årlig regulering af progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. som følge af indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet, jf. lov nr. 290 af 15. maj 2002. Indførelsen af skattestoppet indebærer, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke kunne stige ud over 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen. Der har dermed ikke været behov for regulering af progressionsgrænsen.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5 opgøres ejendomsværdiskatten pr. ejendom og ikke pr. ejer. Ejendomsværdiskatten beregnes for boligdelen på ejendommen uanset ejerandel og ejerperiode på helårsbasis. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten som følge af eksempelvis erhvervs-mæssig udlejning, indflytning, udflytning (ejerperiode) og

ejerlandel. Hvis ejerens ejerlandel er ændret på grund af delkøb eller delsalg i løbet indkomståret, foretages for hver ejerperiode en selvstændig beregning, som tager udgangspunkt i ejendomsværdien for boligdelen. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten i forhold til ejerperiode og ejerlandel.

Efter praksis er beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for tofamiliehuse, dvs. to selvstændige boligenheder på samme ejendom, den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der kan henføres til hver af de to selvstændige boligenheder. Det betyder, at der i denne situation ikke opgøres en ejendomsværdiskat for hele ejendommen, men ejendomsværdiskatten opgøres for hver enkelt af de to boligenheder i ejendommen. Det indebærer, at progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. opgøres for hver af de to selvstændige boligenheder og dermed ikke for hele tofamiliehuset. Når de to boligenheder i relation til progressionsgrænsen betragtes som selvstændige ejendomme, er ejere af tofamiliehuse stillet på samme måde som ejere af ejerligeheder.

### 3.1.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 22, at den almindelige sats for ejendomsværdiskatten vil blive nedsat fra 9,2 promille til 5,1 promille. Samtidig foreslås det, at satsen for den nuværende progressionsgrænse vil blive nedsat fra 30 promille til 14 promille.

Den almindelige sats for ejendomsværdiskatten vil blive fastsat, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget. Dette er et udtryk for en lempelse af ejendomsværdiskatten på ca. 0,5 mia. kr. i umiddelbar varig virkning. Herfra fratrækkes 0,05 pct.-point svarende til den yderligere lempelse, som blev aftalt med kompensationsaftalen.

Ved fastsættelsen er der taget udgangspunkt i en prognose for 2022-ejendomsvurderingen for ejerboliger. Den nye sats for ejendomsværdiskatten og progressionsgrænsen vil gælde fra og med indkomståret 2024.

Det foreslås videre med lovforslagets § 22, at progressionsgrænsen vil blive fastsat til et grundbeløb på 9.200.000 kr. (2024-niveau) efter forsigtighedsprincippet. Progressionsgrænsen fastsættes som aftalt med boligskatteforliget og kompensationsaftalen, så der for den samme andel af ejendommene betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2023 til 2024 (forventet ca. 1 pct. af de ejendomsværdiskattepligtige ejendomme).

Satsen på 5,1 promille vil gælde, hvis beskatningsgrundlaget ikke overstiger progressionsgrænsen. I de tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget overstiger progressionsgrænsen, foreslås det, at ejendomsværdiskattesatsen vil stige fra 5,1 promille til 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger progressionsgrænsen.

Grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat i 2024-niveau. Det foreslås, at progressionsgrænsen vil blive

reguleret hvert andet år i takt med udviklingen i ejendomsvurderingerne opgjort ved et ejerboligværdiindeks, der vil sættes til 100,0 i 2024. Ejendomsværdiindekset vil blive fastsat hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. boligenhed ifølge vurderingen pr. 1. januar to år før indkomståret og den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. boligenhed ifølge vurderingen pr. 1. januar 2022.

Det foreslås, at progressionsgrænsen reguleres første gang for indkomståret 2026, og at det regulerede beløb rundes op til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000.

I 2026 vil ejerboligværdiindekset således blive beregnet ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. boligenhed i indkomstårene 2022-2024, i 2028 beregnes indekset ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. boligenhed fra indkomstårene 2022 til 2026 etc. Indekset vil blive opgjort med én decimal og beregnes første gang for indkomståret 2026.

Progressionsgrænsen vil herefter blive fastsat ud fra ejerboligværdiindekset ved, at grundbeløbet forhøjes eller nedsættes med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0.

Dermed vil progressionsgrænsen blive reguleret i forhold til udviklingen af ejendomsvurderingerne, således at reguleringen af progressionsgrænsen fra indkomståret 2024 til indkomståret 2026 følger ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2024. Den herefter regulerede progressionsgrænse for indkomståret 2026 vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2026 og 2027. Tilsvarende vil reguleringen af progressionsgrænsen for indkomståret 2028 følge ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2026, og den herefter regulerede progressionsgrænse vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2028 og 2029.

Formålet med reguleringen af progressionsgrænsen er at modvirke en stigning i antallet af ejendomme, hvoraf der skal betales progressiv ejendomsværdiskat. Ved at regulere efter ændringer i ejendomsvurderingerne 2 år før sikres, at det er muligt at beregne reguleringen på baggrund af historisk opgjorte værdier og ikke skøn. Tilsvarende princip gælder f.eks. ved regulering af beløbsgrænser efter personskattelovens § 20, der følger indkomstudviklingen. Endvidere vil den regulerede progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten være fastlagt og kendt til brug for forskudsregistreringen for de 2 efterfølgende indkomstår, hvor den skal finde anvendelse, inden progressionsgrænsen igen vil blive reguleret.

Ejerboligværdiindekset vil med forslaget blive beregnet og offentliggjort af Skatteforvaltningen. Beregning af ejerboligværdiindekset vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Med forslaget vil boligejere ikke kunne klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. De ejendomspriser, der ligger til grund for indekset, vil være historisk viden på tidspunktet for fastsættelsen af indekset. Resultatet af en sådan beregning vil derfor ikke kunne påklages til anden



administrativ myndighed. Hvis Skatteforvaltningen eksempelvis konstaterer, at prisniveauet er steget eller faldet med en vis procentandel, vil dette således blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregning af progressionsgrænsen.

Forslaget vil ikke berøre boligejeres mulighed for at klage over beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, dvs. ejendomsværdien fratrukket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.

Det foreslås, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres for ejendommen. For tofamiliehuse foreslås det dog at præcisere, at ejendomsværdiskatten skal opgøres pr. boligenhed, så det fremadrettet fremgår eksplicit af lovteksten.

### 3.1.3. Stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskat

#### 3.1.3.1. Gældende ret

Som følge af indførelsen af skattestoppet i 2001 blev der fra og med indkomståret 2003 givet nedslag i ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens § 9 b. Skattestoppet har gjaldt for beregningen af ejendomsværdiskatten siden indkomståret 2002. Nedslaget svarer til det beløb, hvormed ejendomsværdiskatten for 2002 eksklusiv stigningsbegrænsning overstiger ejendomsværdiskatten for 2002 inklusive stigningsbegrænsning. Beløbet fratrækkes hvert år i ejendomsværdiskatten for ejendommen fra og med indkomståret 2003.

Ejendomsværdiskattelovens § 9 b sikrer, at det nedslag i ejendomsværdiskatten, der gives for indkomståret 2002, låses fast, således at det også gives i de følgende år med uændret størrelse. Det gives også, selv om ejendomsværdien falder. Nedslaget bliver heller ikke påvirket af, at beregningsgrundlaget efterfølgende forhøjes som følge af en om-, til- eller nybygning.

Nedsættelsen af ejendomsværdiskatten i ejendomsværdiskattelovens § 9 b træder i stedet for nedsættelser af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2003 efter §§ 9 og 9 a som følge af stigninger i ejendomsværdierne til og med 2002-vurderingen.

Der er i ejendomsværdiskattelovens § 9 fastsat en grænse for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt kan stige for ejere, der er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier.

Ejendomsværdiskatten kan maksimalt stige med 500 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten for det forudgående år opgjort efter nedslag. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningen kan dog højst ske til et beløb, der svarer til det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat, beregnet efter reglerne om stigningsbegrænsning for pensionister m.fl. med skattestoppet og forhøjet med 20 pct. og derefter nedsat med 900 kr. Det betyder, at ejendomsværdiskatten altid årligt kan stige med 20 pct. minus 900 kr. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningen bortfalder ved ejerskifte.

En stigning i ejendomsværdiskatten som følge af, at pensionisten m.fl. har ændrede indkomstforhold i forhold til det forudgående år, omfattes ikke af stigningsbegrænsningen. Det sikres således, at den del af en eventuel stigning af ejendomsværdiskatten, der skyldes ændrede indtægtsforhold i forhold til det forudgående år, ikke begrænses efter ejendomsværdiskattelovens § 9. Stigningsbegrænsningen skal beregnes før en eventuel reduktion i nedslaget for pensionister efter ejendomsværdiskattelovens § 8 som følge af høje indtægter. Pensionistnedslag er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ejendomsværdiskattelovens § 9 a fastsætter en grænse for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt må stige for ejere, der ikke er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 9, dvs. ejere, der ikke er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere og skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier.

Ejendomsværdiskatten kan maksimalt stige med 2.400 kr. i forhold til ejendomsværdiskatten for det forudgående år opgjort med nedslag. Nedsættelsen efter stigningsbegrænsningsreglen kan dog højst ske til et beløb, der svarer til det forudgående indkomstårs ejendomsværdiskat, beregnet efter reglerne om stigningsbegrænsning og skattestoppet og forhøjet med 20 pct.

Det betyder, at ejendomsværdiskatten altid kan stige med 20 pct. fra år til år, dog højst med 2.400 kr. Som følge af indførelsen af ejendomsværdiskattestoppet med virkning fra og med indkomståret 2002 har stigningsbegrænsningen kun betydning i relativt få tilfælde.

Begrænsning af ejendomsværdiskatten bortfalder ved ejerskifte af ejendommen. Den nye ejer overtager ikke den tidligere ejers begrænsede ejendomsværdiskat, men betaler ejendomsværdiskat for det indkomstår, hvori ejendommen købes. Stigningsbegrænsningen finder først anvendelse fra og med det efterfølgende indkomstår.

Nedsættelsen bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. Forskydninger i ejerforholdet mellem ægtefællerne udløser således ikke den fulde ejendomsværdiskat. Det samme gælder ved skilsmisse og dødsfald, hvor den ene ægtefælle overtager hele ejendommen.

Stigningsbegrænsningsreglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a blev indført før reglen i ejendomsværdiskattelovens § 9 b. Ved indsættelsen af § 9 b i 2002 samtidigt med ejendomsværdiskattestoppet var der dog fortsat behov for at bevare stigningsbegrænsningsreglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a, fordi ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten. Hvis der derefter på et senere tidspunkt igen opstår stigende ejendomsværdier, vil ejendomsværdiskatten kunne stige igen, men kun op til skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten. Ejendomsværdiskattelovens §§ 9 og 9 a sikrer, at det fastlåste nedslag i ejendomsværdiskatten efter § 9 b indgår i de beløb, der skal sammenlignes, når det skal sikres, at stigende ejendomsvær-

dier ikke udløser for store ejendomsværdiskattestigninger fra det ene år til det andet.

### 3.1.3.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 9-9 b foreslås ikke videreført med lovforslaget som følge af afskaffelsen af ejendomsværdiskattestoppet, der således heller ikke foreslås videreført med lovforslaget, jf. pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For at sikre, at boligejere, der senest den 31. december 2023 har overtaget deres bolig, ikke vil skulle betale mere i ejendomsværdiskat som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsninger foreslås afskaffet med virkning fra og med indkomståret 2024, foreslås det at indføre en rabatordning. Der henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås for såvel nuværende som fremtidige boligejere indført en permanent indefrysningsskattestigning for stigninger i de samlede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### 3.1.4. Nedslag i ejendomsværdiskat

#### 3.1.4.1. Gældende ret

For skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom, gælder to overgangsordninger i ejendomsværdiskatteloven, der begge giver nedslag i ejendomsværdiskatten.

Overgangsordningerne blev indført som led i overgangen fra beskatningen af lejeværdi af egen bolig til indførelsen af ejendomsværdiskatten fra og med indkomståret 2000 og er en pendant til det tidligere såkaldte standardfradrag for vedligeholdelsesudgifter ved lejeværdibeskatningen, der blev givet ejerboliger, herunder parcelhuse og stuehuse, undtagen ejerlejligheder. Det forhold, at standardfradraget ikke blev givet for ejerlejligheder, er historisk betinget og stammer fra indførelsen af reglerne om adgang til udstykning af lejligheder i selvstændige ejerlejligheder. I den forbindelse blev ejerlejligheder ikke omfattet af standardfradraget, hvilket blev fastholdt ved overgangen til ejendomsværdiskatten.

Efter den ene overgangsordning får den skattepligtige efter ejendomsværdiskattelovens § 6 en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat på et beløb, der svarer til 1,8 promille af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b.

Efter den anden overgangsordning får den skattepligtige, der ejer visse ejendomme, efter ejendomsværdiskattelovens § 7 endvidere en nedsættelse i den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b. Nedslaget kan dog maksimalt udgøre 1.200. kr. pr. selvstændig bolig. Bestemmelsen omfatter enfamiliehuse, tofamiliehuse, sommerhuse, stuehuse tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme,

blandet benyttede ejendomme, ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup> beliggende i landzone, ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, samt visse ejendomme beliggende i udlandet.

Ejere af ejerlejligheder eller af fredede ejendomme, der kan få fradrag efter ligningslovens § 15 K, er ikke omfattet af nedslaget efter ejendomsværdiskattelovens § 7. Efter ligningslovens § 15 K kan ejere af fredede ejendomme ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrage driftsudgifter efter nærmere regler.

Med ejendomsværdiskattelovens § 7 opnår ejere af de pågældende ejendomme således et yderligere nedslag ud over det nedslag, der er givet efter § 6.

Det er en betingelse for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, at den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998. Efter bestemmelserne er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Nedslagene efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 bortfalder ved ejerskifte, medmindre der er tale om ejerskifte mellem ægtefæller. Det gælder både ved ejerskifte, mens ægtefællerne er gift, og ved skilsmisse. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke stod som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, får den pågældende alligevel nedsat ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7.

En længstlevende ægtefælle, der bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den afdøde ægtefælle, kan overtage nedslagene, også selv om den længstlevende ægtefælle ikke selv var ejer den 1. juli 1998. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke stod som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, får vedkommende nedsat ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7. Der kan også ske overtagelse af nedslagene ved ægtefællens død, selv om ægtefællerne var separerede inden dødsfaldet. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder retten til at overtage nedslaget ikke.

I andre ejerskiftesituationer bortfalder nedslaget, medmindre der er tale om ejerskifte mellem medejere. Efter gældende praksis bortfalder nedslaget ikke ved ejerskifte mellem medejere, som begge har erhvervet en del af ejendommen senest den 1. juli 1998.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8 gælder et særligt nedslag for folkepensionister. Har en ejer eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen efter lov om social pension, gives et nedslag i den beregnede ejendomsværdiskat på 3,7 promille af beregningsgrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. pr. bolig for helårshuse og 2.000 kr. pr. bolig for fritidsboliger. Maksimumsgrænsen på 6.000 kr. gælder også sommerhuse, der med tilladelse anvendes som helårsbolig.

For personer, som ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som i medfør af en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag,

at Skatteforvaltningen får meddelt oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold, som er nødvendige for beregningen af nedslaget. I kildeskattelovens § 1 er det fastsat, hvem der er fuldt skattepligtige til Danmark, herunder hvem der pligtig til at svare indkomstskat til staten. Dette er bl.a. personer, der har bopæl i Danmark. Det er endvidere en betingelse, at Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Hvis den ægtefælle, der er folkepensionist og ejer af ejendommen, dør, videreføres nedslaget til dennes ægtefælle, selv om den længstlevende ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne for at være pensionist. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Overtagelsen af nedslaget er betinget af, at den længstlevende ægtefælle bevarer rådigheden over den ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder retten til at videreføre nedslaget. Retten til videreførelse af nedslag ophører med virkning fra og med det første indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

Nedslaget for folkepensionister er afhængigt af indkomsten efter reglerne i ejendomsværdiskattelovens § 10, hvorefter nedslaget efter § 8 reduceres med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau).

Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

#### 3.1.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne om nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24. Selv om reglerne har karakter af overgangsregler, vil de fortsat være relevante i en årrække.

Skattepligtige, der fortsat ejer ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998, og som får nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, foreslås således at bevare nedslaget på uændrede betingelser. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 har opnået inden indkomståret 2024 efter gældende regler, og nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle inden indkomståret 2024 efter gældende regler, foreslås således videreført med lovforslaget. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7 inden indkomståret 2024, vil dermed også skulle anses som bortfaldet efter lovforslaget.

Fra og med indkomståret 2024 vil nedslaget således fortsat blive ydet til de ejere, der erhvervede en ejendom senest den 1. juli 1998, og som fortsat har ret til nedslaget. På samme måde som efter gældende ret vil nedslagene bortfalde ved ejerskifte, medmindre der er tale om ejerskifte mellem ægtefæller eller medejere. Ægtefæller og medejere vil således på samme måde som tidligere kunne overtage nedslagene. Det vil fortsat ikke være en betingelse, at ægtefællen ejede en del af ejendommen senest den 1. juli 1998, i modsætning til medejere, hvor det vil være en betingelse, at medejeren ejede en del af denne senest den 1. juli 1998.

Som følge af den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til 5,1 promille, foreslås satserne for nedslag at blive nedsat proportionelt hermed. Det indebærer, at det gældende nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 6 på 1,8 promille vil blive nedsat til 1 promille. Det indebærer videre, at det gældende nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 7 på 3,7 promille vil blive nedsat til 2,1 promille. Den gældende maksimale nedslagsbeløb på 1.200 kr. foreslås at blive videreført uændret. Den reducerede nedslagspromille indebærer dog, at det maksimale nedslag først opnås ved en højere ejendomsværdi end efter de gældende regler, hvilket harmonerer med, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingsloven vil blive højere end de hidtidige vurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Reglerne om nedslag for folkepensionister efter ejendomsværdiskattelovens § 8 foreslås videreført i lovforslagets § 25 med den ændring, at nedslaget ikke længere vil være afhængigt af beskatningsgrundlaget, men i stedet vil udgøre et fast fradrag på henholdsvis 6.000 kr. pr. boligenhed for helårsboliger og på 2.000 kr. pr. enhed for fritidsboliger. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

Ændringen skal ses i lyset af, at det ikke systemmæssigt er muligt, at nedslaget efter indkomstreduktionen kan indgå i beregningen af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6. Derfor foreslås afhængigheden af beskatningsgrundlaget ophævet således, at ingen folkepensionister vil opleve en reduktion i deres nedslag, uden at de kompenseres i rabatordningen. Om rabatordningen henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derved vil ingen folkepensionister opleve stigninger i ejendomsskatterne i 2024 ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Folkepensionister, der efter gældende regler er omfattet af nedslaget, men som ikke efter de gældende regler modtager det maksimale fradrag på 6.000 kr. for helårsboliger og på 2.000 kr. for fritidsboliger, vil derimod opleve en lempelse i deres ejendomsskattebetaling.

Ved bortfald af nedslag i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, foreslås retten til at succedere i nedslag at skulle bortfalde fra og med det indkomstår, hvor den efterlevende ægtefælle indgår ægteskab, og ikke – som i gældende ret – med virkning fra og med det indkomstår, der følger efter det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

Reglerne om indkomstaftapning efter ejendomsværdiskattelovens § 10 foreslås videreført uændret i lovforslagets § 26.

## 3.2. Grundskyld

### 3.2.1. Grundskatteloft og beskatningsgrundlag for grundskyld

#### 3.2.1.1. Gældende ret

Efter lov om kommunal ejendomsskat udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld den grundværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven. Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Efter § 1 i lov om kommunal ejendomsskat pålignes grundskyld af 80 pct. af grundværdien. Dette gælder, medmindre der er tale om produktionsjord efter ejendomsvurderingsloven § 28, hvorefter der pålignes grundskyld af hele grundværdien. Bestemmelsen i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat udmønter forsigtighedsprincippet, som blev indført i 2018, jf. lov nr. 278 af 17. april 2018, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden fastsættes som grundværdien fratrukket 20 pct. i tilfælde, hvor grundskylden beregnes på grundlag af en vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven. Forsigtighedsprincippet følger af boligskatteforliget, hvorefter det beløb, som boligejerne og andre ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundværdien. Formålet med, at grundlaget for grundskyldene 80 pct. af grundværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom.

Grundværdien for produktionsjord indgår således med 100 pct. i beskatningsgrundlaget for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden af produktionsjord er de vurderinger, der sker efter den særlige vurderingsnorm, der foretages efter ejendomsvurderingslovens § 28.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28 sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebærer, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Der har siden 2003 været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft, som er reguleret i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskatteloftet blev indført ved lov nr. 1047 af 17. december 2002. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier med anvendelse af forsigtighedsprincippet:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Efter ovennævnte nr. 1 gives fradrag i to tilfælde. Beregningsgrundlaget for grundskylden nedsættes for det første, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Grundforbedringsfradraget blev givet i 30 år, dog i 60 år for skove, eller indtil betingelserne for fradraget ikke længere var opfyldt. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag.

Frdraget reducerer ikke i sig selv grundværdien, men det indgår som et element i beregningen af grundskylden. Grundforbedringsfradraget udgør det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradraget er ansat senere end den 1. januar 2013. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealets størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

Beregningsgrundlaget nedsættes for det andet, hvis en ejendom er fritaget for grundskyld med den del af ejendommen, der er fritaget.

Med grundskatteloftet kan beregningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent.

Reguleringsprocenten opgøres som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct. Reguleringsprocenten fastsættes af finansministeren med tilslutning af Folketingets Finansudvalg. Reguleringsprocenten kan imidlertid ikke overstige 7 pct., hvorfor der er et loft over de årlige stigninger i betalingerne af grundskylden, hvis grundskyldspromillerne ikke ændrer sig. Der bliver både fastsat en reguleringsprocent for ejerboliger og en reguleringsprocent for andre ejendomme. For 2022-2024 gælder særlige regler for reguleringsprocenten, jf. nedenfor.

Det er således ikke grundskylden målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses. Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige

stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år.

Hvis der udstykses nye ejendomme, eller hvis en eksisterende ejendom ændrer størrelse eller anvendelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på grundskatteloftsniveau. I modsætning til loftet over ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteloftet et bestemt år, der danner udgangspunktet. Når Skatteforvaltningen fastsætter en grundværdi på grundskatteloftsniveau, skal der først findes et basisår. Basisåret er det seneste år, hvor den skattepligtige grundværdi falder sammen med den grundværdi, som Skatteforvaltningen har ansat. Dette er ofte – men langt fra altid – 2001. Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes herefter til det beløb, som den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

Ved lov nr. 227 af 8. marts 2017 blev beregningsgrundlaget for grundskylden for både ejerboliger og andre ejendomme dog fastfrosset for 2017 i forhold til 2016, idet reguleringsprocenten for 2017 var fastsat til 0,0 pct. Loven er en udmøntning af en del af finanslovsaftalen for 2017 indgået mellem den daværende regering (Venstre), Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti. Hvorvidt den enkelte ejers grundskyld steg eller faldt i 2017, afhang således kun af, om grundskyldspromillen blev ændret.

Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2018 var fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-2017) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017. Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2019 var fastsat til 5,5 pct., jf. aktstykke nr. 148 (2017-2018) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 21. juni 2018. For grundværdien for kalenderåret 2020 var reguleringsprocenten fastsat til 5,8 pct, jf. aktstykke nr. 162 (2018-2019) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 24. september 2019. For grundværdien for kalenderåret 2021 var reguleringsprocenten fastsat til 6,4 pct, jf. aktstykke nr. 299 (2019-2020) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 17. september 2020.

Folketingets finansudvalg har tiltrådt aktstykke nr. 320 (2020-2021) fra Finansministeriet, hvorved der ved beregning af loftet for grundskyld for kalenderåret 2022 skal anvendes en skønnet stigning i det kommunale udskrivningsgrundlag for 2020-2021 på 1,4 pct. For kalenderåret 2022 var reguleringsprocenten for ejerboliger 2,8 pct, jf. kompensationsaftalen. I kalenderåret 2022 var der herefter en differentieret reguleringsprocent, hvorefter reguleringsprocenten for ejerboliger var 2,8 pct., mens den for andre ejendomme var 4,4 pct. Reguleringsprocenten er fra og med kalenderåret 2023 være 2,8 pct. for alle ejendomme, jf. § 1, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

### 3.2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorefter der fra og med 2024 ikke længere vil gælde et grundskatteloft.

For at sikre, at boligejere, der har overtaget en ejendom senest den 31. december 2023, ikke oplever stigninger i deres grundskyld som følge af, at grundskatteloftet foreslås afskaffet med virkning fra og med 2024, foreslås det, at der indføres en rabatordning. Der henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre, at fremtidige stigninger i grundskylden ikke påvirker boligejerne negativt, foreslås indført en permanent indefrysningsordning for stigninger i de samlede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld. Der henvises til pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre, at ejere af ejendomme, der ikke foreslås omfattet af rabatordningen, herunder erhvervsjendomme, ikke stiger markant i deres grundskyldsbetaling som følge af, at grundskatteloftet foreslås afskaffet, foreslås indført en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Der henvises til pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i lovforslagets § 17 at videreføre forsigtighedsprincippet, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden for et kalenderår skal udgøre 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående kalenderår, med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og fritagelser for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar i det forudgående indkomstår eller i det forudgående kalenderår, der vil skulle danne beskatningsgrundlag for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter denne bestemmelse vurderes ejendommene på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Ejerboliger vurderes som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme og visse ejerboliger vurderes i ulige år. Da de fleste ejerboliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 5 vurderes hvert andet år i lige år, skal grundværdien pr. 1. januar 2024 anvendes som beskatningsgrundlag for indkomståret 2025. Grundværdien for indkomståret 2024 skal ligeledes anvendes for 2026, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2025. Erhvervsjendomme vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 5 hvert andet år i ulige år. For kalenderåret 2024 skal grundværdien pr. 1. januar 2023 således anvendes. Grundværdien for kalenderåret 2023 skal ligeledes anvendes for kalenderåret 2025, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2024.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1.

januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom er blevet ændret siden den seneste almindelige vurdering. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i indkomståret/kalenderåret, forstås såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Formålet med, at beskatningsgrundlaget for grundskylden efter forslaget kun vil være 80 pct. af grundværdien, er, at der skal tages højde for den naturlige usikkerhed, der knytter sig til en ejendomsvurdering, som fastsætter af værdien af både ejendomme og grunde. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne.

Med videreførelse af forsigtighedsprincippet sikres det, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering af værdien af en ejendom, kommer ejerne af fast ejendom til gode. Forsigtighedsprincippet har virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, afløser de vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, som grundlag for beskatningen.

Med den foreslåede bestemmelse vil der skulle gives fradrag i samme tilfælde som i gældende ret. Det betyder, at henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23

indebærer, at beskatningsgrundlaget for grundskylden vil skulle nedsættes, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Derudover indebærer henvisningen til lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, at beskatningsgrundlaget vil skulle nedsættes med den del, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser. I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, stk. 2, fastsættes, at hvis kun en del af en ejendom, der er fritaget fra grundskyld, opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, vil det alene være den del af grundværdien, der vedrører denne del, der vil være fritaget for grundskyld. I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 7, stk. 2, fastsættes, at hvis kun en del af en ejendom, som kommunalbestyrelsen helt eller delvist har fritaget for grundskyld, opfylder betingelserne for fritagelse, vil alene den del af grundværdien, der opfylder betingelserne, kunne fritages for grundskyld.

Det foreslås videre i lovforslagets § 17 at videreføre gældende ret om, at produktionsjord efter ejendomsvurderingslovens § 28 pålægges grundskyld af hele den skattepligtige grundværdi.

### 3.2.2. Sats for grundskyld

#### 3.2.2.1. Gældende ret

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat fastsætter kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldspromillen. Grundskyldspromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34. I henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v., skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den pågældende dato.

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det videre, at af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, anses for landbrugs- eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven, opkræves grundskyld med en promille, der er 14,8 promillepoint lavere end den fastsatte grundskyldspromille. Det indebærer, at den laveste sats, som grundskylden kan opkræves med, er 1,2 promille. Det fremgår videre, at i kommuner, hvor grundskyldspromillen er fastsat til mere end 22 promille, opkræves grundskylden af landbrugsejendomme og skovejendomme med 7,2 promille.

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte grundskyldspromillen højere end promillen for kalenderåret 2020 for skatteårene 2021-2028. Dette gælder alle ejendomme. Der er derfor for hver enkelt kommune et individuelt loft over, hvad den højeste grundskyldspromille kan udgøre afhængigt af grundskyldspromillen for 2020 i den enkelte kommune.

Har kommunalbestyrelsen eksempelvis fastsat den almindelige grundskyldspromille til 26 for 2020, vil kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 alene kunne fastsætte promillen til mindst 16 og højst 26. Kommunalbestyrelsen

kan således sætte promillen ned, men kan ikke sætte den op i forhold til promillen for 2020. Loftet skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i skatteårene 2021-2028.

### 3.2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at den gældende minimumsgrænse for grundskyld på 16 promille skal ophæves, og den foreslås derfor ikke videreført med lovforslaget. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at den øvre grænse for grundskyldspromillen skal sættes ned fra 34 til 30 promille.

Det foreslås i lovforslagets § 28, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås spændet for grundskyldspromillen ændret fra spændet mellem mindst 16 og højst 34 promille til, at satsen for grundskyld højst kan udgøre 30 promille. Denne maksimumsgrænse for satsen for grundskyld vil gælde for alle ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det videre i lovforslagets § 28, at satsen for grundskyld for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendomme, mindst skal udgøre 1,2 promille og højst 7,2 promille. Det fremgår af boligskatteforliget, at den eksisterende regel om, at grundskyldspromillen på produktionsjord er lig den almindelige grundskyldspromille fratrukket 14,8 promille-point, skal ophæves. Reglen foreslås derfor ikke videreført i den gældende form, men det foreslåede spænd, der følger af boligskatteforliget, svarer dog til og er en videreførelse af det nuværende spænd for fastsættelse af grundskyldspromillen for landbrugs- og skovejendomme efter gældende ret.

Den foreslåede maksimumsgrænse på 30 promille vil imidlertid gælde for stuehuset tilknyttet landbrugs- og skovejendomme, idet den grundværdi, der fastsættes for stuehuset med tilhørende grund og have, ikke indgår i den samlede grundværdi for landbrugs- og skovejendomme.

I lovforslagets § 28 foreslås det imidlertid, at kommunalbestyrelsen for indkomstårene/kalenderårene 2024-2028 ikke skal kunne fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen for grundskyld angivet for den pågældende kommune i lovforslagets bilag 1.

Forslaget indebærer således, at der vil blive fastsat et loft for promillen for hver enkelt kommune. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i perioden 2021-2028. Den fastsatte grundskyldspromille for hver enkelt kommune for indkomstårene/kalenderårene 2021-2028 skal udgøre et loft for den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte. Loftet over stigninger i grundskylden skal sikre tryghed om boligbeskatningen. Det fremgår videre af kompensationsaftalen, at grundskyldspromillerne for indkomståret/kalenderåret 2024 fastsættes ved

lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

I 5-årsperioden 2024-2028 vil kommunalbestyrelsen således ikke kunne sætte satsen for grundskylden op, men kun ned, i forhold til den sats, der er fastsat for den pågældende kommune i lovforslagets bilag 1. Kommunalbestyrelsen vil således kunne fastsætte en lavere sats, herunder 0 pct., for et eller flere år i 5-årsperioden, men den vil ikke kunne fastsætte en højere sats end angivet i lovforslagets bilag 1. Det fremgår af boligskatteforliget, at kommuner, hvor loftet for grundskyldspromillen på 30 umiddelbart reducerer provenuet af grundskylden i 2024, vil blive fuldt ud kompenseret af staten for mindreprovenuet. Det fremgår videre, at compensationen til kommunerne videreføres til og med budgetåret 2028 og reguleres med reguleringsprocenten efter personskattelovens § 20.

Fra og med indkomståret/kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til det loft, der foreslås at gælde for indkomstårene/kalenderårene 2024-2028, dog højst til 30 promille.

For grundskyld af produktionsjord foreslås det ligeledes i overensstemmelse med kompensationsaftalen, at kommunalbestyrelsen for kalenderåret 2024-2028 ikke kan fastsætte satsen for grundskyld højere end satsen for skatteåret 2023.

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden for produktionsjord på mindst 1,2 promille og højst 7,2 promille.

## 3.3. Dækningsafgift

### 3.3.1. Satser for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervsjendomme

#### 3.3.1.1. Gældende ret

I § 23 i lov om kommunal ejendomsskat reguleres dækningsafgift af offentlige ejendomme. Det er i bestemmelsen fastsat, at der af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst med 15 promille. Satsen er således normeret i forhold til kommunens grundskyldspromille, men med et loft. Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Videre er fastsat, at kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke kan fastsætte grundskyldspromillen for dækningsafgift højere end promillerne for kalenderåret 2020 eller indføre dækningsafgift. For hvert af skatteårene 2022 og 2023 opkræves et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2021. Det fremgår herefter af forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som fremsat, side 7, at der i foråret 2023 vil blive fremsat et lovforslag, hvormed det vil blive foreslå-

et at fastsætte nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme.

I § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat reguleres dækningsafgift af erhvervsjendomme. Efter bestemmelsen svares dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, af 80 pct. af grundværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10.

For skatteåret 2022 udgør den kommunespecifikke promille den promille, der er fastsat i lovens bilag 1. Har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, udgør promillen for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 2. For skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen højere end promillen for skatteåret 2022 fastsat i lovens bilag 1. Loftet skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller for erhvervsjendomme ikke kan sættes op i årene 2021-2028.

Derudover er det fastsat, at for ejendomme, der delvis anvendes til kontor, forretning, hotel, værksted eller lignende øjemed, betales dækningsafgift kun, når den del af grundværdien, der anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen. Dækningsafgift af erhvervsjendomme betales med samme promille af 80 pct. af den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

I § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat reguleres en stigningsbegrænsning og en bundgrænse for dækningsafgiften af erhvervsjendomme. Reglerne blev indsat ved lov nr. 2614 af 28. december 2021. Det fremgår af bestemmelsen, at frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og beløbet kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.

Med bestemmelsen bliver ejere af en erhvervsjendom, der står til at stige mere end 30 pct. i forhold til den dækningsafgift, der blev opkrævet for skatteåret 2021, midlertidigt friholdt for at betale stigningen, der ligger ud over de 30 pct., indtil den endelige dækningsafgift kan beregnes. Når ejeren modtager den nye vurdering, vil den endelige dækningsafgift kunne beregnes, og der vil ske efterregulering. Er den endelige dækningsafgift højere end dækningsafgiften for skatteåret 2021 tillagt 30 pct., vil differencen blive opkrævet, når den nye vurdering foreligger, og den endelige dækningsafgift kan beregnes. Er den endelige dækningsafgift derimod lavere end dækningsafgiften for skatteåret 2021, vil differencen blive udbetalt. Det er kun ejendomme, der vil få foretaget en foreløbig dækningsafgiftsberegning på baggrund af en videreført vurdering, der er omfattet af bestemmelsen.

Det fremgår videre af § 27, stk. 2, i lov om kommunal

ejendomsskat, at har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, reguleres grænserne som nævnt forholdsmæssigt. Fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere år en anden promille end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Det betyder, at fastsættes promillen for 2026 eksempelvis til 6, og var promillen 8 for 2025, vil stigningsbegrænsningen og bundgrænsen for den foreløbige opkrævning herefter skulle nedsættes forholdsmæssigt, dvs. med en fjerdedel.

Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens grundværdi frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Derudover fremgår det af § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Bestemmelsen sikrer, at ejere af nyopståede erhvervsjendomme løbende vil blive opkrævet foreløbig dækningsafgift og således ikke vil blive mødt af store efteropkrævninger, alene fordi der i en årrække ikke er blevet opkrævet dækningsafgift. Skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige grundværdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af det resterende beløb. Hvis det modsat skulle vise sig, at den foreløbige grundværdi har været ansat for højt, vil det overskydende beløb blive tilbagebetalt. Eftersom det foreløbige beregningsgrundlag frit kan ændres af ejendommejereren, kan det fastsættes, så det afspejler, at ejendommen er delvist fritaget for grundskyld, og at der dermed ikke skal svares dækningsafgift af denne del.

### 3.3.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Reglerne om satser for dækningsafgift efter §§ 23 og 23 A i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført med visse ændringer i lovforslagets § 29.

For dækningsafgift af offentlige ejendomme foreslås det, at kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 skal opkræve dækningsafgift svarende til det beløb, der blev opkrævet for skatteåret 2023.

Forslaget indebærer, at det i perioden fra 2024-2028 ikke vil være muligt for kommunalbestyrelsen at opkræve dækningsafgift af eventuelt nye offentlige ejendomme eller offentlige ejendomme, som ændres. Det vil dog være muligt at undlade at opkræve dækningsafgift, hvis en ejendom i perioden ophører med at være dækningsafgiftspligtig.

Til det angivne i forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som



fremsat, side 7, om, at der i foråret 2023 vil blive fastsat nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme, foreslås det således i stedet at videreføre gældende ret om, at dækningsafgiften af offentlige ejendomme i kalenderårene 2024-2028 vil skulle svare til det beløb, der blev opkrævet for skatteåret 2023. Der vil inden 2029 blive taget stilling til opkrævning af dækningsafgift af offentlige ejendomme efter kalenderåret 2028.

For dækningsafgift af erhvervsjendomme foreslås det at videreføre gældende ret om, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien, dog højst med 10 promille. Det foreslås videre, at for kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien højere end satsen i lovforslagets bilag 2.

Forslaget indebærer for det første, at det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af erhvervsjendomme, dog højst med en promille på 10.

Forslaget indebærer imidlertid også, at satserne, der for hver enkelt kommune er fastsat i lovforslagets bilag 2, udgør et midlertidigt loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte for kalenderårene 2024-2028. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan sætte satsen op i denne periode. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller for erhvervsjendomme ikke kan sættes op i kalenderårene 2021-2028. Loftet for promillesatsen for hver enkelt kommune, der fremgår af lovforslagets bilag 2, er en videreførelse af de gældende lofter i bilag 1 og 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne fastsætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien af erhvervsjendomme, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Derudover foreslås det at videreføre de gældende regler i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat om stigningsbegrænsningen for den foreløbige opkrævning af dækningsafgift for erhvervsjendomme, dog med den ændring, at det for ejere af ejendomme, der var dækningsafgiftspligtige i 2023, vil være valgfrit, om vedkommende vil beskattes på baggrund af den foreløbige vurdering, som foreslås indført med de nye bestemmelser i ejendomsvurderingslovens §§ 89 b og c, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, eller om der indtil udsendelse af den første almindelige vurdering skal ske opkrævning med udgangspunkt i det beløb, som blev opkrævet i 2023, dvs. dermed med udgangspunkt i de gældende regler. For ejere af ejendomme, som bliver dækningsafgiftspligtige den 1. januar 2024 eller senere, vil opkrævningen af dækningsafgift i alle tilfælde ske på baggrund af den foreløbige vurdering, som foreslås indført med de nye bestemmelser i ejendomsvurderingslovens §§ 89 b og c, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. For så vidt angår en

nærmere beskrivelse af de foreløbige vurderinger, henvises til pkt. 3.12.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### **3.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift**

#### **3.4.1. Gældende ret**

Efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat hæfter samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret. Det følger også af § 29, at den kommunale ejendomsskat svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervsdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.

Bestemmelsen hjemler pante- og fortrinsret for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift, som kommunerne i dag anvender ved inddrivelse af ubetalt grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomstyper.

Det forhold, at grundskylden og dækningsafgiften hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, følger også af § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen). Efter § 2 i amtstueforordningen gælder fortrinsretten i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at den ubetalt grundskyld og dækningsafgift skal være inddrevet inden udløbet af fristen på 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Pante- og fortrinsretten er en fortrinsstillet lovbestemt panteret hæftende på fast ejendom. Panteretten medfører, at et krav på betaling af grundskyld og dækningsafgift har virkning over for en tredjepart, selv om kravet ikke er tinglyst. Fortrinsretten medfører, at grundskylden og dækningsafgiften har plads i dækningsrækkefølgen før andre pantekrav, der ligeledes hæfter på ejendommen.

Pante- og fortrinsretten bevirker derfor, at grundskyld og dækningsafgift, der ikke betales, som udgangspunkt altid kan inddrives, hvis ejeren af ejendommen ikke kan betale sin grundskyld og dækningsafgift, og kreditoren anvender pante- og fortrinsretten inden dens udløb efter 2 år og 3 måneder.

Ved ejerskifte af en ejendom, hvorpå der hæfter en fordring med pante- og fortrinsret, opstår der et solidarisk skyldforhold mellem køber og sælger, men deres hæftelse for kravet er forskellig.

Sælgeren (den skattepligtige) hæfter altid personligt og ubegrænset for kravet, hvorfor kommunen vil kunne begære udlæg i sælgers samlede formue. Køberen hæfter ligeledes for betaling af kravet, men kun med den købte ejendom. Kommunen kan derfor ikke foretage inddrivelseskridt mod andre dele af køberens samlede formue.

Grundskyld og dækningsafgift, der sendes til inddrivelse, vurderer kommunen selv, om kommunen vil foretage inddrivelseskridt mod sælgers formue eller købers ejendom.

Indtræder der en efterregulering af et eller flere tidligere kalenderår, som medfører en restskat for en tidligere ejer-

periode, vil der være en forskel på, om efterreguleringen sker på baggrund af en ændret ejendomsvurdering, f.eks. som følge af en klage, eller om efterreguleringen skyldes en erstatning af et foreløbigt beskatningsgrundlag, som f.eks. en videreført 2011-vurdering.

I første tilfælde sker efterreguleringen til ejerne af ejendommen for den periode, som efterreguleringen vedrører, hvilket kan være flere ejere tilbage i tid. I det sidste nævnte tilfælde sker efterreguleringen til den, der på tidspunktet for efterreguleringen ejer ejendommen, dvs. den til nuværende ejer af ejendommen, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, som omhandler efterregulering som følge af en foreløbig opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, udgør en undtagelse til dette udgangspunkt. En efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift sker efter denne bestemmelse sammen med den førstkommende rateopkrævning eller en ekstraordinær rateopkrævning, hvorved skattepligten påhviler ejeren af ejendommen på udsendelsestidspunktet for opkrævningen – uanset at der er indtrådt et eller flere ejerskifter mellem udsendelsestidspunktet og perioden, der efterreguleres.

Den nuværende ejer har dermed ikke mulighed for at forsøge at indhente den opkrævede grundskyld og dækningsafgift hos den tidligere ejer med hjemmel i lov, § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Ligeledes gælder det, at den nuværende ejer modtager for meget betalt grundskyld og dækningsafgift, uanset at betalingen er foretaget af en eller flere tidligere ejere af ejendommen.

#### 3.4.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget forenkles opkrævningen af grundskyld af visse ejerboliger samt boligdelen på land- og skovbrugsejendomme (ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4), der alene er ejet af fysiske personer, ved at ensrette den med opkrævningen af ejendomsværdiskat, hvorfor grundskylden for fysiske personer af disse boliger, vil skulle opkræves via personskattesystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen.

Nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er 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.

Ved opkrævningen via personskattesystemerne vil grundskylden ophøre som en selvstændig fordringstype. Det fore-

slås derfor, at grundskyld af de nævnte ejendomme, som alene er ejet af fysiske personer, opkræves som A- eller B-skatteater via boligejerens forskudsskat og endeligt via slutskatten, ligesom det er tilfældet for ejendomsværdiskatten. For landbrugs- og skovejendomme vil det være grundskylden på boligdelen, der opkræves på årsopgørelsen, mens grundskylden, der knytter sig til produktionsjorden, vil blive opkrævet via skattekontoen, jf. pkt. 3.11.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ændringen af opkrævning af grundskyld af de nævnte ejendomme, som alene er ejet af fysiske personer, betyder, at grundskyld fra og med 2024 ikke kan hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. I stedet vil boligejeren hæfte personligt for betalingen af grundskyld efter kilde-skattelovens afsnit VII og ubetalt grundskyld vil blive inddrevet efter reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger ligeledes af boligskatteforliget, at staten vil skulle overtage opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme. Det foreslås i lovforslagets §§ 4 og 11, at grundskyld og dækningsafgift for ejendomme omfattet af bestemmelserne fortsat vil hæfte på ejendommen i dens helhed med pante- og fortrinsret, ligesom det foreslås, at det fortsat vil være ejeren af ejendommen, der vil være skattepligtig for betalingen af grundskyld og dækningsafgift. Det betyder, at alle andre ejendomme end dem, der er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som alene er ejet af fysiske personer, fortsat vil være omfattet af pante- og fortrinsretten.

Det forhold, at grundskyld og dækningsafgift for disse ejendomme fortsat vil hæfte på ejendommen i dens helhed, indebærer, at grundskyld og dækningsafgift vil være sikret ved pant i hele ejendommen og ikke kun i den enkelte ejers andel, dvs. retten til ejerens andel i ejendommens provenu ved salg af ejendommen.

Pligten til at betale grundskyld og dækningsafgift vil påhvile ejeren af ejendommen, som ifølge et autoritativt register ejer ejendommen.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Det vil være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor grundskylden forfalder til betaling, der vil være afgørende for, hvem der vil skulle betale grundskylden og dækningsafgiften.

En potentiel køber af en ejendom vil fortsat kunne blive bekendt med grundskyld og dækningsafgift, som hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den foreslåede pante- og fortrinsret. Der henvises til pkt. 3.13 i lovforslagets almindelige bemærkninger om tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret.

Indtræder der en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for et tidligere kalenderår i tilfælde, hvor der er

indtrådt et eller flere ejerskifter, vil tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift skulle ske til den, som var ejer af ejendommen på det tidspunkt, efterreguleringen vedrører. Ligeledes vil en opkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift blive rettet mod den, som var ejer af ejendommen på det tidspunkt, efterreguleringen vedrører.

Det nyopståede krav, der opstår som følge af efterreguleringen, vil dog – ligesom for ordinært opkrævet grundskyld og dækningsafgift for de omfattede ejendomme – hæfte med en pante- og fortrinsret på ejendommen. Er der indtrådt et ejerskifte vil den nuværende ejer dermed også hæfte for betalingen, men hæftelsen vil være begrænset til ejendommen. Er den tidligere ejer af ejendommen dermed ikke betalingsdygtig, vil Skatteforvaltningen kunne rette kravet mod ejendommen.

Fordi grundskyld af de nævnte ejendomme, der alene ejes af fysiske personer, ikke vil være omfattet af pante- og fortrinsretten, ligesom disse ikke betaler dækningsafgift, så vil risikoen for, at en efterregulering af en tidligere ejerperiode rammer den nuværende ejerperiode, primært være til stede for juridiske personer, erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme.

Pante- og fortrinsretten foreslås dermed for andre ejendomme end de nævnte ejendomme, der alene er ejet af fysiske personer, videreført med lovforslaget, hvorfor staten vil kunne anvende den som et inddrivelsesværktøj i form af udpantning med henblik på en tvangsauktion.

Ændringen består i, at den nuværende undtagelse til skattepligten for betaling af grundskyld og dækningsafgift i efterreguleringstilfælde i § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, ikke foreslås videreført i dette lovforslag. I efterreguleringstilfælde vil skattepligten for betaling af en efteropkrævning påhvile ejeren af ejendommen, som ejede ejendommen i den periode, efteropkrævningen vedrører.

Opstår der dermed en efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift, vil opkrævningen først skulle rettes mod den tidligere ejer, inden kravet vil kunne rettes mod den nuværende ejer af ejendommen, som kun vil hæfte for grundskyld og dækningsafgift med sin ejendom.

Efter det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at Skatteforvaltningen tillige overtager inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. I den forbindelse vil § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finde anvendelse ved inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift. Efter § 11 er al gæld til det offentlige omfattet af en udpantningsret, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udpantning i ejendommen. Pante- og fortrinsretten vil dermed blot medføre dækning af grundskylden og dækningsafgiften før alle tinglyste fordringer, der hæfter på ejendommen. Pengesummen, der i sidste instans opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt grundskyld og dækningsafgift før fordrin-

ger uden en fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af grundskyld og dækningsafgift i inddrivelsen af ubetalt grundskyld og dækningsafgift. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten, udover den ovenfor beskrevne ændring af hæftelsen ved et ejerskifte.

### 3.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

#### 3.5.1. Gældende ret

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 2, at personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskat. Kildeskatteloven regulerer, hvilke personer der er undtaget fra pligten til at svare indkomstskat. Med henvisningen til kildeskattelovens § 3 er følgende personer undtaget fra ejendomsværdiskat:

- Kongen og dennes ægtefælle.
- Medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der i henhold til grundlovens § 11 er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller.
- Fremmede staters herværende diplomatiske repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongrupper familiemedlemmer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser, jf. lov nr. 252 af 18. juni 1968 om diplomatiske forbindelser samt Udenrigsministeriets bekendtgørelser nr. 355 af 18. oktober 1968 og nr. 107 af 11. november 1968 (Lovtidende C).
- Fremmede staters herværende konsulære repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongrupper familiemedlemmer samt repræsentationernes tjenestepersonale beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser, jf. lov nr. 67 af 8. marts 1972 om konsulære forbindelser.

Efter gældende ret og praksis er ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke fritaget for at betale ejendomsværdiskat af fast ejendom i Danmark. Er den ansatte fuldt skattepligtig til Danmark, omfatter ejendomsværdiskatten også fast ejendom i udlandet. Baggrunden er, at ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke er omfattet af kildeskattelovens § 3. Det samme gælder for de øverste administrative ledere og deres stedfortrædere ansat i internationale organisationer, som Danmark har indgået værtsskabsaftaler med.

Det fremgår videre af § 7 i lov om kommunal ejendomsskat, at fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme er fritaget for grundskyld på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejendomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse. I det omfang Danmark ved mellemfolkelige overenskomster har forpligtet sig dertil, fritages endvidere ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for disses diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller

af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt dettes familiemedlemmer.

Det er således en betingelse for fritagelse for grundskyld, at der foreligger gensidighed. Det indebærer, at den danske stat skal fritages for skatter af grundværdien eller skatter, der kan sidestilles hermed, af fast ejendom i den pågældende stat.

Foruden fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme er ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt familiemedlemmer, fritaget for grundskyld, hvis Danmark har forpligtet sig her til.

### 3.5.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås at indskrænke kredsen for, hvilke personer og hvilke ejendomme der er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld. Indskrænkningen skal ses i lyset af, at de gældende fritagelser i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat for fremmede staters diplomater m.v. rækker videre end Danmarks internationale forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og til Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra b, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende i Danmark, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1, stk. 1, litra e) i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser defineres en »diplomatisk repræsentant« som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. »Diplomatisk personale« defineres i artikel 1, stk. 1, litra d) som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

Efter artikel 37, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele en diplomatisk repræsentants fami-

liemedlemmer tilhørende hans husstand de i artikel 29 til 36 anførte forrettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten. Det vil således sige, at en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende husstanden også vil være fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter artikel 37, stk. 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt de familiemedlemmer, der hører til husstanden, de i artikel 29 til 35 anførte forrettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten eller har fast bopæl i denne. Det vil således sige, at medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt deres familiemedlemmer tilhørende husstanden ligeledes vil være fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, for ejendomsværdiskat og grundskyld af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen. Såfremt udsenderstaten er ejer af ejendommen, pålægges ejendommen ikke ejendomsværdiskat, fordi det kun er fysiske personer, der kan pålægges ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil der således ikke være nogen ejendomsværdiskat at fritage for.

Efter artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage konsulatsområdet og den udsendte konsulatschefes bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter bortset fra sådanne, som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark således endvidere forpligtet til at fritage udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

Efter artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at fritage det konsulatsområde, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsembudsmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten, for enhver form for stats-, amts- og kommunale afgifter og

skatter bortset fra sådanne, som udgør betaling for konkrete tjenesteydelser.

Ifølge artikel 1, stk. 1, litra j) i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser defineres et »konsulatområde« som »de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål«. »Konsulær repræsentation« defineres i artikel 1, stk. 1, litra a) som »ethvert generalkonsulat, konsulat, vicekonsulat eller konsularagentur«. »Konsulatchefen« defineres i artikel 1, stk. 1, litra c) som »den person, som har til opgave at virke i en sådan egenskab«.

Efter Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark således forpligtet at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål og den udsendte konsulatschefes bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for grundskyld.

Videre er Danmark således også forpligtet til at fritage for grundskyld for de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål, og som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten.

På baggrund af Danmarks forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, artikel 34, litra b, og artikel 37, stk. 1 og 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og § 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser foreslås det i lovforslagets § 2, at følgende er fritaget for ejendomsværdiskat:

- Udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den diplomatiske repræsentation.
- Udsendte konsulatsejersmænd og -funktionærer samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den konsulære repræsentation, som ledes af en udsendt konsulatsejersmand.

På baggrund af Danmarks forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, artikel 34, litra b, og artikel 37, stk. 1 og 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Danmarks forpligtelser efter artikel 32, stk. 1, og artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser, foreslås det videre i lovforslagets § 5, at følgende er fritaget for grundskyld:

- Privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, som besiddes af udsenderstaten, udsenderstatens repræsentationschef eller medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongrupperes familiemedlemmer

tilhørende deres husstand, hvis ejendommen besiddes til brug for den diplomatiske repræsentation.

- Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsulatsejersmand, og den udsendte konsulatschefes bolig, såfremt disse ejes af eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en honorær konsulatsejersmand, og som ejes af eller er lejet af udsenderstaten.

Den nævnte personkreds og de nævnte ejendomme, der foreslås fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, er således baseret på ordlyden i Wienerkonventionerne og ved tvivl om kredsen af de personer og ejendomme, der er fritaget, skal fortolkningen således ske i overensstemmelse med ordlyden i Wienerkonventionerne.

Med forslagene vil andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand samt udsendte konsulatsejersmænd og -funktionærer samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand, ikke skulle fritages for ejendomsværdiskat og grundskyld af fast ejendom, som den pågældende person besidder på den fremmede stats vegne til brug for repræsentationen eller konsulatet. Det betyder, at disse persongrupperes tjenestepersonale og private tjenestefolk ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det vil også sige, at internationale organisationer og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer heller ikke vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, som det også er tilfældet efter gældende ret for grundskyld.

Med forslagene vil fremmede staters nævnte konsulatsejersdomme blive fritaget for grundskyld. Det betyder, at ejendomme, der ejes af internationale organisationer eller af repræsentationers og organisationers personale samt dets familiemedlemmer, ikke længere vil være omfattet af fritagelsen for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret.

Den gældende betingelse om gensidighed, hvorefter fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejersdomme er fritaget for grundskyld på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejersdomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse, foreslås ikke videreført. Det skyldes, at Danmark alene har diplomatiske repræsentationer med lande, som tillige er forpligtet af de to ovennævnte Wienerkonventioner, hvorfor der ikke er behov for en eksplicit betingelse om gensidighed. I alle tilfælde vil der således være tale om reciprocitet, da den fremmede stat som minimum vil være forpligtet til at tilstå Danmark de samme rettigheder, som Danmark tilstår fremmede staters diplomater.

De personer og ejendomme, som i dag er fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med indkomståret 2024,

vil således skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende fysiske eller juridiske person til og med indkomståret 2023 har været fritaget efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og i lov om kommunal ejendomsskat. Det betyder, at eksempelvis et familiemedlem til en fremmed stats repræsentationschef, som har været fritaget for ejendomsværdiskat og grundskyld efter gældende regler siden eksempelvis indkomståret 2016, vil skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024.

### 3.6. Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

#### 3.6.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld.

#### 3.6.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indføres en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld. Det fremgår af boligskatteforliget, at der skal indføres en permanent skatterabat, der skal sikre, at ingen boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, skal betale højere samlede ejendomsskatter (med nye skattesatser på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) for indkomståret 2024, end hvis der var ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft til og med indkomståret 2024. Ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet er nærmere beskrevet i pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at skatterabatten skal omfatte ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer.

Det foreslås derfor i lovforslagets kapitel 6, at der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld til boligejere, der ved overgangen fra reglerne i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat til reglerne i dette lovforslag pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld. Boligejere, der ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag ville skulle betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld, vil således blive tildelt en samlet rabat.

For at en boligejer kan blive omfattet af den foreslåede rabatordning, vil det være en forudsætning, at boligejeren ejer en bolig ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Afgrænsningen af boliger, der er omfattet af rabatordningen gennemgås nedenfor.

Med forslaget er det også en forudsætning, at boligejeren er en fysisk person. Fysiske personer, der ejer ejerboliger sammen med juridiske personer, vil ikke være omfattet af rabatordningen fsva. grundskyld, og juridiske personer og andre ejendomme end ejerboliger vil ikke være omfattet af rabatordningen i sin helhed.

Det betyder, at juridiske personer, der ejer andre ejendomme, f.eks. erhvervsejendomme, ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med

det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Det indebærer videre, at selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejerboliger, heller ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Det vil derudover indebære, at fysiske personer, der ejer andre ejendomme, ikke vil være omfattet. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en erhvervsejendom.

Juridiske personer, der ejer ejerboliger og andre ejendomme og fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejerboliger, vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Dette vil ligeledes gælde for medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat efter kildeskattelovens § 3, stk. 1. Fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejerboliger, vil ligeledes blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Dog vil de fysiske personer, der indgår i en sådan ejerskabskonstruktion, være omfattet af rabatordningen fsva. ejendomsværdiskat, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. For nærmere om den foreslåede stigningsbegrænsningsordning henvises til pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede afgrænsning af ejendomme betyder, at alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til 2024, vil være en ejendomstype, der enten vil kunne være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

Ud over de ovenfor fremhævede forudsætninger for at være omfattet af den foreslåede rabatordning vil der gælde følgende betingelser:

- 1) For så vidt angår rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen være en type, som er nævnt i lovforslagets § 3, og for så vidt angår rabat i grundskyld, skal ejendommen være en type, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller være en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en sådan ejendom.
- 2) Ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejeren af ejendommen skal som udgangspunkt være ejendomsværdiskatte- og grundskyldspligtig af ejendommen for indkomståret 2024.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, og som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis rabat i ejendomsværdiskat og rabat i grundskyld, skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, hvis ejer fra og med indkomståret 2024 vil få opkrævet grundskyld via Skatteforvaltningens personskattesystemer og dermed vil være omfat-

tet af rabat i grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Der ydes ikke rabat i grundskyld for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 for ejendomsværdiskat og af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7 for grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10:

- 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 erhvervs ejendomme 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.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.
- 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.
- 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.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Med forslaget vil rabat i grundskyld heller ikke omfatte

ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være en grundskyld at yde rabat i. Udenlandske ejendomme vil således heller ikke være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

De nævnte ejendomme, der er omfattet af rabatordningen, benævnes i det følgende ejendomme.

Betingelsen om, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023, indebærer en skæringsdato for, hvornår ejeren af ejendommen senest vil skulle have overtaget denne for at være omfattet af rabatordningen. Det afgørende for, at en ejendom anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende er senest den 31. december 2023. Fysiske personer, der overtager en ejendom den 1. januar 2024 eller senere, vil ikke opfylde betingelsen og vil dermed ikke være omfattet af rabatordningen.

Overtagelsesdatoen er en tilgængelig oplysning, som vil fremgå af købsaftaler eller tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens § 6. Med forslaget sikres det, at skæringsdatoen for erhvervelse er en tilgængelig oplysning, der kan understøttes it-mæssigt. Endvidere vil alle fysiske personer, der har betalt ejendomsværdiskat af en given ejendom i 2023, blive sikret mod stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Det forhold, at ejeren af ejendommen skal være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, indebærer, at boligejeren vil skulle pålægges at betale ejendomsværdiskat af ejendommen for indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Dog vil boligejeren blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, selv om boligejeren ikke betaler ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 som følge af, at ejendommen er udlejet eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Det forhold, at ejeren af ejendommen skal være grundskyldspligtig af ejendommen for indkomståret 2024, indebærer, at boligejeren vil skulle pålægges at betale grundskyld af ejendommen for indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i grundskyld.

For ejendomme, der nybygges eller ombygges, foreslås ud over de ovenfor foreslåede beskrevne betingelser en yderligere betingelse om, at ny- eller ombyggede ejendomme vil skulle være færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024. Forslaget indebærer et objektivi tidspunkt for, hvornår en ny- eller ombygget ejendom vil skulle være færdigholdsvis ombygget for, at boligejeren vil blive ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024 og dermed også blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Boligejere af byggeri, der færdigmeldes den 2. januar 2024 eller senere, vil således ikke være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024 og vil der-

med heller ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Selv om en boligejer ikke vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, vil boligejeren stadig kunne blive omfattet af rabat i grundskyld, jf. nedenfor om opgørelse af skatterabatten. Der vil skulle betales grundskyld af ejendommen, selv om ejendommen på grunden ikke er færdigbygget, og boligejeren vil således i sådanne tilfælde ved overgangen til indkomståret 2024 få rabat i grundskyld, selv om ejendommen ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024.

Det afgørende skæringspunkt er tidspunktet for ejerens færdigmelding af byggeriet til kommunalbestyrelsen og ikke kommunalbestyrelsens behandling af færdigmeldingen. Reglerne om byggeri og færdigmelding heraf henhører under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.

Forslaget skal ses i lyset af, at ejendomme, der færdigbygges midt i et år, først får en offentlig ejendomsvurdering ved en almindelig vurdering eller ved en omvurdering førstkommande 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Ejendomme eksisterer således først i beskatningsmæssig forstand fra og med førstkommande 1. januar, og den nye vurdering foreslås at udgøre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med det år, hvor vurderingen foretages, jf. lovforslagets § 13, stk. 3. For at en nybygget ejendom vil være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen således vurderes pr. 1. januar 2024, og skæringstidspunktet om færdigmelding senest den 1. januar 2024 følger derfor vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

Eksempelvis vil en nybygget ejendom, der bliver færdigmeldt i september 2023, få den første offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2024, hvorefter ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat af ejendommen fra og med indkomståret 2024.

For ejendomme, der ombygges, og hvor der efter bygge-lovgivningen er krav om byggetilladelse til ombygningen, vil forslaget indebære, at en ejer vil skulle færdigmelde en ombygning af ejendommen senest den 1. januar 2024, for at ejeren vil blive omfattet af ejendomsværdiskat af ejendommen, som den fremstår efter ombygningen for indkomståret 2024 og dermed også omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

En boligejer, der færdigmelder en ombygning den 2. januar 2024 eller senere, vil således kun blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen, som den fremstod før ombygningen. Det betyder, at det med forslaget vil afhænge af tidspunktet for færdigmeldingen af ombygningen, om rabat i ejendomsværdiskat vil skulle baseres på ejendommen, som den fremstod før ombygningen, eller på ejendommen, som den fremstår efter ombygningen. Det skyldes, at ombygningen alene vil indgå i den ejendomsvurdering, der ligger til grund for beregningen af rabatten, såfremt ombygningen er færdigmeldt senest den 1. januar 2024. Hvis ombygningen ikke færdigmeldes senest denne dato, vil ombygningen således ikke være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og kan dermed heller ikke omfattes af rabat i ejendomsværdiskat. Boligejeren vil således alene blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for

den del af ejendommen, der er omfattet af ejendomsværdiskat for 2024.

I tilfælde, hvor en ombygning er igangsat i 2023 og først færdigmeldes f.eks. den 1. februar 2024, vil boligejeren således kun være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen, som den fremstod før ombygningen. Det samme vil gælde ombygninger i tilfælde, hvor en ejendom har lidt væsentlig skade som følge af en brand i 2023, og genopførelsen af ejendommen først færdigmeldes f.eks. den 1. marts 2024.

Tilfælde, hvor boligejeren eksempelvis selv har foranlediget nedrivning af en eksisterende ejendom med henblik på at bygge en ny ejendom, vil med forslaget anses som nybyggeri, uanset om den nye ejendom bygges på en eksisterende sokkel fra den tidligere ejendom eller ej. Den nye ejendom vil skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024, for at boligejeren vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil boligejeren således ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for den tidligere eksisterende ejendom. En boligejer vil heller ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis byggeriet af ejendom ikke når at blive færdigmeldt senest den 1. januar 2024 som følge af eksempelvis forsinkelser i byggeprocessen.

Det foreslås, at Skatteforvaltningen efter en konkret vurdering vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat i skattespekulationstilfælde, hvor der ved grov uagtsomhed eller ved forsæt er sket færdigmelding af byggeri, der ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024, med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Dette kan eksempelvis vedrøre tilfælde, hvor der sker færdigmelding af et byggeri den 1. januar 2024, hvortil der er givet byggetilladelse, men hvor byggeriet ikke er påbegyndt eller afsluttet, og ejendommen åbenlyst er ubeboelig.

Om en boligejer, der ejer en ejendom senest den 31. december 2023, vil skulle betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til indkomståret 2024, beregnes med udgangspunkt i de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestoppet, og lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatteløftet.

Ved samlet rabat forstås rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Dog vil der kunne være tilfælde, hvor rabatten udgøres af enten rabat i ejendomsværdiskat eller rabat i grundskyld, jf. nedenfor. Det foreslås, at der til brug for opgørelsen af den samlede rabat anvendes såkaldte forskelsbeløb – ét for ejendomsværdiskat og ét for grundskyld.

Til brug for opgørelsen af den samlede rabat vil der for det første skulle opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis satserne og reglerne om ejendomsværdiskattestop og stigningsbegrænsning i ejendomsværdiskatteloven var videreført.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat ske ved, at ejendomsværdiskatten beregnes



på helårniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den beregnede ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven. I forskelsbeløbet vil der være taget højde for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, som foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24 med ændrede satser. I forskelsbeløbet indgår videre værdien af stigningsbegrænsningen i ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsværdiskattelovens §§ 9, 9 a og 9 b. Ved opgørelsen ses der bort fra nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 8, som foreslås videreført i en ændret form i lovforslagets § 25.

I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet blive justeret for reduktioner på baggrund af udlejning, ubeboelighed m.v. samt ejerandel og tilhørende ejerperiode.

Opgørelsen af ejendomsværdiskat efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, som udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. lovforslagets § 13. Som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskatteloven vil ejendomsværdiskatstoppet skulle anvendes, herunder den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Ejendomsværdiskatstoppet gælder også ejendomme, som er nye, eller som er ændret efter 2001 ved eksempelvis nybygning eller ombygning. For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem på den ene side nye eller ændrede ejendomme og på den anden side eksisterende, uændrede ejendomme, er der i ejendomsvurderingsloven fastsat regler om, at vurderingsmyndigheden tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau for nye og ændrede ejendomme – de såkaldte skattestopsberegninger. Disse skattestopsberegninger foretages ved, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau, og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001/2002-niveau, henholdsvis tilbage til basisåret, ved hjælp af et ejendomsprisindeks efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Der foretages således en særlig vurdering af ombygningen svarende til, hvad ejendommen inklusive ombygningen ville have været vurderet til i 2001/2002. Tilsvarende gælder for nye ejendomme, der er opført efter den 1. januar 2001.

For nærmere om ejendomsværdiskatstoppet henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For det andet vil der skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskylden. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den grundskyld, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis reglerne om grundskatteløftet i lov om kommunal ejendomsskat var videreført,

beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet for grundskyld ske ved, at grundskylden beregnes på helårniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den opgjorte grundskyld efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet skulle justeres forholdsmæssigt for reduktioner på baggrund af ejerandel, tilhørende ejerperiode m.v.

Ved den opgjorte grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat forstås grundskylden før fradrag for eventuelle beløb indefrosset i medfør af henholdsvis pensionistlæneordningen i kapitel 1 og den midlertidige indefrysningensordning i kapitel 2 i grundskyldslåneloven. Disse regler foreslås delvist videreført i lovforslagets kapitel 8, herunder med den ændring, at den midlertidige indefrysningensordning foreslås erstattet med en permanent indefrysningensordning.

Opgørelsen af grundskyld efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for grundskylden, som udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår, jf. lovforslagets § 17, med den grundskyldspromille, der er fastsat for indkomståret 2024. Som beskatningsgrundlag for grundskylden efter lov om kommunal ejendomsskat vil grundskatteløftet finde anvendelse, hvorefter grundskylden vil blive opgjort ud fra et beskatningsgrundlag, som udgør 80 pct. af den laveste grundværdi af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer og med reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Efter lov om kommunal ejendomsskat er beskatningsgrundlaget for grundskyld således den laveste værdi af enten grundværdien for skatteåret eller grundværdien for det forudgående skatteår forhøjet med en reguleringsprocent. Ved beregning af forskelsbeløbet for grundskyld vil der derfor skulle anvendes en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi, der vil være den laveste for indkomståret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for indkomståret 2024 udgøre 2,8 pct.

For nærmere om grundskatteløftet og beskatningsgrundlag for grundskyld henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år. Grundlaget for beregning af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat og af forskelsbeløbet for grundskyld vil efter det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i første omgang være en foreløbig 2022-vurdering, som gælder for indkomståret 2024. For ejerboliger, der vurderes i ulige år, herunder ejerboliger, der anvendes til erhvervs-

mæssige formål, vil en foreløbig 2023-vurdering i første omgang gælde for indkomståret 2024 og danne grundlag for beregning af forskelsbeløbene. Forskelsbeløbene vil blive efterreguleret, når de foreløbige vurderinger erstattes af almindelige vurderinger, jf. pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024, og med de skattesatser, der foreslås i lovforslagets § 22, vil medføre en højere ejendomsværdiskat end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis reglerne med lovforslaget vil indebære en højere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten. Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil derimod være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort på grundlag af den vurdering, der er grundlaget for ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024, og med de skattesatser, der foreslås i lovforslagets § 22, vil medføre en lavere ejendomsværdiskat end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis reglerne med lovforslaget vil indebære en lavere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der ikke være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten.

Et positivt forskelsbeløb for grundskyld vil være udtryk for, at grundskylden opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for beregningen af grundskylden for indkomståret 2024, vil medføre en højere grundskyld end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for 2023 og reglerne om grundskatteloft. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en højere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der være grundlag for rabat i grundskylden. Et negativt forskelsbeløb for grundskyld vil derimod være et udtryk for, at grundskylden opgjort på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for grundskylden for indkomståret 2024, vil medføre en lavere grundskyld end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for 2023 og reglerne om grundskatteloftet. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en lavere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der ikke være grundlag for rabat i grundskylden.

Den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil udgøre summen af en rabat i ejendomsværdiskat og en rabat i grundskyld, som beregnes på baggrund af de opgjorte forskelsbeløb for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Ved fastsættelsen af rabatterne for henholdsvis

ejendomsværdiskat og grundskyld vil forskelsbeløbene for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld skulle ses i forhold til hinanden.

Rabatten i ejendomsværdiskat vil blive fastsat som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, hvis dette er negativt.

Rabatten i ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og et negativt forskelsbeløb for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

Rabatten i grundskyld vil blive fastsat som for forskelsbeløbet for grundskylden, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, hvis dette er negativt. Ligesom det gælder for rabatten i ejendomsværdiskat, kan rabatten i grundskylden dog heller ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 1.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 2.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er negativt, vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 0 kr. Da den samlede rabat vil udgøre summen af rabatten for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 2.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld også er positivt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 4.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten i grundskyld, jf. forslaget i stk. 3. Da den samlede rabat vil udgøre summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 8.000 kr.

Er summen af rabatterne positiv, vil det betyde, at boligejeren vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser på nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis reglerne om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft var videreført til og med indkomståret 2024, hvorefter boligejeren vil blive tildelt en samlet rabat i den ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld, som boligejeren pålægges at betale af ejendommen. Er summen af rabatterne derimod 0 kr., vil det betyde,

at boligejeren ikke vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser af nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis reglerne om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for grundskyld videreføres til og med indkomståret 2024, hvorefter ejeren ikke vil blive tildelt en rabat.

Den samlede rabat ydes for hver enkelt ejendom. Har en skattepligtig flere ejendomme, for hvilke der ydes rabat, vil der for hver enkelt ejendom således blive ydet én samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. Den skattepligtige får dog ét samlet rabatbeløb indregnet i sin årsopgørelse for alle ejendomme, hvor rabatbeløbet for hver enkelt ejendom også vil fremgå.

Der vil dog være enkelte tilfælde, hvor rabatten ikke vil kunne opgøres for ejendommen, hvorfor det foreslås, at hvis der ikke kan opgøres en samlet rabat, opgøres rabatten særskilt for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Forslaget tager højde for, at der vil kunne være situationer, hvor der ikke vil kunne beregnes rabat på tværs af ejerfordelinger af ejendommen. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet for visse tofamiliehuse. I disse tilfælde vil der skulle beregnes grundskyld for den samlede ejendom og herefter et forskelsbeløb for grundskyld for den samlede ejendom. Dette forskelsbeløb vil herefter blive fordelt efter ejerandel, og dette vil ikke blive udlignet med et eventuel negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

Det bemærkes, at der ved opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil ske en tværgående beregning af de to skattearter, således at et negativt forskelsbeløb fratrækkes i et positivt forskelsbeløb. Det vil således kun være positive forskelsbeløb, og ikke negative forskelsbeløb, der vil få betydning ved opgørelsen af den samlede rabat ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

Det er af systemmæssige årsager nødvendigt at indføre denne overgangsregel vedrørende udmøntningen af opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det skyldes, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvor negative forskelsbeløb fratrækkes i positive forskelsbeløb, først udvikles på årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025. Forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025 udkommer i november i henholdsvis 2023 og 2024, hvorfor funktionaliteten ikke vil kunne indgå heri. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den samlede rabat vil således ud over på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 skulle beregnes tværgående. Ved opgørelsen af den endelige skat for indkomståret 2024 ved årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025, og for efterfølgende indkomstår vil den samlede rabat således indgå korrekt i boligejerens forskuds- og årsopgørelse.

Som følge af, at negative forskelsbeløb ikke vil kunne fratrækkes positive forskelsbeløb, vil boligejere kunne opleve,

at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil kunne afvige fra den samlede rabat, der opgøres på årsopgørelsen for de samme indkomstår.

Hvis begge forskelsbeløb er positive, vil den samlede rabat udgøre henholdsvis det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og det positive forskelsbeløb for grundskyld. I sådanne tilfælde vil boligejeren ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Hvis begge forskelsbeløb er 0 kr. eller negative, vil den samlede rabat fastsættes til 0 kr. I sådanne tilfælde vil boligejeren heller ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Hvis det ene forskelsbeløb er positivt, men det andet forskelsbeløb er negativt, vil den samlede rabat udgøre forskelsbeløbet, som er positivt. I sådanne tilfælde vil boligejeren opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil være større end den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Ved en sådan afvigelse vil boligejeren opleve restskatter ved opgørelsen af den endelige skat ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Eksempelvis hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 1.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 3.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 3.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 endeligt udgøre 2.000 kr. I dette eksempel vil boligejeren således få en restskat på 1.000 kr. pr. indkomstår.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 6.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 2.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 2.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 endeligt udgøre 0 kr., fordi det positive forskelsbeløb i dette tilfælde er mindre end det negative forskelsbeløb. I dette eksempel vil boligejeren få en restskat på 2.000 kr. pr. indkomstår.

Boligejeren vil efter kildeskattelovens regler kunne vælge at overføre restskatter på op til 18.300 kr. (2010-niveau) til betaling via efterfølgende indkomstårs forskudsskat.

Det fremgår af boligskatteforliget, at det opgjorte rabatbeløb vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år indtil rabattens bortfald, som er beskrevet nærmere nedenfor. Videre fremgår det, at rabatten ikke vil falde, selv om den samlede boligskat måtte falde efter indkomståret 2024. Den nominelle fastholdelse af den samlede rabat betyder, at rabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og vil være

uafhængig af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige ejendomsvurderinger.

Det fremgår imidlertid af boligskatteforliget, at der vil skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for opgørelse af den samlede rabat ændrer sig. Dette kan for det første skyldes midlertidige hændelser som eksempelvis udleje. Her vil den samlede rabat skulle reduceres, fordi pligten til at betale ejendomsværdiskat vil bortfalde som følge af udlejningen. Når udlejningen ophører, vil ejeren igen skulle betale ejendomsværdiskat, og ejeren vil igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat.

Ud over midlertidige hændelser vil det også kunne skyldes permanente hændelser, eksempelvis som følge af reduceret beskatningsgrundlag, hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres. I eksemplet med reduceret beskatningsgrundlag vil det indebære, at den samlede rabat vil skulle omregnes, så rabatten vil afspejle redueringen. Beskatningsgrundlaget kan eksempelvis reduceres, hvis ejendomsvurderingen falder, som bl.a. kan skyldes lavkonjunktur i samfundet, forurening af grunden, brand eller nedrivning af bebyggelse på ejendommen.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det, at den samlede rabat vil blive reduceret i tilfælde af midlertidige hændelser som udlejning og ubeboelighed.

Ud over midlertidige hændelser vil den samlede rabat også blive reduceret som følge af permanente hændelser som delvist ejerskifte.

Ændringer af en ejendom i indkomståret 2024 eller senere indkomstår, som efter ejendomsvurderingslovens § 6 vil føre til omvurdering, vil derimod ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor ændringer af en ejendom vil medføre et reduceret beskatningsgrundlag, og hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1 i indkomståret 2024 eller senere indkomstår vil heller ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor en ejendom helt eller delvist fritages for grundskyld. At disse ændringer ikke vil påvirke den samlede rabat skyldes, at Skatteforvaltningens it-systemer ikke vil kunne håndtere en sådan genberegning. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at rabatten skal reduceres i situationer, hvor den samlede boligskat inklusive skatterabat ellers vil blive negativ. Det foreslås således, at den samlede rabat også vil kunne nedsættes midlertidigt, hvis de samlede boligskatter inklusive den samlede rabat vil blive negativ.

I tilfælde, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der

svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at forskelsbeløbet vil blive reduceret i det eller de indkomstår, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat. Hvis ejendomsværdiskatten et efterfølgende indkomstår stiger igen, hvorefter ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, vil rabat i ejendomsværdiskat igen udgøre rabatten i ejendomsværdiskat. Det betyder, at nedsættelsen vil være midlertidig for det eller de efterfølgende indkomstår, hvor ejendomsværdiskatten er mindre end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat.

Hvis f.eks. en boligejer betaler 8.000 kr. i ejendomsværdiskat efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og vil skulle betale 15.000 kr. i ejendomsværdiskat efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i ejendomsværdiskat i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for grundskyld, som ved opgørelsen af rabatten i ejendomsværdiskat vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Hvis boligpriserne herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter ejendomsværdiskatten for et indkomstår falder til 6.500 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med 500 kr., og ejendomsværdiskatten inklusive rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Rabatten i ejendomsværdiskat vil således ikke kunne overstige den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at ejendomsværdiskatten vil blive negativ.

Det samme vil gøre sig gældende i tilfælde, hvor den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld, der er opgjort for indkomståret 2024. Rabatten for grundskyld vil således heller ikke kunne overstige den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at grundskylden vil blive negativ. Der henvises til eksemplet for ejendomsværdiskat ovenfor.

Det sikres således, at den samlede boligskat ikke vil kunne blive negativ, og at der dermed ikke vil ske udbetaling af rabatbeløb i form af overskydende skat i en situation, hvor rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat eller grundskyld vil være større end den beregnede ejendomsværdiskat eller grundskyld for et indkomstår.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den nominelle videreførelse af rabatten skal ske, indtil boligen sælges (ejerskifte), hvorefter rabatten bortfalder. Ved ejerskifte af en ejendom vil pligten for sælger til at betale både ejendomsværdiskat og grundskyld bortfalde og overgå til en ny ejer. Det foreslås således, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil bortfalde som følge af ejerskiftet, fordi sælgeren af ejendommen, der erhvervede denne senest den 31. december 2023, ikke længere vil være skattepligtig af ejendommen.

Den nye boligejer, som har overtaget ejendommen, vil således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, men skal betale ejendomsværdiskat og grundskyld i forhold til de nye satser, der foreslås med dette lovforslag, og det foreslåede beskatningsgrundlag bestående af de nye vurderinger fratrukket 20 pct. (forsigtighedsprincippet). Fra tidspunktet for ejerskiftet og de efterfølgende år vil rabatten dermed være bortfaldet, og den vil således ikke gælde for de efterfølgende ejere af ejendommen.

Sker der eksempelvis ejerskifte af en ejendom den 1. januar 2027, vil sælgeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret 2027, og rabatten vil derfor bortfalde, så der ikke skal ydes rabat for indkomståret 2027. Sker der ejerskifte af en ejendom senere i indkomståret, eksempelvis den 1. maj 2027, vil sælgeren skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for 2027 vedrørende den periode, sælgeren har ejet ejendommen, dvs. fra og med den 1. januar til og med den 30. april, og sælgeren vil derfor også være berettiget til rabat for denne periode. Herefter vil sælgeren ikke længere skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen eller blive ydet rabat herfor.

I det år en ejendom skifter ejer, vil den samlede rabat således blive nedsat forholdsmæssigt for samme periode, som ejendomsværdiskatten nedsættes.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at hvis ejendommen overdrages til en ægtefælle ved ejerens død eller i levende live, skal rabatten videreføres. Det foreslås derfor, at rabatten ikke vil bortfalde ved helt eller delvist ejerskifte mellem ægtefæller. Det vil også gælde, selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke selv stod som ejer den 31. december 2023.

Ægtefællens overdragelse af ejendommen vil eksempelvis omfatte situationer, hvor ejeren overdrager en ejendom til ægtefællen i forbindelse med, at ejeren flytter på plejehjem, overdragelse af ejendommen ved salg, overdragelse af ejendommen som gave, overdragelse af ejendommen ved skilsmisse. Dette vil også omfatte tilfælde, hvor overdragelse af ejendommen som følge af et skifte i forbindelse med ejerens død. Sidder en ægtefælle i uskiftet bo, vil ægtefællen overtage den afdøde ægtefælles rabat for dennes ejerandel.

I tilfælde, hvor den ægtefælle, der overtager ejerboligen i forbindelse med ejerens død eller skilsmisse, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejerboligen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Forslaget vil ikke vedrøre tilfælde, hvor der sker overdragelse af en ejendom mellem ugifte samlevende. Det betyder, at en ejers ugifte samlevende ikke vil kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til denne.

I tilfælde, hvor en ejendom overdrages til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, foreslås det, at ægtefællen vil overtage rabatten for den pågældende ejendom på tidspunktet for skilsmissen. Forslaget indebærer, at den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med skilsmisse, vil overtage rabatten på tidspunktet for skilsmissen, selv om der endnu

ikke er sket deling af boet. Hvis en skilsmisse gennemføres før en bodeling, vil ægtefællen, der overtager ejendommen, således overtage ægtefællens rabat allerede på tidspunktet for, at skilsmissen er registreret i de autoritative systemer og ikke først fra tidspunktet for bodelingen.

Ud over ved ejerskifte foreslås det, at rabatten vil bortfalde, når en ejendom i indkomståret 2024 eller et efterfølgende år ændrer anvendelse til f.eks. en erhvervsjendom. Rabatten vil bortfalde fra det tidspunkt, den ændrede anvendelse får skattemæssig betydning for ejendommen, dvs. ved førstkommande vurderingstermin for ejendommen pr. 1. januar.

I tilfælde, hvor der i ejer kredsen af en ejendom med flere ejere sker helt eller delvist ejerskifte til en eller flere juridiske personer, vil rabat i grundskyld bortfalde for alle ejerne i ejer kredsen. Herefter vil ejeren af ejendommen i forhold til grundskylden være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7, jf. pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### 3.7. Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld

#### 3.7.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for andre ejendomme i form af løbende indfasning af grundskyldsstigninger.

Der har siden kalenderåret 2003 været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft, som er reguleret i § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskatteloftet gælder for alle ejendomme. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer med reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Grundskatteloftet udgør dermed en stigningsbegrænsning i grundskylden i form af, at beskatningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst kan udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Grundskatteloftet er nærmere beskrevet i pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### 3.7.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget, hvorfor der fra og med kalenderåret 2024 ikke længere vil gælde et grundskatteloft, jf. også pkt. 3.2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. For at sikre at grundskyld af ejendomme, der ikke foreslås at være omfattet af den foreslåede rabatordning, ikke stiger markant som følge af, at grundskatteloftet afskaffes, foreslås det i overensstemmelse

med boligskatteforliget, at der indføres en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld.

Det fremgår af boligskatteforliget, at grundskyld af andre ejendomme, herunder erhvervsjendomme, vil blive omfattet af en moderniseret stigningsbegrænsningsordning fra og med kalenderåret 2024, herefter omtalt som stigningsbegrænsningsordningen, der sikrer, at der i 2024 ikke skal betales mere i grundskyld (med nye grundskyldspromiller på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) end efter gældende regler (med hidtidige grundskyldspromiller på stigningsbegrænsede, nye vurderinger med forsigtighedsprincippet). Det fremgår af boligskatteforliget, at ordningen kun skal vedrøre grundskyld og ikke dækningsafgift. Stigningsbegrænsningsordningen indebærer, at der vil blive skabt en ny, implicit rabat for erhvervsjendomme m.v., hvis grundskylden skulle stige hurtigt efter kalenderåret 2024.

Af boligskatteforliget fremgår det videre, at stigningsbegrænsningen skal sikre tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvælttes i huslejen) fra et år til det næste. Denne tryghed skabes for boligejere via indefrysningsordningen, jf. pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at erhvervsjendomme m.v. ikke kan omfattes af en sådan indefrysningsordning, fordi erhvervsjendomme m.v. sjældent handles uden for portefølje, hvorved indefrysningen (skatteudskydelsen) ville blive langvarig. Dermed ville den indefrosne skat sjældent komme til betaling.

Videre fremgår af boligskatteforliget, at stigningsbegrænsningsordningen betyder, at grundskylden for den enkelte ejendom hvert år højst kan stige med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for at sikre mod store grundskyldstigninger fra et år til det næste. Ved den fuldt indfasede grundskyld forstås grundskyldsbetalingen baseret på den for det indeværende år gældende vurdering fratrukket 20 pct. (forsigtighedsprincippet) og sats uden stigningsbegrænsningen. Stigningsprocenten blev som led i drøftelser i forligskredsen bag boligskatteforliget forud for vedtagelsen af lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, sænket fra 5 pct. til 4,75 pct. For almene boliger gælder dog en anden stigningsprocent, jf. nedenfor.

Af boligskatteforliget fremgår det videre, at stigningsbegrænsningsordningen udfases over tid, fordi den enkelte erhvervsjendom sjældent handles uden for portefølje i modsætning til ejerboliger, der alene er ejet af fysiske personer. Eksempelvis kan salg af erhvervsjendomme gennemføres ved, at det er selskabet, som ejer ejendommen, der sælges, frem for ejendommen i sig selv, og i så fald bliver der ikke registreret et salg af ejendommen. Endvidere er erhvervsjendomme ofte udlejningsejendomme og sælges derfor sjældnere, og visse erhvervsjendomme bliver i praksis aldrig solgt. Det sidste gælder eksempelvis for andelsboliger, hvor de enkelte andelsbeviser relativt ofte sælges, men den samlede ejendom, hvorfra ejendomsskatten opkræves, vil kun meget sjældent blive solgt. Hvis ordningen ikke udfases, vil skattenedslaget, der følger af stigningsbegrænsningsordningen, således kunne bestå i mange år.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det således i lovforslagets kapitel 7, at der ydes rabat i grundskyld i form af begrænsning af stigninger i grundskylden til følgende ejere af ejendomme:

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

Ejendomme nævnt i lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1, altså ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en sådan ejendom, som alene er ejet af fysiske personer, vil ikke være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7, men vil i stedet kunne blive omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6, jf. pkt. 3.6.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning er således alle andre ejendomme end de nævnte ejendomme i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og de nævnte ubebyggede grunde, som alene er ejet af fysiske personer. Nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er følgende ejendomme:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning er således juridiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og andre ejendomme, samt fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Derudover vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer. Videre vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske og juridiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10. Endelig vil stigningsbegrænsningsordningen omfatte medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat efter kildeskattelovens § 3, stk. 1.

Ved andre ejendomme forstås en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsjendom, en landbrugs- eller skovejendom, grunde der ligger i et kolonihaveområde eller anden ejendom. Det betyder, at alle disse ejendomstyper vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Anden ejendom kan eksempelvis være andelsboligfor-

eninger eller almene boliger, som dermed også vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

Forslaget vil således omfatte selskaber og andre juridiske personer, som ejer sådanne ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Forslaget vil således endvidere omfatte selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, samt fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Forslaget vil derudover omfatte fysiske personer, der ejer andre ejendomme. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsjendom. Forslaget vil således endeligt omfatte produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3.

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger. Hvis vurderingerne på et tidspunkt fra og med kalenderåret 2025 stiger mærkbart fra det ene år til det næste, vil stigningsbegrænsningsordningen således have den virkning, at den nye, forhøjede grundskyld vil blive indfaset over tid, og at en stor stigning i grundskylden gradvist vil få fuld effekt. Da stigninger i grundskyld vil blive indfaset over tid, vil det medføre, at rabatten i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden omvendt vil blive udfaset over tid.

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil konkret indebære, at for kalenderåret 2024 vil grundskyld udgøre det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for året eller grundskyld opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. For kalenderåret 2024 vil grundskylden således ikke kunne overstige den grundskyld, der skulle være betalt efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Det vil medføre, at der for de omfattede ejendomme ikke vil skulle betales en højere grundskyld for kalenderåret 2024 efter de foreslåede regler, end der ville skulle, hvis gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat var videreført til og med kalenderåret 2024.

Den grundskyld, som med forslaget vil skulle pålægges for kalenderåret 2024, vil være det laveste af de to opgjorte beløb. Er beløbet efter lovforslagets kapitel 1-5 større end beløbet efter lov om kommunal ejendomsskat, vil det være et udtryk for, at anvendelse af reglerne i dette lovforslag vil medføre en højere beskatning end ved anvendelse af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebærer videre, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld årligt det laveste beløb af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for året eller grundskyld for det nærmest forudgående år med tillæg af højst 4,75 pct. af grundskylden efter lovforslagets kapitel 1-5.

Grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 vil udgøre den fuldt indfasede grundskyld, herunder grundskylds-

betalingen baseret på den for det indeværende år gældende vurdering og sats uden stigningsbegrænsningen.

Det betyder, at Skatteforvaltningen for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår vil skulle opgøre to beløb for grundskyld for de omfattede ejendomme, dels grundskyld for det aktuelle år efter lovforslaget, dels sidste års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld. Den grundskyld, som disse ejendomme vil blive pålagt for året, vil efter forslaget være det laveste af de to opgjorte beløb.

Der vil dog være tilfælde, hvor grundskylden af en ejendom det første kalenderår vil udgøre grundskylden efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret, jf. nedenfor.

For kalenderåret 2025 vil det nærmest forudgående år være kalenderåret 2024, og grundskylden for dette år vil være grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Stigningsbegrænsningsreglen vil kun skulle anvendes, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Er grundskylden for kalenderåret 2024 opgjort efter de foreslåede regler i lovforslagets kapitel 1-5 lavere end grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning ikke finde anvendelse, fordi grundskylden for kalenderåret 2024 vil være den fuldt indfasede grundskyld, medmindre der i efterfølgende kalenderår indtræder en grundskyldsstigning på grund af eksempelvis stigninger i vurderingen.

Er forskellen mellem grundskyldsbeløbene lille, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en hurtigere indfasning af den fulde grundskyldbetalning. Er forskellen omvendt stor, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en langsommere indfasning af den fulde grundskyldbetalning.

Når grundskylden når op på den fuldt indfasede grundskyld, stiger grundskylden herefter kun i takt med stigende grundværdier og stigende grundskyldspromiller. Hvis grundskylden for et kalenderår vil udgøre mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld, altså den fuldt indfasede grundskyld, vil stigningsbegrænsningen indtræde på ny.

Stigningsbegrænsningen vil således blive genaktiveret, hver gang grundskylden udgør mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld. Hvis grundskylden af en ejendom er stigningsbegrænset fra kalenderåret 2024, og den pågældende grundskyldsstigning af ejendommen er fuldt ud indfaset i eksempelvis kalenderåret 2030, vil grundskylden af ejendommen herefter i udgangspunktet ikke længere være stigningsbegrænset. Hvis grundskylden for den samme ejendom imidlertid igen, eksempelvis i kalenderåret 2035, udgør mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld på grund af en stor stigning i vurderingen, vil stigningsbegrænsningen blive genaktiveret i forhold til den stigning, der er i kalenderåret 2035.

For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategori-

seres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme, der overgår fra at være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 6 til at være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, samt ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, foreslås det, at grundskylden det første kalenderår altid vil udgøre beløbet opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret.

Det betyder, at grundskylden af disse ejendomme det første kalenderår altid vil udgøre den fulde grundskyld, og at ejeren vil skulle betale grundskyld af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 17 og med den grundskyldspromille, der efter lovforslagets § 28 er fastsat for den pågældende kommune, som ejendommen er beliggende i. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår og med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende år.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det vil være en forudsætning for anvendelse af den foreslåede stigningsbegrænsning, at ejendommen er pålagt grundskyld det forudgående kalenderår. For nyopståede ejendomme, for ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, for ejendomme, der overgår fra at være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 6 til at være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, eller for ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, vil der ikke være et forudgående kalenderårs grundskyld at tage udgangspunkt i, hvorfor grundskylden for disse ejendomme det første kalenderår således altid vil udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret.

Det foreslås, at grundskylden for de efterfølgende kalenderår af disse ejendomme vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsning. Det betyder, at efter det første kalenderår, vil grundskylden udgøre det laveste af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret eller grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af den fulde grundskyld til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Der foreslås en særskilt stigningsprocent for almene boliger, hvorefter grundskylden for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v., vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmeste forudgående år med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil det være afgørende, om en ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., hvor det defineres, hvad der forstås ved almen boligvirksomhed.

Forslaget følger af boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at den årlige grundskyld for almene boliger maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) mellem kalenderåret 2024 til kalenderåret 2040 som en direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Den foreslåede stigningsprocent

vil således afspejle, at den årlige grundskyld for almene boliger ikke vil stige mere end 600 mio. kr. (2017-niveau) til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil stigningsprocenten for almene boliger efter kalenderåret 2040 udgøre 4,75 pct. ligesom for alle andre erhvervsejendomme og andre ejendomme, der er omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil det ikke være en forudsætning for at være omfattet, at den pågældende ejendom er overtaget på et bestemt tidspunkt i modsætning til rabatorningen efter lovforslagets kapitel 6.

### 3.8. Indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld

#### 3.8.1. Gældende ret

Med boligskatteforliget blev det besluttet at indføre en midlertidig indefrysningsordning, som har til hensigt at indefryse stigninger i grundskyld for fysiske personer, der ejer en ejerbolig, indtil udgangen af 2023. Ordningen omfatter kun stigninger i grundskyld og administreres af kommunerne, fordi kommunerne beregner og opkræver grundskyld i dag og i forvejen har en låneadministration.

Den midlertidige indefrysningsordning for stigninger i grundskylden blev med lov nr. 278 af 17. april 2018 indført i kapitel 2 i grundskyldslåneloven. Den midlertidige indefrysningsordning omfattede indledningsvist skatteårene 2018-2020 og er en automatisk låneordning for alle bolig-ejere, hvorfor ejeren ikke skal indgive anmodning om indefrysning til kommunen. Ved udskydelsen af boligskatteforliget med kompensationsaftalen fra 2020 blev den midlertidige indefrysningsordning forlænget til også at omfatte skatteårene 2021-2023. Henset til udskydelsen af udmøntningen af boligskatteforliget blev det besluttet i kompensationsaftalen, at den midlertidige indefrysningsordning skulle ændres til en fravalgsordning fra og med den 1. januar 2021, således at boligejere, der ikke ønsker lån til stigninger i grundskylden, kan fravælge ordningen.

Et fravalg af den midlertidige indefrysningsordning medfører både et fravalg af fremtidige lån til stigninger til og med skatteåret 2023, eller indtil ordningen tilvælges igen, ligesom allerede optagne lån via den midlertidige indefrysningsordning forfalder til betaling samtidigt med fravalget. Fravalget har virkning fra førstkommande opkrævning af grundskyld, ligesom et eventuelt gentilvalg af den midlertidige indefrysningsordning har.

Den midlertidige indefrysningsordning har en bagatelgrænse på 200 kr., hvilket medfører, at det kun er stigninger i grundskyld på 201 kr. eller derudover, som bliver indefrosset i den midlertidige indefrysningsordning.

Lånebeløbet i den midlertidige indefrysningsordning bliver beregnet ved, at den opgjorte grundskyld for det indeværende kalenderår bliver fratrukket den opgjorte grundskyld for skatteåret 2017. En eventuel difference udgør det beløb, der bliver indefrosset i ordningen. Den opgjorte grundskyld vil i alle tilfælde blive opgjort i helårsniveau, hvilket har til



hensigt at sikre, at en ejer, der eksempelvis kun har betalt grundskyld for halvdelen af skatteåret 2017, ikke får et kunstigt højt lånebeløb.

Er en ejendom først erhvervet i skatteåret 2018 eller senere, vil skatteåret 2017 blive udskiftet med erhvervsåret – dvs. det år ejendommen er købt i. Det samme gør sig gældende for ejendomme, som ikke tidligere har været kategoriseret som værende en ejerbolig, men ved en omvurdering i skatteåret 2018 eller senere er blevet kategoriseret som en.

Den midlertidige indefrysningsoverenskomst omfatter kun stigningen i grundskyld for den del af ejendommen, der kan anvendes til beboelse. Det medfører, at ejere af ejendomme, der anvendes til både beboelse og andre formål, kun vil kunne optage et lån for den forholdsmæssige stigning, der kan henføres til beboelsesdelen.

Lån via den midlertidige indefrysningsoverenskomst ydes til hver enkelt ejer, hvorfor eksempelvis et ægtepar, der ejer et parcelhus i sameje, har hver deres individuelle lån for deres ejerandel. Ejerandele fastsættes på baggrund af tinglyste ejerandele. Er der ikke tinglyst en ejerfordeling, bliver ejerfordelingen forholdsmæssigt fastsat efter areal i lige store dele. Det vil eksempelvis betyde, at et ægtepar, der ikke har tinglyst individuelle ejerandele, hver især får lån, der svarer til 50 pct. af den samlede grundskyld. Dette gælder, uanset om ejerne indbyrdes har aftalt en anden ejerfordeling end den tinglyste, f.eks. i et tofamiliehus, hvor ejeren af stueetagen ejer 70 pct. af grunden. I dette tilfælde vil både ejeren af stueetagen og ejeren af 1. sal få et lån, der svarer til 50 pct. af den samlede grundskyld, fordi den aftalte ejerfordeling ikke er tinglyst på ejendommen.

Lånet er rentefrit og indestår, indtil ejendommen ejerskiftes, hvorefter lånet forfalder til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af et endeligt skøde. Den sidste rettidige betaling er 20 dage efter forfaldsdatoen. Lånet forfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller. Overtager ægtefællen ejendommen helt eller delvist, indtræder ægtefællen automatisk i den del af indefrysningsslånet, der kan henføres til den del af ejendommen, ægtefællen overtager, og indefrosne beløb vedrørende denne del af ejendommen forbliver indestående.

En ejendom, der ændrer anvendelse, således at den ikke længere opfylder betingelserne for at være omfattet af den midlertidige indefrysningsoverenskomst, er ligeledes en forfaldsbetingelse.

Lån ydet efter den midlertidige indefrysningsoverenskomst skal tilbagebetales af ejeren, som hæfter personligt og ubegrænset med sin samlede formue for tilbagebetalingskravet af forfaldne lånebeløb. Lånet hæfter på ejendommen og har gyldighed mod enhver uden tinglysning. Kravet er således sikret med en lovbestemt panteret, der dog har prioritet på sidstepladsen, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 34. Det er modsat retstilstanden for grundskyld og dækningsafgift, der sikres med lovbestemt panteret med prioritet forud for alle tinglyste hæftelser, men også uden krav om tinglysning, jf. tinglysningslovens § 4. Tilbagebetalingskravet for lånet, som den lovbestemte panteret sikrer,

bliver derfor kun dækket i et eventuelt overskydende provenu, når alle tinglyste krav er dækket.

Den lovbestemte panteret er dermed et brud med den tingsretlige retsgrundsætning »først i tid, bedst i ret«, fordi krav, der tinglyses på ejendommen, vil opnå en bedre retstilling via en bedre placering i dækningsrækkefølgen end lån ydet efter den midlertidige indefrysningsoverenskomst.

Den lovbestemte panteret udgør en subsidieret hæftelse for en ny ejer, hvorfor kommunen i første ombæring vil skulle forsøge at opkræve hos den ejer, som har optaget lån efter den midlertidige indefrysningsoverenskomst. Er det ikke muligt for kommunen at opnå betaling af et forfaldent lån hos låntager, sender kommunen kravet til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden, fordi alene restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne foretage udlæg i ejendommen med henblik på afholdelse af en tvangsauktion og forsøge at opnå betaling for lånet via den lovbestemte panteret. Restanceinddrivelsesmyndigheden kan alene foretage udlægget, hvis også den nye ejer er kommet under inddrivelse, jf. § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, der bestemmer, at hvis fordringshaveren ønsker, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for.

Forfaldne lånebeløb, som ikke betales, forrentes fra den sidste rettidige betalingsdag med en morarente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

I tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer, indefrysningsoverenskomsten i grundskylden for den nye ejer fra og med året efter ejerskiftet, idet den nye ejers indefrysning skal opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for erhvervsåret.

### 3.8.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget er det besluttet at indføre en permanent indefrysningsoverenskomst, som vil have til hensigt at indefryse de samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024. Ordningen vil dermed være en videreførelse af den midlertidige indefrysningsoverenskomst, dog med udvidelse til også at omfatte stigninger i ejendomsværdiskat, ligesom der vil indtræde vilkårsændringer i lånevilkårene. Indefrysningsoverenskomsten vil skulle gælde for nuværende og fremtidige boligejere. I lovforslagets kapitel 8 foreslås det således at indføre en permanent indefrysningsoverenskomst.

Det foreslås, at for så vidt angår lån til stigninger i ejendomsværdiskat, skal ejendommen være en type, som er nævnt i lovforslagets § 3, og for så vidt angår lån til stigninger i grundskyld, skal ejendommen være en type, som

er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller være en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en sådan ejendom.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, og som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis lån til stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, hvis ejer fra og med indkomståret 2024 vil få opkrævet grundskyld via Skatteforvaltningens personskattesystemer og dermed vil være omfattet af rabat i grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Der ydes ikke lån til stigninger i grundskyld for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af den foreslåede indefrysningsskema efter lovforslagets kapitel 8 for ejendomsværdiskat og af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7 for grundskyld. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10:

- 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 erhvervs ejendomme 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.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.
- 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.
- 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.

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

Det vil betyde, at ejere af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, som har indefrosset stigninger i grundskyld i kalenderårene 2018-2023, ikke længere vil kunne indefryse denne stigning, som fra og med 2024 vil blive opkrævet. Indtræder der yderligere stigninger, vil disse blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning, jf. pkt. 3.7. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med forslaget vil lån til stigninger i grundskyld heller ikke omfatte ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være en grundskyld at yde lån for. Udenlandske ejendomme vil således heller ikke være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

De nævnte ejendomme, der er omfattet af den permanente indefrysningsskema, benævnes i det følgende ejendomme.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den permanente indefrysningsskema skal være en fravalgsordning, hvilket indebærer, at alle boligejere automatisk vil blive omfattet af den permanente indefrysningsskema.

En fravalgsordning vurderes dog at medføre en unødigt stor mængde administration og sagsbehandling, fordi boligejere, der ikke måtte ønske at være omfattet af den permanente indefrysningsskema, vil henvende sig vedrørende vejledning og håndtering af tilbagebetaling af lån m.v. Herudover vil lån ydet efter den permanente indefrysningsskema være rentebærende, hvorfor det anses for betænkeligt, at alle boligejere som udgangspunkt skal være omfattet af den permanente indefrysningsskema.

Det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt for både boligejere og Skatteforvaltningen, at den permanente indefrysningsskema skal være en tilvalgsordning. Det betyder, at boligejere, der ikke er omfattet af den midlertidige indefrysningsskema den 1. september 2023, ikke automatisk vil blive omfattet af den permanente indefrysningsskema fra lovens ikrafttrædelse den 1. januar 2024 som først tiltænkt i boligskatteforliget. Det foreslås derfor, at boligejere, der ønsker at blive omfattet af den permanente indefrysningsskema, dermed aktivt vil skulle tilvælge den permanente indefrysningsskema på deres forskudsopgørelse, hvorfor

indefrysningsslånet for et indeværende indkomstår vil kunne tilvælges til og med den 31. december.

Ejere omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, som ikke har fravalgt ordningen pr. 1. september 2023, vil dog automatisk blive anset for at have tilvalgt den permanente indefrysningsordning. Datoen foreslås fastsat til den 1. september 2023, fordi Skatteforvaltningen indhenter data til brug for opgørelsen af forskudsopgørelsen for indkomståret 2024 på dette tidspunkt.

Det vurderes, at boligejere omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, som ikke har benyttet sig af muligheden for fravalg og indfrielse af lånet, i overvejende grad ønsker at fortsætte låntagningen i den permanente indefrysningsordning. Det foreslås derfor, at disse, som forudsat i boligskatteforliget, automatisk omfattes af den permanente indefrysningsordning.

En boligejer, der ikke ønsker at være omfattet af den permanente indefrysningsordning, og som ikke har fravalgt den midlertidige indefrysningsordning den 1. september 2023, vil kunne fravælge indefrysningsslånet i perioden fra offentliggørelsen af forskudsopgørelsen for 2024 og indtil dens lukning, dvs. fra medio november 2023, hvor der åbnes for ejernes adgang til at foretage rettelser i forskudsopgørelsen for indkomståret 2024, til og med den 31. december 2024.

Det foreslås, at indefrysningsslån stiftes den 1. januar i indkomståret, efter det indkomstår lånet er tilvalgt for. De første indefrysningsslån tilvalgt for indkomståret 2024 vil dermed blive stiftet den 1. januar 2025. Det vil have den virkning, at lånebeløbet, som det er opgjort pr. 1. januar i året efter indkomståret, vil være det endelige lånebeløb for det indeværende indkomstår, uanset at der indtræder ændringer til årsopgørelsen, som har indflydelse på den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld, f.eks. som følge af en genoptagelse af en ejendomsvurdering eller ændringer til ejendomsværdiskatten der først indtastes på årsopgørelsen.

I henhold til boligskatteforliget udgør indefrysningsslånet den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld, hvorfor der vil skulle ske en modregning af en eventuel negativ skatteart i en positiv skatteart. Dette har vist sig u hensigtsmæssigt at it-understøtte.

Dette skyldes, at det er forskellige it-systemer, der beregner henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld. Tværgående beregninger mellem disse it-systemer komplicerer beregningssekvenserne, hvorved den samlede it-løsning fordyres og udviklingsopgavens omfang forøges og risikoudsættes. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås derfor, at der ikke vil skulle ske en udligning af modsatrettede bevægelser i den permanente indefrysningsordning. I stedet vil det samlede indefrysningsslån udgøre den samlede stigning uden en modregning af en eventuel negativ skatteart.

Falder grundskylden eksempelvis med 1.000 kr., mens ejendomsværdiskatten stiger med 2.000 kr., vil det samlede indefrysningsslån udgøre 2.000 kr. Stiger grundskylden eksempelvis med 1.000 kr., og ejendomsværdiskatten stiger

med 2.000 kr., vil det samlede indefrysningsslån udgøre 3.000 kr.

Eventuelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vil dermed skulle opgøres separat, hvorfor det eneste tværgående element er, at der stiftes et samlet lån for begge skattearter – forudsat der er indtrådt en stigning i begge.

I boligskatteforliget er der fastsat en bagatelgrænse for indefrysningsslån på 500 kr. pr. år. (2017-niveau). Det foreslås, at denne bagatelgrænse opdeles pr. skatteart, hvorfor der vil være en separat bagatelgrænse på 250 kr. (2017-niveau) for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld.

Metoden til opgørelsen af stigningen foreslås videreført fra den midlertidige indefrysningsordning, således at det foreslås at fastsætte et sammenligningsår. Den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret vil blive fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for det indeværende indkomstår. Det vil betyde, at stigningen altid vil udgøre differencen i forhold til sammenligningsåret.

Sammenligningsåret foreslås som udgangspunkt fastsat til 2024 for ejendomsværdiskat og 2017 for grundskyld. Er ejendommen købt på i et senere år end disse to, vil dette år udgøre sammenligningsåret. Er ejendomme f.eks. købt i 2022, vil sammenligningsåret for ejendomsværdiskat fortsat være 2024, men sammenligningsåret for grundskyld vil være 2022. Købes ejendommen f.eks. i 2026, vil sammenligningsåret for begge skattearter være 2026.

En ejer, hvis sammenligningsår for ejendomsværdiskatten eksempelvis er 2024, med en opgjort ejendomsværdiskat for indkomståret, der udgør 1.000 kr., og som oplever en stigning på 500 kr. i ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025, således at den samlede ejendomsværdiskat udgør 1.500 kr., vil kunne indefryse 500 kr. Falder ejendomsværdiskatten med 700 kr. til 800 kr. i indkomståret 2026, vil den opgjorte ejendomsværdiskat være 200 kr. under ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret 2024, hvorfor ejeren ikke vil kunne indefryse ejendomsværdiskat i 2026. Stiger ejendomsværdiskatten herefter med 100 kr. i indkomståret 2027, vil ejeren fortsat ikke kunne indefryse noget ejendomsværdiskat, fordi den opgjorte ejendomsværdiskat fortsat er lavere end den opgjorte ejendomsværdiskat på 1.000 kr. i sammenligningsåret 2024. Det skyldes, at det kun er stigninger ud over ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret, som samtidigt overstiger den foreslåede bagatelgrænse, der kan indefryses.

Indefrysningsslånet foreslås ydet årligt, hvorfor hvert indkomstår i ejerens ejerperiode vil skulle anses for separate lån med hver sin separate hovedstol, som forrentes separat. Der vil ikke blive beregnet renters rente, og påløbne renter vil først forfalde til betaling samtidigt med hovedstolens forfald.

Renten af lånet foreslås fastsat til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 pr. 1. oktober i det forudgående år. Den opgjorte rente deles med 12, fordi renten vil blive tilskrevet månedligt den

første dag i måneden. Ved tilskrivning af renten til ejerens rentesaldo foreslås der ydet et rentenedslag på 25 pct., fordi der ikke foreslås et rentefradrag for kreditrenterne. Ved rentenedslaget fremfor rentefradrag sikres det, at alle låntagere får den samme økonomiske værdi ud af deres rentebetalinger. Forslaget er særligt af hensyn til dødsboer, som typisk ikke har en indkomst, som renteudgifter vil kunne fratrækkes i. Ved at yde et rentenedslag i stedet for et rentefradrag vil dødsboer m.fl. få samme økonomiske værdi ud af deres rentebetaling, som alle de ejere, der har en indkomst, der vil kunne ydes fradrag i.

Et rentenedslag frem for et rentefradrag begrundes også med, at renterne ikke forfalder til betaling løbende. Et rentenedslag vil dermed medføre, at der ikke gives et løbende fradrag for en rente, som ejerne ikke løbende betaler.

Det følger af boligskatteforliget, at lån ydet efter den permanente indefrysningsskema vil skulle sikres ved tinglyst pant i ejendommen. Det har dog ikke vist sig muligt at automatisere eller it-understøtte tinglysning af pantebreve i en grad, hvor tinglysning som sikkerhedsstillelse for den permanente indefrysningsskema vil være administrerbart for Skatteforvaltningen. Dette skyldes, at det store forventede antal lån og graden af manuel sagsbehandling forbundet med tinglysning af pantebreve. Det foreslås derfor at indføre en lovbestemt panteret, hvor ejeren hæfter principalt for tilbagebetalingen af kravet med hele sin formue og lånet hæfter subsidiært på den ejendom, der tilvælges et lån for. Dette svarer til gældende ret for lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema.

Den lovbestemte panteret, som er pålagt lån ydet efter den kommunale midlertidige indefrysningsskema, foreslås dermed videreført, hvilket vil medføre, at panteretten vil have gyldighed imod enhver uden tinglysning. Panteretten vil desuden til enhver tid ligge sidst i dækningsrækkefølgen på ejendommen bag ved tinglyste krav.

En ejer, der tilvælger lån til betaling af stigningen i ejendomsværdiskat for en ejendom beliggende i udlandet, vil som sikkerhed for lånet ligeledes skulle stille en sikkerhed i ejendommen, der er retsbeskyttet over for senere rettigheds-erhververe og kreditorer. Sikkerheden vil i sin værdi skulle svare til den sikkerhed, som den foreslåede lovbestemte panteret udgør for Skatteforvaltningen. Dette skyldes, at en lovbestemt panteret ikke vil finde anvendelse på ejendomme, som er omfattet af den permanente indefrysningsskema, som ikke er beliggende i Danmark. Ejeren vil derfor skulle stille anden betryggende sikkerhed for optagelse af lånet. Det kan f.eks. være pant i ejendommen efter de nationale regler i det land, som den pågældende ejendom er beliggende i.

Ejeren vil dog også kunne stille en anden sikkerhed end pant i den faste ejendomme efter det lokale lands retsregler, f.eks. i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed, som et alternativ til pant i den fast ejendom.

Lån ydet efter den permanente indefrysningsskema vil

forfalde til betaling ved ejerskifte og ved ændret anvendelse af ejendommen.

Selve forfaldsdatoen er den første i måneden efter, at forfaldsbetingelsen er indtrådt. Ejerskiftes der eksempelvis den 15. i måneden, vil forfaldsdatoen være den 1. i den efterfølgende måned.

Ejerskiftes en ejendom til en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle, vil lånet dog kunne forblive indestående, hvis ægtefællen ønsker at overtage lånet. Vælger ægtefællen at overtage lånet, vil ægtefællen overtage den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, og det sammenligningsår, som ejeren har. Har ejeren eksempelvis 2024 som sammenligningsår for både ejendomsværdiskat og grundskyld, og vælger ejeren at ejerskifte til sin ægtefælle i 2034, vil ægtefællen i henhold til den permanente indefrysningsskema være stillet, som om ægtefællen har ejet ejendommen siden 2024. Ægtefællen vil dermed kunne optage lån via den permanente indefrysningsskema, som udgør differencen mellem indkomståret 2024 og det indeværende og efterfølgende indkomstår.

Overdrager ejeren sit lån til sin ægtefælle, vil der indtræde et debitorskifte, som Skatteforvaltningen ikke kan gøre indsigelser imod. Den personlige og ubegrænsede hæftelse, som ejeren påtog sig ved lånets stiftelse, ophæves dermed og pålægges ægtefællen i stedet.

Lån, der forfalder til betaling, vil skulle betales den 20. i den måned, hvor lånet forfalder til betaling. Med forslaget ensrettes den sidste rettidige betalingsdag med den i kilde-skatteloven fastsatte sidste rettidige betalingsdag for B-skatter og restskatter. Falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Overskrider den sidste rettidige betalingsdag, foreslås ejeren at blive pålagt en månedlig morarente for manglende betaling efter opkrævningslovens § 7, stk. 1. Renten vil blive pålagt pr. påbegyndte måned. Det betyder, at en ejer, der eksempelvis overskrider den sidste rettidige betalingsdag med én dag, vil skulle betale en morarente for hele den påbegyndte måned.

Det foreslås, at en ejer, der har optaget lån efter den permanente indefrysningsskema, til enhver tid vil kunne foretage en hel eller delvis indfrielse af ydede lån. Ejeren vil selv kunne vælge beløbet, som ejeren ønsker at betale, hvorfor en ejer eksempelvis kan vælge at indbetale én krone. Ved frivillig indfrielse vil hovedstolen blive dækket for påløbne kreditrenter.

Der vil på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning være information tilgængeligt for ejeren om dennes samlede lån, påløbne renter og eventuel indfrielse, således at ejeren altid vil have et overblik over sit samlede låneudstående med Skatteforvaltningen.

En potentiel køber af en ejendom vil kunne blive bekendt med indefrysningsslånet, som hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den foreslåede lovbestemte panteret. Der henvises til pkt. 3.13 i lovforslagets almindelige

bemærkninger om tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret.

For indkomståret 2025 vil det ikke være muligt at systemunderstøtte lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen, hvorfor det i lovforslagets § 76 foreslås, at ejeren ved henvendelse til Skatteforvaltningen på forskudsopgørelsen vil kunne få nedsat sin ejendomsværdiskat i indkomståret 2025 til samme niveau som ejendomsværdiskatten udgjorde for indkomståret 2024. Hertil vil alle ejere, som har tilvalgt den permanente indefrysning, automatisk blive tildelt et tillægslån til stigningerne i ejendomsværdiskat på årsopgørelsen for indkomståret. Der henvises til pkt. 3.10 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af midlertidige tillægslåneordninger.

### 3.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

#### 3.9.1. Gældende ret

Kommunerne yder i dag lån til betaling af grundskyld til pensionister efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Lånet ydes til personer, der er omfattet af § 1 a i lov om social pension, får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde fravige ovenstående betingelser.

Lån kan kun ydes til én ejendom, hvorfor en pensionist, der eksempelvis både ejer en lejlighed og et sommerhus, vil skulle vælge, hvilken ejendom vedkommende ønsker pensionslån til. Det er et krav, at den ejendom, pensionisten vælger lån til, fortrinsvis anvendes af pensionisten eller dennes husstand til beboelse, herunder også fritidsbeboelse.

Bestemmelserne i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, og stk. 8, i grundskyldslåneloven omhandler vilkår, som skal være opfyldt, for at en pensionist kan blive tildelt pensionslån. Bestemmelserne anvender begrebet husstand, som i praksis giver anledning til forskellige fortolkninger af kommunerne. Dette har eksempelvis medført en variation i pensionisters ret til fortsat at optage pensionslån i tilfælde, hvor pensionisten flytter på plejehjem og pensionistens ægtefælle fortsat bebor deres fælles ejede ejendom. Dette medfører, at pensionister i nogle kommuner bliver afskåret fra at optage yderligere pensionslån for deres ejerandel, hvor de i andre kommuner fortsat bliver ydet pensionslån for deres ejerandel, efter at pensionisten er flyttet på plejehjem. Dette skyldes, at hverken bestemmelsernes ordlyd eller forarbejder indeholder en klar definition af husstandsbegrebet.

Lånet ydes til betaling af den samlede grundskyld, dog ikke den stigning i grundskyld, der er indtrådt i perioden 2018-2023, som der i stedet ydes lån til via den midlertidige indefrysningsskema.

Det er et krav for tildeling af pensionslån, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, som kommunen kan få sikkerhed i. Det valgte pantebrevs pålydende skal være inden for den seneste ansatte ejendomsværdi. Med den

seneste ansatte ejendomsværdi forstås den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi for den pågældende ejendom.

Kommunen er forpligtet til at foretage en rykningspåtegning på deres skadesløsbrev eller til at tillade ejeren at påføre det på ejerpantebreve, der anvendes som sikringsakt for pensionslånet, hvis pensionisten har anden lånoptagelse, eksempelvis i forbindelse med boligforbedringer. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet rykker herefter tilbage for senere tinglyste lån. Det er dog et krav, at pensionslån fortsat vil skulle have sikkerhed inden for den senest ansatte ejendomsværdi.

Kommunen vil ligeledes være forpligtet til at lade deres skadesløsbrev eller ejerpantebrev rykke tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis pensionisten ønsker at omlægge højtforrentede lån til et lavere forrentet lån.

Pensionslånet forrentes efter grundskyldslånelovens § 3 med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Rente beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Rente tilskrives lånebeløbet ved årets udgang. Påløbne renter, der ikke længere kan tinglyses inden for seneste ansatte ejendomsværdi, forfalder til betaling sammen med førstkommande opkrævning af grundskyld.

Pensionslån, inklusive påløbne renter, forfalder til betaling ved ejerskifte eller ejerens død. Sker der et ejerskifte mellem en pensionist og dennes ægtefælle, har ægtefællen krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Ved opkrævning af renterne ydes der et rentenedslag i de renter, der er påløbet fra og med den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgør i 2011 33 pct. Nedslaget reduceres herefter årligt med et pct.-point, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct. Rentenedslaget gives, fordi der fra 2011 ikke længere er fradragsret for kreditrenter påløbet pensionslån efter ligningslovens regler.

#### 3.9.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at den nuværende pensionslåneordning, som administreres af kommunerne, vil skulle overgå til administration ved Skatteforvaltningen fra og med 2021. I forbindelse med boligskatteforligets udskydelse i kompensationsaftalen til 2024 blev Skatteforvaltningens overtagelse af administrationen af pensionslåneordningen ligeledes udskudt til 2024.

Det følger af boligskatteforliget, at pensionslåneordningen vil skulle videreføres uændret. Skatteforvaltningen vil dog være nødsaget til at foretage visse ændringer, som fortrinsvis skyldes Skatteforvaltningens overtagelse af administrationen af pensionslåneordningen, herunder et ønske om øget it-understøttelse og automatisering.

Det foreslås, at en pensionist, som ejer ejendommen i

sameje med en juridisk person, fra og med 2024 ikke længere vil have mulighed for at optage pensionistlån. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær, og hvor hovedaktionæren er folkepensionist, jf. alderskriteriet i § 1 a i lov om social pension.

Hertil foreslås en indskrænkning af de ejendomsstyper, som der vil kunne optages pensionistlån for. Det foreslås, at det alene er ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der fra og med 2024 vil kunne ydes pensionistlån for. Ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil med forslaget ikke længere være berettiget til at optage lån i pensionistlåneordningen. Det vil f.eks. være ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål og udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvoraf en af boligenhederne er beboet af ejeren. Forslaget skal ses i lyset af Skatteforvaltningens systemmæssige rammer, jf. pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som fra og med 2024 vil få opkrævet grundskyld via Skatteforvaltningens personskattesystemer og dermed vil være omfattet af pensionistlåneordningen. Det vil f.eks. være ejerlejligheder, parcelhuse, tofamiliehuse, stuehuse m.v. Der ydes ikke pensionistlån for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomsstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det indebærer, at pensionister, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

Det foreslås endvidere, at kravet om, at pensionisten fortrinsvis skal anvende sin ejendom til beboelse for pensionisten selv eller dennes husstand, ikke videreføres. Dette vil eksempelvis medføre, at en pensionist, der flytter på plejehjem eller på anden vis fraflytter ejendommen, i alle tilfælde fortsat vil kunne låne til betaling af grundskyld, forudsat de øvrige lånevilkår er opfyldt. Ligeledes vil udlejning eller ubeboelighed heller ikke påvirke pensionisternes mulighed for at låne til betaling af grundskyld. Husstandsbegrebet vil dermed udgå af den foreslåede pensionistlåneordning.

Endelig foreslås det, at dødsfald fra og med 2024 ikke længere vil skulle være en forfaldsgrund. I stedet vil der indtræde et debitorskifte til dødsboet, som herefter hæfter for tilbagebetalingskravet. Det vil sikre en eventuel længstlevende ægtefælle længere tid til at beslutte, om vedkommende ønsker at overtage afdødes lån, eksempelvis i forbindelse med hensiddet i uskiftet bo.

Herudover foreslås der en række mindre ændringer til ordningen, som ikke forventes at have nogen nævneværdig påvirkning af pensionisternes retsstilling eller økonomi. Eksempelvis foreslås det, at rentenedslaget på 25 procent ydes løbende ved kreditrentens tilskrivning til lånesaldoen i stedet for ved rentens forfald.

Der vil på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende

selvbetjeningsløsning være information tilgængeligt for ejeren om dennes samlede lån, påløbne renter og eventuel indfrielse, således at ejeren altid vil have et overblik over sit samlede låneudstående med Skatteforvaltningen.

En tredjemand vil fortsat kunne blive bekendt med eventuelle pensionistlån hæftende på ejendommen i tinglysnings-systemet.

### 3.10. Midlertidig tillægslåneordning

#### 3.10.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om midlertidige tillægslån.

#### 3.10.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at der skal indføres en generel indefrysningsoverenskomst for stigninger i de samlede ejendomsskatter, hvilket foreslås udmøntet i den foreslåede permanente indefrysningsoverenskomst, jf. pkt. 3.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den systemmæssige udmøntning af boligskatteforliget forstås i flere etaper før, under og efter 2024, hvorfor nogle systemfunktionaliteter først sættes i kraft efter 2024. Se nærmere om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet i pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det foreslås derfor at indføre to tillægslåneordninger, så boligejerne fortsat vil kunne indefryse stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomstårene 2024 og 2025.

Den første tillægslåneordning omhandler stigninger i ejendomsværdiskat for indkomståret 2025, som vil kunne indtræde ved overgangen fra 2022-vurderingen, som danner beskatningsgrundlag for indkomståret 2024, til 2024-vurderingen, som danner beskatningsgrundlag for indkomståret 2025.

Systemfunktionaliteten til ydelse af lån til stigninger i ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen efter den permanente indefrysningsoverenskomst, jf. pkt. 3.8.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, vil først være færdig udviklet til indkomståret 2026. Der foreslås derfor en tillægslåneordning på årsopgørelsen, hvorfor tidspunktet for ydelse af lånet flyttes fra forskudsopgørelsen til årsopgørelsen.

For at sikre, at boligejerne ikke oplever en påvirkning af deres likviditet på forskudsopgørelsen, foreslås det samtidigt, at boligejerne ved telefonisk eller skriftlig henvendelse til Skatteforvaltningen senest den 1. december 2024, vil kunne få nedsat deres ejendomsværdiskat til samme beløb, som ejendomsværdiskatten blev opgjort som for indkomståret 2024, inden nedslag i ejendomsværdiskatten, f.eks. som følge af udlejning af ejendommen i en periode af indkomståret.

Udover placeringen af opgørelsen af lånebeløbet, vil selve opgørelsen af lånebeløbet også adskille sig fra opgørelsen af lån efter den foreslåede permanente indefrysningsoverenskomst. Tillægslånet foreslås opgjort som ejendomsværdiskat-

ten for indkomståret 2025 fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024, dog uden nedslag og tillæg til ejendomsværdiskatten.

Det vil f.eks. betyde, at en boligejer, der har udlejet sin ejendom i løbet af indkomståret 2024, vil få opgjort et tillægslån som om ejendommen ikke havde været udlejet. Det vil bevirke, at tillægslånet vil være større, end hvis lånet var blevet opgjort med de forskellige nedslag og tillæg.

Den foreslåede opgørelse af tillægslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat for indkomståret 2025 vil bevirke, at boligejerne vil få større lån for indkomståret 2025, end tilfældet havde været efter den foreslåede permanente indefrysningsskema. Boligejerne vil dog til enhver tid kunne indfri hele eller dele af tillægslånet, hvis boligejerne ønsker et mindre lån.

Den anden tillægslåneordning omhandler lån til betaling af restskatter på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Restskatterne vil opstå for boligejere, der ved overgangen til den permanente indefrysningsskema og nye boligskatteregler i 2024 stiger i ejendomsværdiskat, falder i grundskyld og har været omfattet af den kommunale midlertidige indefrysningsskema, opleve et fald i deres samlede indefrysningsskema set i forhold til den kommunale midlertidige indefrysningsskema. Det vil medføre en stigning i de samlede opkrævede ejendomsskatter.

Restskatterne opstår, fordi den foreslåede skatterabat i pkt. 3.6.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger ikke kan beregnes tværgående på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det betyder, at en boligejer, der stiger i den ene skatteart og falder i den anden skatteart, ikke vil blive modregnet på sin forskudsopgørelse, hvorfor skatterabatten i den skatteart, der stiger, vil være for høj.

Det kan eksempelvis være en boligejer, der ved overgangen til indkomståret 2024 stiger 4.000 kr. i ejendomsværdiskat og falder 2.000 kr. i grundskyld. På forskudsopgørelsen vil boligejeren få en rabat på 4.000 kr. i ejendomsværdiskat.

På årsopgørelsen vil rabatten i ejendomsværdiskat blive modregnet af faldet på 2.000 kr. i grundskyld. Boligejerne får derfor en restskat på 2.000 kr. på sin årsopgørelse. Det er denne restskat, som boligejeren vil kunne optage et indefrysningsskema til betaling af.

Behovet for begge tillægslåneordninger skyldes rækkefølgen for udviklingen af de forskellige systemfunktionalitet fastsat i boligskatteforliget, som har været nødvendig af hensyn til en rettidig udmøntning af boligskatteforliget fra og med 2024. Begge stigninger i de to beskrevne tillægslåneordninger vil blive omfattet af den permanente indefrysningsskema fra og med indkomståret 2026, hvorfor de foreslåede tillægslåneordninger vil blive nedlagt på samme tidspunkt.

Der henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af den kommunale midlertidige indefrysningsskema til stigninger i grundskyld.

Det foreslås derfor, at Skatteforvaltningen vil skulle yde et tillægslån til den permanente indefrysningsskema for de relevante indkomståre, som vil sikre, at ingen boligejere vil

blive berørt af det ovenfor beskrevne fald i indefrysningsskema og restskatter. Tillægslåneordningerne er således midlertidige låneordninger.

Lån ydet efter de foreslåede tillægslåneordninger vil blive omfattet af samme lånevilkår, som lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsskema vil blive omfattet af.

De berørte boligejere vil automatisk blive omfattet af de foreslåede tillægslåneordninger, hvis boligejeren har tilvalgt lån efter den foreslåede permanente indefrysningsskema. Dette foreslås ud fra en betragtning om, at boligejeren har tilkendegivet over for Skatteforvaltningen, at boligejeren ønsker stigninger i de samlede ejendomsskatter indefrosset.

En virkning af, at begge tillægslåneordninger opgøres på årsopgørelsen, dvs. primo marts i det efterfølgende indkomståre, er, at lånene stiftes betinget den 1. januar i det efterfølgende indkomståre, dvs. ca. 2 måneder inden lånebeløbet kendes på årsopgørelsen.

Henset til den begrænsede tidsperiode, som tillægslåneordningerne ydes for, foreslås det at den lovbestemte panteret, som udgør sikkerheden for lån efter den permanente indefrysningsskema, først vil skulle finde anvendelse den 1. januar to indkomståre efter det indkomståre, som tillægslånet er ydet for.

Dermed sikres det, at der ikke opstår indefrysningseffekter på boligmarkedet i starten af indkomstårene 2025 og 2026, fordi potentielle boligkøber ikke kan blive bekendt med tillægslån, som hæfter på ejendommen med en lovbestemt panteret.

Eksempel: Der ydes et tillægslån for indkomståret 2024, som stiftes den 1. januar 2025. Tillægslånet vil hæfte på ejendommen med en lovbestemt panteret fra og med 1. januar 2026 – forudsat at ejeren (låntageren) fortsat ejer ejendommen på dette tidspunkt. Er ejendommen ejskiftet inden 1. januar 2026, vil tillægslånebeløbet alene blive opkrævet hos ejeren (låntageren) og køberen af ejendommen vil ikke hæfte indirekte for beløbet med sin ejendom.

### **3.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver**

#### **3.11.1. Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift**

##### **3.11.1.1. Gældende ret**

Grundskyld og dækningsafgift opkræves i dag via en ejendomsskattebillet af den kommune, hvor ejendommen er beliggende i. Ejendomsskattebilletten er en årlig oversigt, som indeholder en opgørelse af de boligskatter og -afgifter, herunder grundskyld og dækningsafgift, der skal betales til kommunen i det kommende år. Ejendomsskattebilletten indeholder ligeledes oplysninger om grundværdien, som danner grundlag for beregningen af grundskyld og dækningsafgift. Det følger af § 27 i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen fastsætter, om der opkræves i to eller flere lige store rater, samt hvornår der senest skal ske betaling.

Antallet af rater for grundskyld varierer mellem to og fire rater, hvor 96 af landets kommuner opkræver via to årlige

rater, mens Ishøj Kommune og Tårnby Kommune opkræver grundskyld via fire årlige rater. Dækningsafgift opkræves ligeledes via to eller fire årlige rater. I 2023 har 33 ud af 98 kommuner valgt at pålægge dækningsafgift på ejendomme beliggende i kommunen. Beslutningen om opkrævning af dækningsafgift i en kommune træffes af kommunalbestyrelsen.

Til brug for opkrævningen fastsætter kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldspromillen efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskyldspromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34. I henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den pågældende dato.

Det er den til enhver tid gældende tinglyste ejer af ejendommen, der er forpligtet til at betale grundskyld og dækningsafgift. Er der ikke en tinglyst en ejer, påhviler forpligtigheden den ejer, der fremgår af ejerfortegnelsen. Er der to eller flere ejere af en ejendom, udsendes ejendomsskattebilletten til opkrævning hos hovedejeren.

Ejendomsskattebilletten sendes til hovedejeren af ejendommen eller til ejendommens administrator, mens de andre ejere af ejendommen får en kopi af ejendomsskattebilletten.

Opkrævningen af de enkelte rater sendes alene til hovedejeren eller til ejendommens administrator, hvilket skal sikre, at to eller flere ejere af en ejendom ikke begge betaler den samme forfaldne rate til kommunen. Kommunen har ikke lov hjemmel til at forholde sig til, hvordan grundskyld og dækningsafgift skal fordeles mellem to eller flere ejere, hvorfor dette er et spørgsmål ejerne imellem.

Fastsættelse af hovedejere kan variere fra kommune til kommune. Det kan eksempelvis ske ud fra den ejer, som har været ejer i længst tid, hvem der har den største ejerandel eller tilfældigt valgt. Hvis en ejer er uenig i kommunens valg af hovedejere, kan ejeren kontakte den pågældende kommune og anmode om en ændring af hovedejeren til en anden ejer af ejendommen.

Sker betaling ikke senest på forfaldsdagen, forrentes det opgjorte beløb med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 1, med tillæg af 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned, indtil betalingen sker.

### 3.11.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med boligskatteforliget er det besluttet, at opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024 skal overføres fra kommunerne til staten. Det foreslås derfor i lovforslagets §§ 31 og 33, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle forestå opkrævningen.

Opkrævningen af grundskyld foreslås opdelt således, at Skatteforvaltningens eksisterende opkrævningssystem, skattekontoen, til opkrævning af statslige skatter af virksomheder vil blive anvendt til opkrævning af grundskyld og dæk-

ningsafgift af ejere med et CVR-nummer. For boligejere vil opkrævningen af grundskyld blive foretaget via forskuds- og årsopgørelsen, hvorfor den vil blive indeholdt i boligejernes lønindkomst, som tilfældet er for ejendomsværdiskatten i dag. Opkrævningen af grundskyld vil dermed blive opdelt i et opkrævningssystem for boligejere og et andet opkrævningssystem for alle øvrige ejere.

Ved boligejer forstås en fysisk person, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 fsva. ejendomsværdiskat og en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, fsva. grundskyld.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, og som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Forskellen på de typer af ejendomme, der opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen, skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, hvis ejer fra og med indkomståret 2024 vil få opkrævet grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ved alle andre ejere forstås alle sammensætninger af ejer- og ejendomstyper, dvs. hvor der ikke er tale om en fysisk person, der ejer de nævnte ejendomme. Det vil eksempelvis være alle fysiske eller juridiske personer, der ejer erhvervs-ejendomme, og juridiske personer, der ejer ejendomme, som vil blive opkrævet via skattekontoen. Fysiske personer, der ejer ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil også blive opkrævet via skattekontoen. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10:

- 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 erhvervs-ejendomme 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.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.



- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejnings- ejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne.
- 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.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

I overensstemmelse med boligskatteforliget vil grundskyld og dækningsafgift fortsat være kommunale ejendomsskatter, og Skatteforvaltningen foreslås alene at forestå ansættelsen og opkrævningen på vegne af kommunerne fra og med 2024. Det bemærkes, at dele af boligskatteforliget, herunder en afregningsordning som følge af statens overtagelse af opkrævningen af kommunale ejendomsskatter, foreslås udmøntet i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, jf. pkt. 2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at boligejere fra og med 2024 vil blive opkrævet grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen (personskattesystemerne) ligesom det er tilfældet for ejendomsværdiskat efter gældende ret. Fra og med 2024 vil boligejeren dermed blive opkrævet både ejendomsværdiskat og grundskyld via personskattesystemerne. Har boligejeren en arbejdsgiver, der udbetaler løn eller enhver anden form for vederlag i penge, vil grundskylden efter forslaget således blive fradraget i A-indkomsten af arbejdsgiveren. Det beløb, en arbejdsgiver og andre indeholdelsespligtige efter kildeskattelovens regler vil skulle indeholde ved udbetaling af løn, pensionsudbetalinger m.v., vil dermed blive forøget, hvorfor fysiske boligejere vil opleve en nedgang i deres lønudbetaling. Dette vil blive kompenseret af den foreslåede afskaffelse af den kommunale opkrævning af grundskyld via ejendomsskattebilletten i to eller fire årlige rater. Det tilsigtes dermed med forslaget, at boligejerne vil opleve en mere jævn opkrævning af grundskyld fordelt ud over indkomståret, i stedet for to eller fire årlige opkrævninger. Set over et helt indkomstår vil statens overtagelse af opkrævningsopgaven af grundskyld fra kommunerne ikke påvirke boligejerens nettoindkomst.

Herudover vil betalingen af grundskyld ligeledes blive nemmere for de boligejere, der har A-indkomst, fordi boligejernes arbejdsgiver eller anden indeholdelsespligtig vil skulle betale grundskylden på vegne af boligejeren ud af lønindkomsten. Boligejerne vil dermed ikke skulle tilmelde

sig betalingen af grundskyld til eksempelvis Betalingservice eller selv foretage løbende betalinger til Skatteforvaltningen.

Opkrævningen af grundskyld via forskudsopgørelsen vil i indkomstårene 2024-2028 kunne medføre en overskydende skat på årsopgørelsen for boligejere, som bor i en kommune, der i perioden nedsætter grundskyldspromillen.

Den overskydende skat kan opstå, fordi kommunerne i henhold til bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. senest den 15. oktober året før indkomståret skal fastsætte promillen for grundskyld. Skatteforvaltningen indhenter data til oprettelser af forskudsopgørelsen i september i året før det indkomstår, som forskudsopgørelsen vil skulle udgøre det foreløbige beskatningsgrundlag for. Dvs. ca. halvanden måned inden promillen fastsættes for grundskyld.

En kommune, der indmelder en ny grundskyldspromille efter indhentningen af data til dannelsen af forskudsopgørelsen, vil derfor have den virkning for boligejerne, at de vil blive opkrævet en for høj foreløbig grundskyld i indkomståret, som vil blive korrigeret på årsopgørelsen i form af en overskydende skat.

Efter § 2 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen højere end promillen for kalenderåret 2020. Der vil i denne periode derfor alene kunne opstå overskydende skat på årsopgørelsen – ikke restskatte.

Problemstillingen skyldes den beskrevne afvigelse mellem tidspunktet for de kommunale budgetforhandlinger og Skatteforvaltningens dataindhentning til forskudsopgørelsen. For en beskrivelse af Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En fysisk person, der udelukkende har B-indkomst, så ejeren selv vil skulle indbetale forfaldne skatter, vil efter forslaget fra og med 2024 skulle betale grundskyld på samme måde, som boligejeren betaler indkomstskat, ejendomsværdiskat og andre personskatter via sin B-indkomst. Det skyldes, at grundskyld fra og med 2024 opkræves hos boligejere via personskattesystemerne.

Grundskyld for boligejere vil som skatteart ligne ejendomsværdiskatten fra og med 2024, fordi de to skattearter vil blive opkrævet på samme måde, for så vidt angår de nævnte ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det vil dog ikke være en forudsætning for boligejerens grundskyldsskattepligt, at boligejeren har rådighed over ejendommen til beboelse, som det er tilfældet for ejendomsværdiskatten. For sent betalt grundskyld foreslås forrentet på samme måde som skyldig ejendomsværdiskat. Ligeledes foreslås det, at skatteværdien af et uudnyttet personfradrag eller negativ skattepligtig indkomst (underskud) heller ikke skal kunne modregnes i grundskylden, ligesom tilfældet er for ejendomsværdiskatten i dag. Opkrævningen af grundskyld vil dermed ske på samme måde som ejendomsværdiskatten i dag. Der er med lovforslaget ikke tåltænkt ændringer i opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede justeringer af reglerne for opkrævning af grundskyld vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Boligejeren vil få et samlet overblik over sine ejendomsskatter på sin forskuds- og årsopgørelse, ligesom eventuelle indefrosne ejendomsskatter i den permanente indefrysningsskema eller pensionistlæneordningen til betaling af grundskyld ligeledes vil fremgå. Boligejerne vil dermed fra 2024 have det samlede overblik over ejendomsskatterne og eventuelle lån ydet af Skatteforvaltningen på den til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning benyttet af Skatteforvaltningen.

Opkrævning af grundskyld hos boligejere vil med forslaget fra og med 2024 blive ejeropdelt af Skatteforvaltningen, hvorfor kommunernes praksis med udsendelse af ejendomsskattebilletten til en hovedejers ikke vil blive videreført fra og med 2024. Boligejerne vil dermed blive opkrævet grundskyld på baggrund af deres ejerandel af ejendommen.

Ejerandelen vil efter forslaget blive fastsat på baggrund af data fra autoritativt register. Det betyder f.eks., at et ægtepar, der ejer deres parcelhus i sameje, hver vil blive opkrævet 50 pct. af den på ejendommen pålignede grundskyld. Fysiske ejere af eksempelvis et kollektiv i en villa, der har otte tinglyste ejere med varierede ejerandele, vil blive opkrævet af den specifikke tinglyste ejerandel, som tilhører den enkelte ejer. En hovedejers vil fra 2024 dermed ikke skulle betale den samlede grundskyld pålignet ejendommen på vegne af alle ejerne, og vil dermed heller ikke skulle opkræve medejernes forholdsmæssige andel af grundskylden.

Det vil fra og med 2024 heller ikke være nødvendigt at udarbejde en refusionsopgørelse for grundskylden, fordi personskattesystemerne vil kunne ejerfordele på daglig basis, ligesom tilfældet er for ejendomsværdiskatten i dag. Indtræder der eksempelvis et jerskifte den 15. juli, vil sælgeren efter det foreslåede kun skulle betale grundskyld til og med den 14. juli, og køberen vil herefter skulle betale grundskyld fra og med den 15. juli.

Alle andre ejere, dvs. ejere, der ikke opkræves via personskattesystemerne, vil efter forslaget blive opkrævet grundskyld og eventuel dækningsafgift i to lige store årlige rater. Den kommunale rateopkrævning af ejendomsskatter foreslås dermed videreført for øvrige ejere, ligesom opkrævningshyppigheden i form af halvårslige rater, der anvendes af 96 ud af landets 98 kommuner, foreslås videreført fra og med 2024. Grundskyld og dækningsafgift for andre ejere foreslås fortsat opkrævet hos hovedejeren.

Skatteforvaltningen vil som hovedregel fra og med 2024 videreføre den af kommunen fastsatte hovedejers af ejendommen. I tilfælde med et blandet ejerforhold bestående af mindst én fysisk og én juridisk ejer vil opkrævningen dog ske hos den ejer, der har et CVR-nummer, dvs. den juridiske ejer. Opstår der en ejendom, eller indtræder der nye ejere efter 1. januar 2024, vil Skatteforvaltningen skulle fastsætte hovedejeren for ejendommen ud fra det laveste CVR-nummer, som Skatteforvaltningen herefter vil sende opkrævning af grundskyld og dækningsafgift til. Er der f.eks. alene ét

cvr-nummer, som er anført som ejer af en ejendom sammen med et eller flere CPR-numre, vil opkrævningen blive sendt til ejeren med CVR-nummeret.

Opkrævningen for andre ejere vil efter forslaget ske via skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningens overtagelse af opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift vil have den virkning, at kontonummeret, som grundskyld og dækningsafgiften indbetales til, ændres. Alle virksomheder, der betaler skat i Danmark, har allerede en skattekonto. Grundskyld og dækningsafgiften vil dermed blive et krav, der ligger på skattekontoen, ligesom eksempelvis moms eller selskabsskat. Virksomhedernes eksisterende processer for betalinger af forfaldne skattekrav til Skatteforvaltningen vil dermed kunne genbruges til betaling af grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024. Ejere, som ikke har en skattekonto ved overgangen til 2024, vil automatisk få oprettet en skattekonto, hvorpå der vil kunne indbetales grundskyld og dækningsafgift.

Skattekontoen er omfattet af et saldoprincip, hvor de forfaldne skattekrav på skattekontoen tilsammen vil udgøre en saldo. Ved delvis betaling af forfaldne skattekrav vil kravene blive dækket kronologisk med det ældste krav først. Der vil fra og med 2024 dermed ikke længere være mulighed for at øremærke en betaling til grundskyld eller dækningsafgift fremfor eksempelvis forfalden moms.

Grundskyld og dækningsafgift vil fortsat være omfattet af pante- og fortrinsret, hvorfor grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen, fortsat vil være fortrinnsstillet før andre krav, der hviler på ejendommen. Der henvises til pkt. 3.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### 3.11.2. Statens overtagelse af lån

#### 3.11.2.1. Gældende ret

Den midlertidige indefrysningsskema administreres af kommunerne og var obligatorisk for alle boligejere i perioden fra og med den 1. juli 2018 til 1. maj 2021, hvorefter det blev muligt for boligejeren at fravælge den midlertidige indefrysningsskema. Fra og med den 1. januar 2024 foreslås ordningen erstattet af den permanente indefrysningsskema, jf. pkt. 3.8 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den kommunale midlertidige indefrysningsskema er i dag omfattet af en række lånevilkår, som er fastsat i grundskyldslånelovens kapitel 2. For en udtømmende beskrivelse af lånevilkår for den midlertidige indefrysningsskema i grundskyldslåneloven henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 66, som omhandler statens overtagelse af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema, herunder vilkårsændringerne, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 22 f.

Lånevilkårene består eksempelvis i, at det midlertidige indefrysningsslån forfalder til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde, at den sidste rettidige betaling for forfaldne lån er 20 dage efter forfaldsdatoen, og at lån hæfter på ejendommen i dens helhed og har gyldighed mod

enhver uden tinglysning. Hertil er de midlertidige indefrysningsslån også rentefrie.

Efter grundskyldslåneloven yder kommunerne, ud over den midlertidige indefrysningsordning, tre forskellige typer af lån til pensionister m.v. til betaling af grundskyld, diverse ejendomsbidrag, eksempelvis rottegebyr, til betaling af udgifter forbundet med tilslutning til kollektive anlæg, hvor der er tilslutningspligt.

Alle tre kommunale pensionistlån sikres ved pant i den faste ejendom, som lånet optages for, via tinglysning af underpant i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, som skal have panteret inden for den seneste ansatte ejendoms-værdi. Ydes to eller flere af lånetyperne, sikres de som udgangspunkt som underpant i det samme skadesløsbrev eller ejerpantebrev, hvorfor det valgte skadesløsbrev eller ejerpantebrev vil have en samlet hovedstol, inklusive påløbne renter, tinglyst som underpant. Er det valgte pantebrevs ramme opbrugt, tinglyses der af kommunen et nyt pantebrev, forudsat det nye pantebrev kan få panteret inden for den seneste ansatte ejendoms-værdi.

Pensionistlån er i dag omfattet af en række lånevilkår, som er fastsat i grundskyldslånelovens kapitel 1. For en udtømmende beskrivelse af lånevilkårene for lån ydet til pensionister m.v. til betaling af grundskyld m.v. henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 67, stk. 3.

Lånevilkårene består eksempelvis i, at pensionistlån forfalder til betaling ved ejerskifte, at lånebeløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år, og at lån ydes af den kommune, som ejendommen ligger i.

Af særlig betydning er grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, og stk. 8. Begge bestemmelser omhandler lånevilkår, som skal være opfyldt, for at en pensionist kan blive tildelt pensionistlån. Bestemmelserne anvender begrebet husstand, som i praksis giver anledning til forskellige fortolkninger af kommunerne. Dette har eksempelvis medført en variation i pensionisters ret til at optage pensionistlån i tilfælde, hvor en pensionist flytter på plejehjem, og pensionistens ægtefælle fortsat bebor deres fælles ejede ejendom. Dette medfører, at pensionister i nogle kommuner bliver afskåret fra at optage yderligere pensionistlån for deres ejerandel, hvor de i andre kommuner fortsat bliver ydet pensionistlån for deres ejerandel, efter at pensionisten er flyttet på plejehjem. Dette skyldes, at hverken bestemmelsernes ordlyd eller forarbejder indeholder en klar definition af husstands-begrebet.

### 3.11.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af boligskatteforliget, at staten fra og med 2024 skal yde lån til stigninger i ejendoms-værdiskat og grundskyld via den permanente indefrysningsordning. Den permanente indefrysningsordning er en afløser for den midlertidige indefrysningsordning, som omhandler lån til stig-

ninger i grundskyld for indkomstårene 2018-2023, og som er administreret af kommunerne.

Ved overgangen fra den midlertidige indefrysningsordning til den permanente indefrysningsordning foreslås det, at staten vil skulle overtage allerede ydede lån fra perioden 2018-2023, jf. boligskatteforliget. Overtagelsen foreslås at ske ved, at staten indfrier de kommunalt ydede lån og opretter nye lån under den permanente indefrysningsordning.

Overtagelsen foreslås at skulle indtræde, når skatteministerens sætter lovforslagets kapitel 9, som omhandler statens overtagelse af kommunale lån ydet efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v., i kraft. Overtagelsen vil ikke kunne ske den 1. januar 2024, fordi kommunerne først endeligt vil skulle afslutte efterreguleringen af grundskyld for skatteårene 2021-2023. Dette vil først kunne ske, når de sidste 2020-/2021-vurderinger udsendes af Skatteforvaltningen. Udsendelsen af 2020-vurderinger er igangsat og forventes afsluttet i 2024, mens udsendelsen af 2021-vurderingerne forventes påbegyndt i 2025.

Kommunerne vil først kunne påbegynde efterreguleringen af grundskyld på baggrund af udsendelsen af de sidste 2021-vurderinger.

Det foreslås, at der efter låneomlægningen vil skulle indtræde en række vilkårsændringer for lån optaget via den midlertidige indefrysningsordning. Vilkaarsændringerne har til formål at udmønte boligskatteforliget, tilpasse lånevilkårene til Skatteforvaltningens eksisterende processer og lovgivning og at forbedre boligejerens retsstilling og fleksibilitet.

I henhold til boligskatteforliget vil indefrysningsslån skulle forrentes fra og med 2024, hvorfor lån optaget efter den midlertidige indefrysningsordning vil blive forrentet efter statens overtagelse. Renten fastsættes som den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder opgjort pr. 1. oktober i det forudgående år. Renten er fastsat, så den opvejer statens kreditrisiko ved udlån via den permanente indefrysningsordning.

Ejere med midlertidige indefrysningsslån vil derfor blive orienteret i rimelig tid inden overtagelsen, så ejeren vil kunne nå at indfri sit lån, inden det overtages af staten.

Der foreslås, at sidste rettidige betalingsfrist for forfaldne lån ændres fra 20 dage efter forfaldsdatoen til den 20. i måneden efter, forfaldsårsagen indtræder. Dette vil betyde, at indtræder der eksempelvis et ejerskifte den 15. i måneden, vil lånet forfalde til betaling den 1. i den efterfølgende måned med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden. Denne ændring betyder, at sidste rettidige betalingsdag ikke er den 21. i forfaldsmåneden, men i stedet den 20. i den efterfølgende måned. Forslaget sikrer eksempelvis ensretning med den sidste rettidige betalingsdag for B-skat fastsat i kildeskattelovens § 58.

Af ændrede lånevilkår, som forbedrer boligejernes retsstilling og fleksibilitet i forhold til de lånevilkår fastsat i grundskyldslåneloven, kan særligt et element fremhæves.

Det foreslås, at det fra og med 2024 skal være nemmere for boligejere at til- og fravælge lån efter den permanente in-

defrysning, samt at allerede stiftede indefrysningsslån for tidligere indkomstår ikke skal forfalde til betaling, hvis boligejeren fravælger den permanente indefrysningssordning for et givent indkomstår.

For en udtømmende beskrivelse af de samlede vilkårsændringer, som statens overtagelse af kommunalt ydede indefrysningsslån vil medføre, henvises der til bemærkningerne til lovforslagets § 66, stk. 2.

Det foreslås med boligskatteforliget, at den nuværende kommunalt administrerede pensionistlåneordning til betaling af grundskyld overgår til administration ved Skatteforvaltningen. Det medfører, at staten overtager de samlede kommunale udlån fra perioden før 2024, som ikke er forfaldet til betaling. Ud over pensionistlån til betaling af grundskyld vil staten ligeledes overtage allerede ydede pensionistlån til ejendomsbidrag efter grundskyldslåneloven og pensionistlån til udgifter til tilslutning af ejendomme til kollektive anlæg, hvor der er tilslutningspligt, efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Dette uanset, at kommunen fortsat vil skulle yde disse to typer pensionistlån fra og med 2024.

Forslaget begrundes i kommunernes tinglysningspraksis, hvor alle tre typer af pensionistlån tinglyses samlet som én hovedstol i det samme skadesløsbrev eller ejerpantebrev, inklusive påløbne renter.

Det er af Skatteforvaltningen og Kommunernes Landsforening blevet vurderet for administrativt byrdefuldt, hvis kommunerne vil skulle opdele de tinglyste hovedstole for alle pensionister, som har optaget pensionistlån, således at Skatteforvaltningen kun vil skulle overtage den del af hovedstolen, der kan henføres til pensionistlån til betaling af grundskyld.

Forslaget skal særligt ses i lyset af, at der er ca. 80.000 pensionister, der har optaget pensionistlån efter grundskyldslånelovens kapitel 1. Dertil kommer, at grundskyldslåneloven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende anden halvdel af skatteåret 1982 og følgende skatteår, hvorfor der er pensionister, der har optaget alle tre typer af lån efter grundskyldslånelovens kapitel 1 i en længere årrække. Det foreslås derfor, at staten vil skulle overtage de samlede kommunale udlån til pensionister ydet efter grundskyldslåneloven kapitel 1.

Lån ydet til to eller flere pensionister efter grundskyldslånelovens kapitel 1 vil blive opdelt forholdsmæssigt efter ejerandele og ejerperioder.

Overtagelsen af de kommunale pensionistlån foreslås at ske i form af, at Skatteforvaltningen vil skulle indfri de kommunale pensionistlån og herefter opretter nye statslige pensionistlån i Skatteforvaltningen. Det foreslås endvidere, at Skatteforvaltningen ved subrogation indtræder i den kommunale sikkerhedsstilling, hvorved Skatteforvaltningen indtræder i kommunernes retsstilling.

Overtagelsestidspunktet for lån ydet efter pensionistlåneordningen foreslås – som beskrevet ovenfor for indefrysningsslån – ligeledes at skulle ske, når skatteministeren har sat lovforslagets kapitel 9 i kraft.

Det følger af boligskatteforliget, at ved statens overtagel-

se af kommunale pensionistlån vil lånevilkårene for pensionistlånene blive videreført uændret. Det skønnes dog nødvendigt at foretage enkelte justeringer af gældende ret af hensyn til Skatteforvaltningens eksisterende processer og lovgivning. Der henvises til pkt. 3.9.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger for en beskrivelse af ændringer til pensionistlån.

### 3.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

#### 3.12.1. Gældende ret

Der findes ikke i gældende ret regler om foreløbige vurderinger, som skal udgøre midlertidige beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, indtil de almindelige vurderinger foreligger, herunder om efterregulering på baggrund af de almindelige vurderinger.

#### 3.12.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det bl.a. at give Skatteforvaltningen mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025. De foreløbige vurderinger har til formål at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at ejendoms-ejerne skal betale betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen.

Årsagen til, at der foretages foreløbige vurderinger, er, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger ikke vil blive udsendt tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelserne for 2024 og 2025 for boligejernes vedkommende og til opkrævning via skattekontoen i 2024 og 2025 for de øvrige ejeres vedkommende. Dermed er der fortsat behov for at beregne ejendomsskatter på et midlertidigt grundlag i indkomstårene 2024 og 2025.

Det indebærer, at ejendomsskatterne, der indledningsvist vil blive beregnet på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil blive efterreguleret, når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller omvurderinger, der skal udgøre det endelige beskatningsgrundlag i stedet for de foreløbige vurderinger, foreligger.

Det foreslås derfor, at der for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet, skal foretages efterregulering af ejendomsskatter – og tilsvarende af de ordninger i nærværende lovforslag, som er blevet beregnet på baggrund af ejendomsskatterne – når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Forslaget vil betyde, at følgende beløb vil skulle genberegnes og efterreguleres, når den almindelige vurdering foreligger:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.

- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Genberegningen og efterreguleringen foreslås ligeledes at skulle foretages, hvis en foreløbig vurdering måtte blive ændret efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 3, der foreslås indsat med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Når den almindelige 2022-/2023-vurdering eller omvurdering foreligger og dermed udgør det endelige beskatingsgrundlag, vil der igen skulle ske efterregulering på baggrund heraf.

Med forslaget er lån efter lovforslagets kapitel 8 udeladt, hvilket er begrundet i systemhensyn på ejendomsområdet, som ikke vil kunne understøtte en efterregulering af allerede stiftede lån. Det vil betyde, at der vil være en forskel for en ejer, om har optaget et indefrysningsslån eller pensionistlån, jf. lovforslagets kapitel 8, om den endelige 2022-vurderinger udsendes før eller efter et årsskifte. Det skyldes, at det foreslås i § 55, at lån som udgangspunkt stiftes den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet er optaget for.

Udsendes den almindelige 2022-vurdering derfor inden 1. januar 2025, vil lån ydet for indkomståret 2024 derfor automatisk blive efterreguleret. Udsendes den først efter 1. januar 2025, vil lånet, som stiftes 1. januar, være endeligt og efterreguleres dermed ikke, uanset om efterreguleringen medfører, at ejeren burde have haft et større lån.

Om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### 3.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret

#### 3.13.1. Gældende ret

Der gælder ikke i dag en lovbestemt pligt for Skatteforvaltningen til at sikre, at oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v. Der er dog etableret en ordning, hvor Erhvervsstyrelsen modtager oplysninger fra kommunerne om sådanne hæftelser, hvorefter Erhvervsstyrelsen samler disse oplysninger med andre oplysninger om ejendommen i en såkaldt ejendomsdatarapport, der af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr.

#### 3.13.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med nærværende lovforslag foreslås det bl.a., at Skatteforvaltningen fra og med den 1. januar 2024 vil skulle overtage kommunernes opgave med at opkræve grundskyld og dækningsafgift, der – ligesom i dag – vil skulle hæfte på den

ejendom, som de vedrører, med en pante- og fortrinsret, jf. pkt. 3.4.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Herudover foreslås det i nærværende lovforslag som noget nyt, at Skatteforvaltningen vil skulle yde lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. pkt. 3.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Lånet foreslås – ligesom grundskylden og dækningsafgiften – at blive omfattet af en lovbestemt panteret, så lånet hæfter på den ejendom, som lånet vedrører.

Når der således foreslås at skulle være flere fordringer, der skal hæfte på ejendommen med en lovbestemt panteret, vil der fremadrettet være et tilsvarende større behov for, at oplysningerne herom er tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

Det foreslås derfor, at oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en ejendom, og oplysninger om størrelsen af de samlede lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, som hæfter på en ejendom, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

I praksis vil det på sigt ske ved en videreførelse af den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr. I modsætning til i dag vil det dog være Skatteforvaltningen – og ikke kommunen – der vil skulle videregive oplysninger herom til Erhvervsstyrelsen, så de kan indgå i ejendomsdatarapporten. Samtidig vil ordningen blive udvidet til også at omfatte oplysninger om lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ubetalt grundskyld og dækningsafgift, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, vil it-mæssigt dog ikke kunne tilgængeliggøres på ejendomsdatarapporten fra og med 2024, fordi funktionaliteten ikke vil være klar på dette tidspunkt. Oplysninger om ubetalt grundskyld og dækningsafgift vil derfor i en overgangsperiode alene være tilgængelig via en skriftlig eller telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen vil senest udsende vejledningsmateriale herom i efteråret 2023.

For lån ydet efter den permanente indefrysningsskema, vil Skatteforvaltningens systemer varigt ikke kunne udstille lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld i januar måned i året efter det indkomstår, som lånet er ydet for. Er der f.eks. optaget lån for indkomståret 2025, vil lånebeløbet først blive udstillet på ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026.

I januar måned vil oplysninger om lån for det forudgående indkomstår derfor skulle rekvireres hos Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen vil senest udsende vejledningsmateriale herom i efteråret 2023.

Det vil alene være det forrige års indefrysningsslån, som ikke vil være tilgængeligt på ejendomsdatarapporten i januar måned. F.eks. vil oplysninger om indefrysningsslån ydet for perioden 2024 til og med 2030 være tilgængelig på ejendomsdatarapporten i januar 2032. Det vil således alene

være et eventuelt indefrysningsslån optaget for indkomståret 2031, som ikke vil være udstillet på ejendomsdatarapporten i januar 2032.

### 3.14. Regler, der ikke videreføres

En række bestemmelser i den gældende ejendomsværdiskattelov, den gældende lov om kommunal ejendomsskat og den gældende grundskyldslånelov videreføres ikke i dette lovforslag. Om bestemmelser, der videreføres i en ændret form, henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger og bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

#### 3.14.1. Ejendomsværdiskatteloven

Følgende regler i ejendomsværdiskatteloven foreslås ikke videreført:

Efter § 1, stk. 2, indgår ejendomsværdiskatten ikke i den skattepligtige indkomst. Reglen foreslås at udgå, fordi der vurderes ikke at være behov for reglen som følge af, at det følger af systematikken i personbeskatningen, at skatter vedrørende fast ejendom ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Der er derfor ikke behov for en særskilt regel herom. Der tiltænkes således ingen ændringer i forhold til den gældende retstilstand.

Efter § 4 a, stk. 1, anvendes den laveste af følgende værdier som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Nr. 2 og 3 foreslås ikke videreført, fordi bestemmelserne vedrører ejendomsværdiskattestoppet om beregning af ejendomsværdiskatten på baggrund af 2001 og 2002-ejendomsværdier, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 87 a i nr. 1, foreslås heller ikke videreført, fordi bestemmelsen alene vedrører skatteåret 2023.

Efter § 4 a, stk. 3, anvendes for ejendomme, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., ansættelser, som Skatteforvaltningen har foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 38 eller § 33, stk. 12-15, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovebkendtgørelse 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Ansættelserne skal anvendes fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, og skal anvendes i stedet for ansættelserne, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3 (ejendomsværdiskattestoppet). Beregningsgrundlaget for ansæt-

telserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, udgør 80 pct. af ejendomsværdien. Da bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet – som foreslås ophævet med dette lovforslag – for ny-, om- eller tilbyggede ejendomme, hvor der er foretaget ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 38 om tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau, foreslås reglen ikke videreført. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter 4 a, stk. 7, 4. pkt., gælder, at til brug for beskatningen for indkomståret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020. § 4 a, stk. 7, 4. pkt. foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret 2023.

Efter § 4 a, stk. 8, anvendes beregningsgrundlaget, der er anvendt i det forudgående skatteår efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, frem til ejerskifte for boliger, som den 1. januar 2019 var beboet af ejere på landbrugs- og skov-ejendomme, og hvor ejendomsværdien ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30. Bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet for stuehuse tilhørende de nævnte landbrugs- og skovejendomme. Reglen foreslås ikke videreført, fordi ejendomsværdiskattestoppet ophæves pr. 1. januar 2024. Da ejendomsværdiskattestoppet foreslås ophævet med dette lovforslag, foreslås bestemmelsen at udgå. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 4 b, stk. 2, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11 (ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland), hvis der ikke findes en vurdering som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1:

- 1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

Nr. 2 og 3 foreslås ikke videreført, fordi bestemmelserne vedrører ejendomsværdiskattestoppet om beregning af ejendomsværdiskatten på baggrund af 2001 og 2002-handelsværdier, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 4 b, stk. 7, kan skatteministeren fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2 og 4. Bestemmelsen foreslås at udgå, fordi hjemlen ikke er udnyttet, og forarbejderne til bestemmelsen beskriver ikke

nærmere om afgivelse af hvilke oplysninger, det er tiltænkt, at skatteministeren skal kunne fastsætte regler om.

Efter § 9 er der fastsat grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt kan stige for ejere, der er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier. Reglen indebærer således en stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskatten for disse målgrupper i tilfælde, hvor ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten.

Efter § 9 a er der fastsat grænser for, hvor meget ejendomsværdiskatten årligt må stige for ejere, der ikke er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 9, dvs. ejere, der ikke er folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år, efterlønsmodtagere, fleksydelsesmodtagere eller skattepligtige, der ved indkomstårets udløb er samlevende med en ægtefælle, der er omfattet af en af de fire førnævnte kategorier. Reglen indebærer således ligeledes en stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskatten for disse målgrupper i tilfælde, hvor ejendomsværdien i årene efter 2002 kan falde under skattestopsværdien for ejendomsværdiskatten.

Efter § 9 b bliver det nedslag i ejendomsværdiskatten, der blev givet som følge af ejendomsværdiskattestoppet fra og med indkomståret 2003, låst fast, således at det også gives i de følgende år med uændret størrelse.

Reglerne i §§ 9, 9 a og 9 b foreslås ikke videreført med dette lovforslag som følge af, at ejendomsværdiskattestoppet heller ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om stigningsbegrænsningen for ejendomsværdiskat og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 10, stk. 1, 3. pkt., foretages reduktion af pensionistnedslaget efter § 10, stk. 1, 2. pkt., efter nedsættelse efter §§ 9 og 9 b. Da reglerne i §§ 9 og 9 b ikke foreslås videreført, jf. ovenfor, foreslås § 10, stk. 1, 3. pkt., heller ikke videreført.

Efter § 16 gælder regler for ejendomsvurderingerne i indkomstårene 2018 og 2019 for ejerboliger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme skulle vurderes i lige år som ejerboliger. Vurderingsperioden i 2018 for ejerboliger var i overgangsperioden mellem det gamle vurderingssystem og det nye ejendomsvurderingssystem den 1. oktober i stedet for den 1. september. Ændringer, der foretages i perioden fra og med den 2. september 2018 til og med den 1. oktober 2018, skulle imidlertid medtages i ejendomsvurderingen for 2018 med den følge, at ejeren vil kunne blive beskattet af ændringen tidligere, end ejeren havde indrettet sig efter. Dog er der med bestemmelsen hjemlet mulighed for at anmode om ikke at blive beskattet af denne ændring i indkomståret 2019, så de omfattede ejendomsejere stilles, som om vurderingsperioden var den 1. september. Reglerne foreslås ikke videreført, fordi reglerne vedrører overgangsperioden mellem

det gamle og det nye ejendomsvurderingssystem, som var aktuelle for indkomstårene 2018 og 2019.

### 3.14.2. Lov om kommunal ejendomsskat

Følgende regler i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført:

Efter § 1, stk. 2, 4. pkt., forstås den laveste af følgende værdier som den skattepligtige grundværdi:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Reglen udgør et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatte-loft. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden således med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af de ovennævnte grundværdier med påligning af forsigtighedsprincippet, hvorefter beskattingsgrundlaget udgør 80 pct. af grundværdien.

Efter § 1, stk. 3-6, reguleres grundskatteloftet nærmere, herunder opgørelse af reguleringsprocenten. Reglerne i § 1, stk. 2, 4. pkt., og stk. 3-6 foreslås ikke videreført, fordi grundskatteloftet foreslås ophævet med lovforslaget. Om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 7, stk. 4 og 5, reguleres fritagelse for grundskyld af udtørrede ferskvandsarealer og inddæmmede og udtørrede af dele af havet, som er givet, før ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat. Efter stk. 4 kan indenrigs- og sundhedsministeren forlænge fritagelse for grundskyld, hvis der inden ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat i medfør af bestemmelsen i § 16, stk. 3, i lov nr. 188 af 20. maj 1933 om kommunale ejendomsskatter er meddelt fritagelse for grundskyld af udtørrede ferskvandsarealer. Efter stk. 5 gælder, at der inden ikrafttrædelse af lov om kommunal ejendomsskat ved kongelig bevilling til inddæmning og udtørring af dele af havet indrømmet bevillingshaverne skattefrihed i et begrænset åremål, skal den ved bestemmelsen i § 16, stk. 4, i lov nr. 188 af 20. maj 1933 om kommunale ejendomsskatter hjemlede frihed for grundskyld af det inddæmmede og udtørrede areal også – inden for det pågældende åremål – omfatte grundskyld i henhold til lov om kommunal ejendomsskat. Reglerne anses for at være forældede, hvorfor reglerne foreslås at udgå.

Efter § 8 A, stk. 1, 3. pkt., er det en betingelse for kommunalbestyrelsens meddelelse af fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan, at der er foretaget tilbageregning eller regulering af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 3, eller at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Reglen foreslås ikke videreført, fordi reglen er et led i grundskatte-loftet, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om grundskatteloftet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter § 23, stk. 4, og § 23 A, stk. 5, skal Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser af grundværdien, der er fornødne for beregning af henholdsvis dækningsafgift af offentlige ejendomme og dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed (erhvervsjendomme m.v.). Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til Skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger. Reglerne foreslås at udgå, fordi de ikke længere relevante som følge af, at staten foreslås at overtage beregning og opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024.

Efter § 23 A, stk. 2, 3. og 4. pkt., fastsættes dækningsafgiftspromillen for erhvervsjendomme m.v. for skatteåret 2022, hvorefter promillen for skatteåret 2022 udgør den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 1. Har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, udgør promillen for skatteåret 2022 den kommunespecifikke promille fastsat i lovens bilag 2. Reglerne i 3. og 4. pkt. foreslås at udgå, fordi de vedrører fastsættelse af dækningsafgiften for de nævnte ejendomme for skatteåret 2022.

Efter § 23 A, stk. 6, gælder, at forfalder en rate af dækningsafgift til betaling – i tilfælde af ændringer i anvendelsen med den virkning, at der skal svares dækningsafgift efter § 26 A, stk. 4 – på et tidspunkt, hvor vurderingen foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, opkræves dækningsafgiften sammen med den følgende rate. Reglen foreslås at udgå, fordi at dækningsafgiften i stedet vil blive opkrævet på et foreløbigt grundlag ansat efter lovforslagets § 20, stk. 3.

Efter § 23 B, stk. 2, gælder reglerne i § 23 B, stk. 3, for opkrævning af dækningsafgift for 2007 for sammenlagte kommuner pr. 1. januar 2007, hvor der i hele eller en del af den sammenlagte kommune ikke har været opkrævet dækningsafgift efter § 23 A for 2006. Efter § 23 B, stk. 3, gælder, at hvis der i de sammenlagte kommuner skal opkræves dækningsafgift med forfaldstid før den 1. maj 2007, skal beslutning herom være truffet senest den 31. marts 2006. Hvis beslutning træffes efter dette tidspunkt, kan opkrævning af dækningsafgift i 2007 ske særskilt, dog således at første rate tidligst kan forfalde til betaling den 1. maj 2007. Reglerne i § 23 B, stk. 2 og 3, foreslås at udgå, fordi reglerne om vedrører opkrævning af dækningsafgift for 2007 for sammenlagte kommuner, som er forældede regler.

Efter § 27, stk. 1, 2. og 3. pkt., gælder, at for skatteåret 2022 opkræves den første rate af dækningsafgiften dog

tidligst med forfaldstid i marts 2022. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årligt, opkræves beløbet dog ikke. Reglerne i § 27, stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås ikke videreført, fordi de vedrører skatteåret 2022.

Efter § 27, stk. 2, 3. pkt., gælder, at hvis kommunalbestyrelsen har fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, jf. § 23 B, stk. 1, 2. pkt., reguleres grænserne som nævnt i stk. 2, 2. pkt., forholdsmæssigt. Reglen, hvorefter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2022 kan have fastsat en lavere promille end den kommunespecifikke promille, foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører skatteåret 2022.

Efter § 27, stk. 3, 5. pkt., gælder, at er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021. § 27 omhandler ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, hvor Skatteforvaltningen ansætter en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. § 27, stk. 3, 5. pkt., foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører det foreløbige beskatningsgrundlag i 2021, hvor vurderingsterminen var den 1. marts og ikke den 1. januar.

Efter § 27, stk. 3, 6. pkt., gælder, at til brug for beskatningen for skatteåret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020. § 27, stk. 3, 6. pkt., foreslås ikke videreført, fordi reglen vedrører foreløbigt beskatningsgrundlag for skatteåret 2023.

Efter § 27, stk. 6, kan enhver af de i lov om kommunal ejendomsskat nævnte skatter og afgifter med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsda-gen følgende måned, inddrives af kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen foreslås at udgå, fordi staten foreslås at overtage inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024. Der henvises til det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Efter § 30 gælder, at ud over, hvad bestemmelserne i lov om kommunal ejendomsskat hjemler, kan grundskyld og dækningsafgift hverken eftergives eller på anden måde lempes. Reglen foreslås at udgå, fordi grundskyld og dækningsafgift vil blive omfattet af reglerne om eftergivelse af grundskyld og dækningsafgift følge af §§ 13-15 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, som i dag udgør hjemlen til bl.a. at eftergive ejendomsværdiskat.

Efter § 31 gælder, at for krav på tilbagebetaling af grundskyld, som støttes på § 1, stk. 4, i den hidtil gældende ejendomsskattelev eller på § 1, stk. 6 i den gældende lov



om kommunal ejendomsskat, indtræder forældelse uanset § 3, stk. 1, i lov om forældelse af fordringer tidligst den 1. januar 2014. Reglen indebærer, at forældelsesfristen for krav på tilbagebetaling af grundskyld efter de nævnte bestemmelser, som ikke allerede var forældede på tidspunktet for lovens ikrafttræden, forlænges. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen vedrører forældelse i relation til bestemmelser om grundskatteloftet, som ikke foreslås videreført med dette lovforslag, og fordi forældelsesfristen på 3 år, som efter reglen er blevet forlænget tidligst fra den 1. januar 2014, vurderes at være udløbet.

Efter §§ 32 og 32 a reguleres særlige overgangsregler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022. Henset til, at reglerne alene er aktuelle for fastsættelsen af grundskyld for disse år, foreslås reglerne at udgå.

Efter § 37 kan indenrigs- og sundhedsministeren fastsætte nærmere regler vedrørende gennemførelsen af lov om kommunal ejendomsskat. Reglen foreslås at udgå, fordi reglen anses for være overflødig.

Efter § 37 a ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, til brug for en foreløbig beregning af grundskylden efter § 27, stk. 2, for skatteårene 2022 og 2023 for ejendomme, hvorfra der efter den 1. oktober 2019 er frastykket mere end 40 pct. af ejendommens samlede grundareal, og for ejerlejligheder, hvor fordelings-tallet efter den 1. oktober 2019 er reduceret med mere end 40 pct. Det foreløbige beregningsgrundlag er ikke bindende og kan frit ændres af ejendommejereren. Reglen foreslås at udgå, fordi den vedrører skatteårene 2022 og 2023. Reglen bliver afløst af nye regler om foreløbigt beskatningsgrundlag i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatte-loven, lov om kommunal indkomstskat, ejendoms-vurderingsloven og forskellige andre love.

### 3.14.3. Grundskyldslåneloven

Følgende regler i grundskyldslåneloven foreslås ikke videreført:

Efter grundskyldslånelovens kapitel 2 reguleres den midlertidige indefrysningsskema om lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene fra og med 2018. Reglerne i kapitel 2 foreslås, med undtagelse af grundskyldslånelovens § 9 c, ikke videreført, fordi den midlertidige indefrysningsskema foreslås at overgå til den permanente indefrysningsskema. Om den midlertidige og permanente indefrysningsskema henvises der til pkt. 3.8. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Grundskyldslånelovens § 9 c omhandler forfald af lån, som er ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 2. Uanset at den midlertidige indefrysningsskema overgår til den statslige permanente indefrysningsskema, vil der fortsat være ejere, som vil have allerede ydede lån hos kommunen, fordi disse tidligst forventes overtaget af staten i indkomståret 2026. Lån ydet til en ejer, der sælger sin ejendom, eller hvis ejendom ændrer anvendelse til en ejendomsstype, som ikke er omfattet af lovforslagets § 3, vil dermed fortsat forfalde til betaling.

## 4. Forholdet til databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven

Behandling af personoplysninger er i almindelighed reguleret af Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (databeskyttelsesforordningen) og lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordningen om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven gælder for behandling af personoplysninger, der helt eller delvist foretages ved hjælp af automatisk (elektronisk) databehandling, og på anden ikke-automatisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register, jf. forordningens artikel 2, stk. 1.

I databeskyttelsesforordningens kapitel II findes de relevante bestemmelser om, hvornår personoplysninger må behandles, herunder indsamles, udveksles og viderebehandles.

De grundlæggende principper i forordningens artikel 5 skal altid iagttages. Det følger bl.a. heraf, at personoplysninger skal behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede, jf. forordningens artikel 5, stk. 1, litra a. Herudover skal personoplysninger indsamles til udtrykkeligt angivne og legitime formål og må ikke viderebehandles på en måde, der er uforenelig med disse formål, jf. forordningens artikel 5, stk. 1, litra b. Endvidere skal personoplysninger være tilstrækkelige, relevante og begrænset til, hvad der er nødvendigt i forhold til de formål, hvortil de behandles, jf. forordningens artikel 5, stk. 1, litra c. Derudover skal personoplysninger være korrekte og om nødvendigt ajourførte, jf. forordningens artikel 5, stk. 1, litra d.

I det omfang der vil blive behandlet personoplysninger i medfør af lovforslagets bestemmelser, vil det være almindelige ikke-følsomme personoplysninger og oplysninger om personnummer.

Databeskyttelsesforordningens artikel 6 fastlægger mulighederne for at behandle almindelige ikke-følsomme personoplysninger. Det fremgår af artikel 6, stk. 1, at behandling af personoplysninger må finde sted, hvis mindst én af betingelserne i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra a-f, er opfyldt. Det er bl.a. tilfældet, hvis behandlingen er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, jf. artikel 6, stk. 1, litra c, eller hvis behandlingen er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt, jf. artikel 6, stk. 1, litra e.

Behandlingen af almindelige personoplysninger, som kan ske i medfør af lovforslaget vurderes at have hjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c eller e, idet behandlingen enten vil udgøre en retlig forpligtelse

eller vil være nødvendig af hensyn til opgaver i samfundets interesse.

I det omfang der behandles oplysninger om personnum-mer, skal det ske i overensstemmelse med databeskyttelseslovens § 11. Bestemmelsens stk. 1, fastlægger, at offentlige myndigheder kan behandle oplysninger om personnummer med henblik på en entydig identifikation eller som journalnummer.

De foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 4, stk. 5, 3. pkt., og § 11, stk. 5, 3. pkt., indeholder regler om tilgængeliggørelse af størrelsen på skyldig grundskyld samt skyldig dækningsafgift. Det fremgår af de specielle bemærkninger, at oplysningerne skal være tilgængelige for offentligheden ved skriftlig og telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen. Lovforslagets § 53, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 58, vil skulle være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

I praksis vil dette ske ved, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån overdrages af Skatteforvaltningen til Erhvervsstyrelsen, hvorved disse vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdata-rapport mod et gebyr. Erhvervsstyrelsen er i denne forbindelse data-ansvarlig for så vidt angår udstillingen af indefrysningsslån og skyldig grundskyld og dækningsafgift, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, på ejendomsdata-rapporten.

Behandlingen vurderes at kunne ske med hjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, om udførelse af oplysninger i samfundets interesse, da behandlingen tjener det saglige formål at sikre transparens for køber, som – i lighed med den ordning der kendes fra tinglysningssystemet – kan gøre sig bekendt med de hæftelser på ejendommen, som køber vil kunne risikere at overtage ved et køb. Der vil alene ske overdragelse af almindelige ikke-føl-somme oplysninger omfattet af databeskyttelsesforordningens artikel 6. Behandlingen vurderes endvidere at kunne ske i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens artikel 5.

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven også skal iagttages, når personoplysninger behandles efter lovforslagets bestemmelser, herunder regler om behandlingssikkerhed og de registreredes rettigheder.

## 5. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser for det offentlige behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

### 5.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

De økonomiske konsekvenser er opgjort i forhold til videreførelse af gældende ret. En videreførelse af gældende ret ville bl.a. indebære en videreførelse af ejendomsværdi-skattestoppet, hvilket ville medføre en gradvis udhuling af provenuet fra ejendomsværdiskatten. Lovforslaget medfører derfor et varigt umiddelbart merprovenu fra ejendomsværdi-skatten på ca. 11,1 mia. kr. En videreførelse af gældende ret ville desuden indebære, at de gældende grundskyldspromil-ler ville blive anvendt på de nye – og generelt væsentligt højere – grundvurderinger, og grundskatteloftet for grundskylden ville være mellem 3 og 7 pct. efter 2024, hvilket ville medføre en betydelig stigning i grundskyldsprovenuet efter 2024. Lovforslaget medfører derfor et varigt umiddelbart mindreprovenu fra grundskylden på ca. 30,2 mia. kr., hvilket indebærer, at lovforslaget samlet set medfører et varigt umiddelbart mindreprovenu i forhold til et scenarie, hvor gældende ret i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat videreføres.

Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 8,1 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. 19,0 mia. kr. årligt målt i varig virkning. Der er ingen finansårsvirkning, fordi lovforslaget først har effekt pr. 1. januar 2024. Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. 5,7 mia. kr. i 2024 og ca. 13,3 mia. kr. årligt målt i varig virkning, jf. tabel 1.

Ændringer med lovforslaget svarer til det aftalte i bolig-skatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020, og lovforslaget medfører således ikke et yderligere finansie-ringsbehov ift. det aftalte.

**Tabel 1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige**

Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Varigt
<b>Umiddelbar virkning</b>								
- Ejendomsværdiskat	1,8	1,3	1,1	1,0	1,0	1,3	1,3	11,1
- Grundskyld	0,1	-2,0	-4,0	-5,4	-6,5	-7,8	-8,7	-30,2
- Rabatordning	-2,6	-2,5	-2,3	-2,2	-2,0	-1,9	-1,8	-0,2
- Stigningsbegrænsningsordning	-7,3	-6,8	-5,2	-4,6	-4,3	-3,8	-3,6	-0,6
- Indefrysning af skattestigninger	-	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,8

<b>I alt, umiddelbar virkning</b>	<b>-8,1</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>-11,8</b>	<b>-12,1</b>	<b>-12,7</b>	<b>-19,0</b>
<b>Virkning efter tilbageløb</b>								
- Ejendomsværdiskat	1,4	1,0	0,9	0,7	0,7	1,0	1,0	8,7
- Grundskyld	-0,4	-1,9	-3,3	-4,3	-5,2	-6,0	-6,7	-22,1
- Rabatordning	-2,0	-1,9	-1,8	-1,7	-1,6	-1,5	-1,4	-0,2
- Stigningsbegrænsningsordning	-4,6	-4,2	-3,3	-2,9	-2,7	-2,3	-2,2	-0,3
- Indefrysning af skattestigninger	-	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,6
<b>I alt, virkning efter tilbageløb</b>	<b>-5,7</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>-8,6</b>	<b>-8,8</b>	<b>-9,2</b>	<b>-13,3</b>

Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2025 på ca. 2,0 mia. kr.

gradvist faldende til et umiddelbart mindreprovenu i 2030 på ca. 8,7 mia. kr., *jf. tabel 2.*

**Tabel 2. Økonomiske konsekvenser for kommunerne**

Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Umiddelbar virkning for kommunerne</b>							
1. Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
2. Grundskyld	0,1	-2,0	-4,0	-5,4	-6,5	-7,8	-8,7
3. Dækningsafgift	-	-	-	-	-	-	-
4. Pante- og fortrinsretten	-	-	-	-	-	-	-
5. Beskatning af diplomater	-	-	-	-	-	-	-
<b>I alt, umiddelbar virkning for kommunerne</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>-6,5</b>	<b>-7,8</b>	<b>-8,7</b>

### 5.1.1. Ejendomsværdiskat

De ændrede beskatningsregler for ejendomsværdiskatten skønnes at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. 1,8 mia. kr. (2023-niveau) i 2024.

Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget, fratrukket 0,5 promillepoint. Med boligskatteforliget fra 2017 blev det aftalt, at ejendomsværdiskattesatsen skulle fastsættes, så provenuet fra ejendomsværdiskatten i 2021 blev det samme som med gældende regler, dog fratrukket 0,2 promillepoint.

Udskydelsen af boligskatteomlægningen fra 2021 til 2024 har betydet, at ejendomsværdiskattestoppet har været videreført i perioden, mens det ville være steget med boligprisudviklingen, hvis omlægningen var gennemført i 2021. En omlægning i 2024, der sikrer samme varige provenu, som omlægningen i 2021 ville have medført, giver således isoleret set anledning til et merprovenu i 2024, svarende til den stigning, der ville have været i provenuet fra 2021 til 2024, hvis ikke ejendomsværdiskattestoppet havde været videreført. I modsat retning trækker de aftalte nedsættelser af ejendomsværdiskattesatsen på 0,2 promillepoint i 2021 med boligskatteforliget fra 2017 og nedsættelsen med 0,5 promillepoint i 2024 aftalt med kompensationsaftalen. Samlet set medfører omlægningen imidlertid et merprovenu i 2024 i forhold til gældende regler (dvs. en videreførelse af ejendomsværdiskattestoppet).

Målt i varig virkning skønnes de ændrede beskatningsregler for ejendomsværdiskatten at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. 11,1 mia. kr. (2023-niveau) årligt. Det skyldes, at en videreførelse af ejendomsværdiskattestoppet gradvist ville udhule provenuet fra ejendomsværdiskattestoppet, mens omlægningen stort set fastholder provenuet realt, fordi ejendomsvurderingerne forventes omtrent at følge BNP efter 2024.

Efter tilbageløb skønnes merprovenu at være ca. 1,4 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. 8,7 mia. kr. årligt i varig virkning.

### 5.1.2. Grundskyld

De ændrede beskatningsregler for grundskylden skønnes ikke at medføre provenumæssige konsekvenser i 2024, fordi grundskyldspromillerne fastsættes således, at grundskyldsprovnuet er uændret i 2024 med de foreslåede regler i nærværende lovforslag. Målt i varig virkning skønnes de nye grundskyldspromiller at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 30,2 mia. kr. (2023-niveau) årligt, hvilket skal ses i sammenhæng med, at grundskylden med gældende regler og promiller ville stige over tid som følge af de højere nye vurderinger. Stigningerne i vurderingerne vil med gældende regler på sigt slå fuldt i gennem på grundskyldsbetalingen, fordi promillelofterne ikke ændres. Stigningerne med gældende regler vil ikke slå fuldt igennem med det samme, men blive gradvist indfaset på grund af grundværdireguleringen på maksimalt 7 pct.

Efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. 0,4 mia. kr. (2023-niveau) i 2024, og målt i varig virkning skønnes et mindreprovenu på ca. 22,1 mia. kr. årligt.

### 5.1.3. Dækningsafgift

De ændrede dækningsafgiftsregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige i forhold til gældende lovgivning, fordi de kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsjendomme ikke ændres med lovforslaget.

### 5.1.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

De ændrede regler vurderes under et at medføre et mindreprovenu for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Det skyldes, at grundskylden for fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, fra og med 2024 vil skulle opkræves via personskatssystemerne i form af forskuds- og årsopgørelsen. Dermed vil grundskylden for disse ejendomme ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret, men vil i stedet skulle inddrives efter reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det er imidlertid ikke muligt at skønne over de prove-numæssige konsekvenser. Det skyldes dels, at det ikke er muligt at skønne over, hvor stor en andel af grundskyldsbetalingerne, der forventes at komme til inddrivelse, når disse indgår som en del af personskatssystemet, dels at der ikke foreligger et skøn for de forventede tab på grundskyldsbeta-linger til inddrivelse.

Skatteforvaltningen vil i 2024 ydermere overtage opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for andre ejendomme end ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, hvor pante- og fortrinnsretten foreslås videreført, jf. pkt. 3.4.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### 5.1.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diploma-ter m.v.

De ændrede regler for beskatning af diplomater vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

### 5.1.6. Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

Indførelsen af rabatordningen skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 2,6 mia. kr. (2023-niveau) i 2024. Målt i varig virkning skønnes indførelsen af rabatordningen at medføre et umiddelbart mindreprovenu på 0,2 mia. kr. årligt, hvilket dækker over, at skatterabatten vil blive udfaset i takt med, at boligejerne med tiden fraflytter deres boliger.

Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet for indførelsen af rabatordningen at være ca. 2,0 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. 0,2 mia. kr. årligt målt i varig virkning.

### 5.1.7. Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld

Indførelsen af stigningsbegrænsningsordningen for andre ejendomme skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 7,3 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og et umiddelbart mindreprovenu på ca. 0,6 mia. kr. årligt målt i varig virkning.

Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet for stigningsbegrænsningsordningen for andre ejendomme at være ca. 4,6 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og ca. 0,3 mia. kr. årligt målt i varig virkning.

### 5.1.8. Indefrysningsordning for stigninger i ejendoms-værdiskat og grundskyld

De ændrede regler vurderes at medføre et merprovenu for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Merprovenuet tilvejebringes, fordi der med gældende lovgivning ikke pålægges renter af indefrysningen af stigninger i grundskylden, hvilket der gøres med dette lovforslag. Merprovenuet i forhold til gældende lovgivning består af forrentningen af lånene, som staten ellers ville have afstået, såfremt de rentefrie lån fortsatte. Det antages beregningsteknisk, at andelen af låneberettigede boligejere – der optager et lån i indefrysningsordningen – falder fra ca. 90 pct. til ca. 75 pct., når ordningen overgår til en forrentet indefrysningsordning. Dertil antages det, at ca. 3,5 pct. af boligejerne fraflytter deres bolig om året og dermed tilbagebetaler indefrysningsslånet. På den baggrund skønnes de ændrede regler for indefrysning at medføre et merprovenu efter tilbageløb på ca. 0,1 mia. kr. (2023-niveau) i 2030 og ca. 0,6 mia. kr. årligt målt i varig virkning.

### 5.1.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

De ændrede regler vedrørende lån til betaling af grundskyld for pensionister vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige, fordi der med både gældende og ændrede regler skal betales renter af lånene. Lånene forrentes ens med gældende og ændrede regler.

### 5.1.10. Midlertidig tillægslåneordning

Den nye midlertidige tillægslåneordning vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

### 5.1.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

Statens overtagelse af den kommunale opkrævningsopgave og låneordninger vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige i forhold til gældende lovgivning. Provenuvirkningerne ved ændringen af antal rateopkrævninger for grundskyld er afhængige af hyppigheden af afregningen mellem staten og kommunerne. De økonomiske konsekvenser, der følger heraf, indgår derfor samlet i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

### 5.1.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skyldes, at de foreløbige vurderinger ikke forventes at være systematisk højere eller lavere end de endelige 2022-/2023-vurderinger.

### 5.1.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

### 5.1.13. Regler, der ikke videreføres

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

## 5.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Forslaget indebærer en række nye opgaver i Skatteforvaltningen som følge af, at Skatteforvaltningen overtager opgaver fra kommunerne vedr. beregning og opkrævning af de kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift), administration af låneområdet (pensionistlån og indefrysningsslån). Hertil følger en række nye tiltag som følge af udmøntning af forliget ”Tryghed om boligbeskatningen” fra 2017. Disse gælder blandt andet den nye skatterabat, den permanente indfrysningsordning og moderniseret stigningsbegrænsning for grundskyld. Der følger yderligere en række mindre it-tilpasninger. Alle opgaver kan henføres til administration af det nye ejendomsbeskatningssystem.

De administrative omkostninger ved lovforslaget vurderes isoleret set og med væsentlig usikkerhed at medføre administrative omkostninger i Skatteforvaltningen på ca. 80 mio. kr. i 2023, ca. 220 mio. kr. i 2024, ca. 185 mio. kr. i 2025, ca. 170 mio. kr. i 2026, ca. 150 mio. kr. i 2027, ca. 145 mio. kr. i 2028 og ca. 130 mio. kr. varigt fra 2029. I perioden 2024-2026 er der en større transitionsopgave i forhold til ibrugtagning af det nye ejendomsbeskatningssystem og overdragelse af ressortansvar fra kommunerne til Skatteforvaltningen, hvor der forventes øget behov for vejledning og sagsbehandling i perioden. Derudover vil der være en række engangsudgifter til it-tilretninger mv. De varige udgifter vedrører sagsbehandling og vejledning samt drift af it-systemerne, der understøtter ejendomsbeskatningen.

En del af de anførte udgifter vedrører opgaver, der overgår fra kommunerne til Skatteforvaltningen. Omfanget heraf er under afklaring.

Tidsplanen for udvikling og udmøntning af det nye ejendomsbeskatningssystem er fortsat risikofyldt og underlagt en række væsentlige usikkerheder, herunder i forhold til nye administrationsområder, antallet af henvendelser, mv. Skatteforvaltningens ressourcebehov kan derfor blive påvirket heraf.

Der vurderes ikke at være varige administrative merudgifter for kommuner og regioner, men der forventes administrative mindredgifter for kommunerne, som er under afklaring.

## 6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

### 6.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

De samlede økonomiske konsekvenser for erhvervslivet kan opgøres som umiddelbare virkninger og som virkninger efter eventuel beboerbetalning, hvor det lægges til grund, at grundskylden betales af eventuelle beboere i ejendommene. Dermed afspejler virkningen efter eventuel beboerbetalning konsekvenserne for erhvervsjendomme uden beboelse. Dette skyldes, at selv om det for f.eks. en ejendom med udlejningsboligheder er selskabet, der ejer ejendommen, som betaler en grundskyldsstigning, vil selskabet ofte have delvis eller fuld mulighed for at hæve huslejen svarende til grundskyldstigningen.

Umiddelbart vil de ændrede skatteregler indebære en skattelempelse for erhvervslivet på mellem ca. 1,1 og 2,3 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og mellem 1,3 og 2,4 mia. kr. i 2030, *jf. tabel 3*.

**Tabel 3. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Mia. kr. (2023-niveau)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Umiddelbar virkning</b>							
- Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
- Grundskyld	-4,7	-4,0	-2,7	-2,1	-1,8	-1,2	-1,0
- Rabatordning	-	-	-	-	-	-	-
- Stigningsbegrænsningsordning	7,1	6,6	5,0	4,4	4,2	3,6	3,5
- Indefrysning af skattestigninger	-	-	-	-	-	-	-
<b>I alt, umiddelbar virkning</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

<b>Virkning efter eventuel beboerbetaling</b>							
- Ejendomsværdiskat	-	-	-	-	-	-	-
- Grundskyld	-1,0	-0,8	-0,3	-0,1	-0,0	0,2	0,2
- Rabatordning	-	-	-	-	-	-	-
- Stigningsbegrænsningsordning	2,1	2,0	1,5	1,3	1,2	1,1	1,0
- Indefrysning af skattestigninger	-	-	-	-	-	-	-
<b>I alt, virkning efter eventuel beboerbetaling</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

### 6.1.1. Ejendomsværdiskat

De ændrede ejendomsværdiskatteregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi ejendomsværdiskatten er en skat, der vedrører ejendomme ejet af fysiske personer, som ejeren har rådighed over til beboelse.

### 6.1.2. Grundskyld

De ændrede grundskyldsbeskatningsregler skønnes isoleret set at medføre en umiddelbar forøgelse af grundskylden på ca. 4,7 mia. kr. (2023-niveau) i 2024, faldende til ca. 1,0 mia. kr. (2023-niveau) i 2030, *jf. tabel 3*. Efter at der er taget højde for, at en del af grundskylden kan overvæltet til lejere, skønnes lovforslaget at medføre en forhøjelse af grundskylden på ca. 1,0 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og en lempelse på ca. 0,2 mia. kr. (2023-niveau) i 2030.

### 6.1.3. Dækningsafgift

De ændrede dækningsafgiftsregler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi de kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme ikke ændres med lovforslaget.

### 6.1.4. Hæftelse og pante- og fortrinsret for grundskyld og dækningsafgift

De ændrede regler vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

### 6.1.5. Ejendomsbeskatning af fremmede staters diplomater m.v.

De ændrede regler for beskatning af diplomater vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning.

### 6.1.6. Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

Indførelsen af rabatordningen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi den kun tilfalder ejerboliger, der er ejet af fysiske personer.

### 6.1.7. Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld

Indførelsen af stigningsbegrænsningsordningen skønnes at medføre en lempelse af ejendomsskatterne på mellem 2,1 og

7,1 mia. kr. (2023-niveau) for erhvervslivet i 2024, faldende til mellem 1,0 og 3,5 mia. kr. (2023-niveau) i 2030.

### 6.1.8. Indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld

Indefrysning af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi indefrysningen kun omfatter ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, der er ejet af fysiske personer.

### 6.1.9. Lån til betaling af grundskyld for pensionister

Lån til betaling af grundskyld for pensionister vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning, fordi indefrysningen kun omfatter ejendomme, der er ejet af fysiske personer.

### 6.1.10. Midlertidig tillægslåneordning

Den nye midlertidige tillægslåneordning vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

### 6.1.11. Statens overtagelse af kommunale opgaver

Statens overtagelse af den kommunale opkrævningsopgave og låneordninger vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. i forhold til gældende lovgivning.

### 6.1.12. Efterregulering som følge af 2022-/2023-vurderinger, der erstatter foreløbige vurderinger

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser for erhvervslivet m.v. Det skyldes, at de foreløbige vurderinger ikke forventes at være systematisk højere eller lavere end de endelige 2022-/2023-vurderinger.

### 6.1.13. Tilgængeliggørelse af krav omfattet af en lovbestemt panteret

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser for erhvervslivet m.v. Det skyldes, at de foreløbige vurderinger ikke forventes at være systematisk højere eller lavere end de endelige 2022-/2023-vurderinger.

### 6.1.14. Regler, der ikke videreføres

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser for erhvervslivet m.v.

## 6.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for erhvervslivet som følge af forslaget om statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift. Det skyldes, at virksomhederne fremadrettet vil få opkrævet grundskyld og dækningsafgift via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen i stedet for via ejendoms-skattebilletten. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere. Lovforslaget vurderes ikke i øvrigt at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet.

## 6.3. Innovations- og iværksættertjek

Innovations- og iværksættertjekket vurderes ikke at være relevant, fordi forslaget ikke påvirker virksomheders eller iværksætteres muligheder for at teste, udvikle og anvende nye teknologier og innovation.

## 7. Administrative konsekvenser for borgerne

Dette lovforslag skal – sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love – danne den lovgivningsmæssige ramme for det nye ejendomsskattesystem. Lovforslagene fremsættes parallelt, og de administrative konsekvenser for borgerne behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag.

Lovforslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for borgerne som følge af den foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede justeringer af reglerne for opkrævning af grundskyld, jf. pkt. 3.11.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

De foreslåede ændringer vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Boligejeren vil få et samlet overblik over sine ejendomsskatter på sin forskuds- og årsopgørelse, ligesom eventuelle indefrosne ejendomsskatter i den permanente indefrysningssystem eller pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld ligeledes vil fremgå. Boligejerne vil dermed fra 2024 have det samlede overblik over ejendomsskatterne og eventuelle lån ydet af Skatteforvaltningen på den til enhver tid gældende selvbetjeningsløsning benyttet af Skatteforvaltningen.

Videre vil forslaget om ophævelse af brugen af husstands-begrebet i forbindelse med pensionistlåneordningen have positive administrative konsekvenser for de borgere, der er omfattet af ordningen. Det skyldes, at ophævelsen af begrebet vil bidrage til enklere og klarere regler, som vil medføre et ensartet fortolkningsgrundlag til gavn for borgernes rets-

stilling. Om husstands-begrebet henvises til pkt. 3.9 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

## 8. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

## 9. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

## 10. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget vurderes ikke at indeholde EU-retlige aspekter.

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

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 20. januar 2023 til den 24. februar 2023 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

3F, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Boligselskabernes Landsforening, borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Business Danmark, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Område for Bedre Regulering (OBR), Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR – danske revisorer, Geodatastyrelsen, Green Power Denmark, HORESTA, Investering Danmark, Justitia, Kommunernes Landsforening, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landbrugsstyrelsen, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, Realkreditrådet, SEGES, Skatteankesforvaltningen, Slots- og Kulturstyrelsen, SMVdanmark, Social- og Boligstyrelsen, SRF Skat-faglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

## 12. Sammenfattende skema

	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	<p>Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 8,1 mia. kr. (2023-niveau) i 2024. På sigt skønnes beskatningsændringerne at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 19,0 mia. kr. (2023-niveau) i varig virkning.</p> <p>Efter tilbageløb skønnes mindreprovenuet at være ca. 5,7 mia. kr. (2023-niveau) i 2024, og mindreprovenuet skønnes at være ca. 13,3 mia. kr. (2023-niveau) i varig virkning.</p> <p>Lovforslaget skønnes samlet at medføre et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2025 på ca. 2,0 mia. kr. og et umiddelbart mindreprovenu for kommunerne i 2030 på ca. 8,7 mia. kr.</p>
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	<p>De administrative omkostninger ved lovforslaget vurderes isoleret set og med væsentlig usikkerhed at medføre administrative omkostninger i Skatteforvaltningen på ca. 80 mio. kr. i 2023, ca. 220 mio. kr. i 2024, ca. 185 mio. kr. i 2025, ca. 170 mio. kr. i 2026, ca. 150 mio. kr. i 2027, ca. 145 mio. kr. i 2028 og ca. 130 mio. kr. varigt fra 2029. I perioden 2024-2026 er der en større transitionsopgave i forhold til ibrugtagning af det nye ejendomsbeskatningssystem og overdragelse af ressortansvar fra kommunerne til Skatteforvaltningen, hvor der forventes øget behov for vejledning og sagsbehandling i perioden. Derudover vil der være en række engangsudgifter til it-tilretninger mv. De varige udgifter vedrører sagsbehandling og vejledning samt drift af it-systemerne, der understøtter ejendomsbeskatningen.</p>
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Umiddelbart vil de ændrede skatteregler indebære en skattelempelse for erhvervslivet på mellem ca. 1,1 og 2,3 mia. kr. (2023-niveau) i 2024 og mellem 1,3 og 2,4 mia. kr. (2023-niveau) i 2030 alt efter om konsekvenserne opgøres med eller uden beboerbetalning.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ja. Lovforslaget vurderes at have positive administrative konsekvenser for borgerne som følge af foreslåede overførsel af opkrævning af grundskyld hos boligejere fra kommunerne til staten samt de foreslåede ændringer af reglerne for opkrævning af	Ingen



	grundskyld. De foreslåede ændringer vil samlet set medføre en forenkling af opkrævningen af ejendomsskatterne. Derudover vurderes lovforslaget at have positive administrative konsekvenser for borgere, der er omfattet af pensionistlånordningen som følge af ophævelse af brugen af husstandsbegrebet.	
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget vurderes ikke at indeholde EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at af boligværdien af egen ejendom, som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven i stedet for at betale skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 3. pkt., videre fastsat, at ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, dvs. kolonihavehuse på fremmed grund, er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og ejendomsværdiskatteloven.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 2, indgår ejendomsværdiskatten ikke i den skattepligtige indkomst. Ejendomsværdiskatten er ikke en indkomstskat, men derimod en skat af værdien af fast ejendom. Det indebærer, at der ikke i ejendomsværdiskatten sker modregning af skatteværdien af eventuelt uudnyttet personfradrag og negativ skattepligtig indkomst for en skattepligtig person. Ejendomsværdiskatten er dog en integreret del af indkomstskatten på den måde, at den opkræves via personskattesystemerne. Endvidere er ejendomsværdiskatten en implicit skat på boligafkastet på ejendomme, som ejeren selv har rådighed over til beboelse.

Ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 2, foreslås ikke videreført med lovforslaget. Begrundelsen herfor er, at det følger af systematikken i personbeskatningen, at skatter vedrørende fast ejendom ikke medregnes i den skattepligtige indkomst. Bestemmelsen blev indsat i ejendomsværdiskatteloven, der har virkning fra og med indkomståret 2000, hvor den dagældende beskatning af lejeværdi i ligningsloven blev afløst af ejendomsværdiskat i ejendomsværdiskatteloven. Det var en nyskabelse, og det blev dengang fastslå-

et, at den nye ejendomsværdiskat var en beregnet skat og ikke en indkomstkomponeent som den dagældende lejeværdi, der blev medregnet ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst og efterfølgende blev indkomstbeskattet. Der tåntænkes ingen ændringer i forhold til den gældende retstilstand.

Det foreslås i *stk. 1*, at der betales ejendomsværdiskat til staten af fast ejendom efter denne lov, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Begrebet »fast ejendom« vil skulle forstås på samme måde som i ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, skal fast ejendom forstås som samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden, ejerlejligheder samt bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret som fast ejendom. Videre fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, at fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.

Lejeværdi af bolig i egen ejendom vil dække over det forhold, at ejeren af en bolig sparer den del af huslejen, der svarer til den kapitalforrentning, der skulle ske, såfremt boligen i stedet for at være ejet blev lejet. Denne besparelse er en reel økonomisk besparelse ved at eje i forhold til at bo til leje.

Med forslaget er udgangspunktet, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat til staten i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskatteloven. Den foreslåede bestemmelse indebærer således, at der ikke vil skulle beregnes skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler, hvis ejeren er pålagt at betale ejendomsværdiskat af ejendomsværdien af den faste ejendom.

Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejen-

dommen forefindes på vurderingstidspunktet. Grundlaget for ejendomsværdiskat er den ansatte offentlige ejendoms-værdi.

Ved ejendomsværdiskat forstås således en skat af fast ejendom, der betales til staten af den ansatte ejendoms-værdi efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., med sproglige ændringer, herunder at boligværdi ændres til ejendoms-værdi, som er en sproglig ensretning med ejendomsvurde-ringslovens § 15, stk. 2, hvorefter der ansættes en selvstæn-dig ejendoms-værdi, som udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk. 2*, at kolonihavehuse på fremmed grund, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslo-vens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter stats-skattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 9 er visse ejendomme undtaget fra vurdering. Det fremgår af ejendomsvurderings-lovens § 9, stk. 1, nr. 6, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes.

Kolonihavehuse har typisk karakter af bygninger på frem-med grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Ved en kolonihave forstås en have som nævnt i § 2 i lov om kolonihaver, jf. de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 87 f. De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejeren ejer sit koloni-havehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihavefore-ning. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen betaler grundskyld derefter.

Som det fremgår af ovennævnte bemærkninger til ejen-domsvurderingsloven, er baggrunden for ikke at vurdere kolonihavehuse på fremmed grund, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Det vil således kræve betydelige ressourcer at tilvejebringe data til vurdering af kolonihavehuse set i forhold til det provenu, beskatningen ville generere. Konsekvensen af, at kolonihavehuse på frem-med grund ikke vurderes, er, at der ikke er et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Efter statsskattelovens § 4, litra b, skal der imidlertid skønnes en lejeværdi. Beskatning af kolonihavehuse på fremmed grund efter statsskatteloven ville indebære, at le-jeværdien ville skulle fastsættes skønsmæssigt. Dette ville dermed forudsætte, at Skatteforvaltningen i stedet ville skul-le vurdere og indhente de manglende data, som netop er begrundelsen for, at disse ejendomme heller ikke fremover vil skulle vurderes.

Med forslaget vil kolonihavehuse på fremmed grund såle-des ikke løbende skulle beskattes.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er med sproglige ændringer en videreførelse af den del af ejendomsværdiskat-telovens § 1, stk. 1, 3. pkt., der vedrører, at kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra beskatning efter statsskat-telovens § 4, litra b, 2. pkt. Den del af ejendomsværdiskatte-

lovens § 1, stk. 1, 3. pkt., der vedrører, at kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra ejendomsværdiskat, fore-slås ikke videreført, fordi undtagelsen er overflødig. Når en ejendom er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurde-ringsloven, kan ejeren ikke pålægges ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom. Med forslaget er der således ikke nogen indholdsmæssig ændring af retstilstanden vedrørende kolonihavehuse på fremmed grund.

#### Til § 2

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at det er ejeren, der betaler ejendomsværdiskat til staten.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 3, fastsat, at hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde er blevet beskattet efter ejendomsværdiskat-teloven, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren som ejer af ejendommen. Det følger af forarbejderne til ejendoms-værdiskattelovens § 1, stk. 3, jf. Folketingstidende 1997-98 (2. samling), A, L 94 som fremsat, side 2291, at hvis der er tale om et uskiftet bo, overgår ejendomsretten – og dermed også pligten til at betale ejendomsværdiskat – til den efterle-vende ægtefælle fra og med dødsdagen.

Det er videre i ejendomsværdiskattelovens § 2, 1. pkt., fastsat, at ejendomsværdiskatten påhviler personer, der ejer fast ejendom som nævnt i § 4 beliggende i Danmark. For personer omfattet af kildeskattelovens § 1 omfatter skat-tepligten efter ejendomsværdiskattelovens § 2, 2. pkt., og-så ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det er endvidere i § 2, 3. pkt., fastsat, at er en sådan person efter en indgået dobbeltbeskatningsoveren-skomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal personen kun betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Det er endeligt i § 2, 4. pkt., fastsat, at personer omfattet af kildeskattelovens § 3 er undtaget fra ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., indebærer, at føl-gende personer i kraft af henvisningen til kildeskattelovens § 3, stk. 2, er fritaget for ejendomsværdiskat: »Fremmede staters herværende diplomatiske repræsentanter, repræsen-tationernes personale, disse persongrupperes familiemedlem-mer samt tjenestepersonale og privat tjenerskab beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser, jf. lov nr. 252 af 18. juni 1968 om diplomatiske forbindelser samt Uden-rigsministeriets bekendtgørelser nr. 355 af 18. oktober 1968 og nr. 107 af 11. november 1968«.

I kraft af henvisningen til kildeskattelovens § 3, stk. 3, er følgende personer endvidere fritaget for ejendomsværdiskat: »Fremmede staters herværende konsulære repræsentanter, repræsentationernes personale, disse persongrupperes fami-liemedlemmer samt repræsentationernes tjenestepersonale beskattes i overensstemmelse med reglerne i Wienerkonven-tionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser, jf. lov nr. 67 af 8. marts 1972 om konsulære forbindelser«.

Efter gældende ret og praksis er ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke fritaget for at betale ejendomsværdiskat af fast ejendom i Danmark. Er den ansatte fuldt skattepligtig til Danmark, omfatter ejendomsværdiskatten også fast ejendom i udlandet. Baggrunden er, at ansatte i internationale organisationer med diplomatstatus ikke er omfattet af kildeskattelovens § 3 om personer, der er undtaget fra skattepligt. Det samme gælder for de øverste administrative ledere og deres stedfortrædere ansat i internationale organisationer, som Danmark har indgået værtsskabsaftaler med.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskat påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 1, beliggende i Danmark.

Forslaget indeholder de subjektive skattepligtsregler for ejendomsværdiskatten og angiver rækkevidden af skattepligten. Skattepligten gælder fysiske personer, der er ejere af ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, beliggende i Danmark.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten ikke kunne påhvile juridiske personer, herunder selskaber, foreninger, offentlige myndigheder, fremmede stater m.v. eller dødsboer.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 2, 1. pkt.

Det foreslås i *2. pkt.*, at ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register.

Forslaget indebærer, at pligten til at betale ejendomsværdiskat vil påhvile ejeren. Ved ejeren forstås den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For transparente selskaber, såsom I/S'er eller P/S'er, som er noteret som ejer af en ejendom, vil det være de fysiske ejere af det transparente selskab, der vil blive pålagt ejendomsværdiskat. Der tiltænkes således ingen ændringer af den gældende retstilstand herom.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 2. pkt., er i det væsentlige ny, men at det påhviler ejeren at betale ejendomsværdiskat, svarer indholdsmæssigt til ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskat endvidere påhviler fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget indebærer, at fuldt skattepligtige til Danmark vil

skulle betale ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende hvor som helst i verden, såfremt betingelserne for at betale ejendomsværdiskat er opfyldt.

Efter kildeskattelovens § 1 foreligger der fuld skattepligt til Danmark for følgende:

- 1) Personer, der har bopæl her i landet.
- 2) Personer, der uden at have bopæl her i landet opholder sig her i et tidsrum af mindst 6 måneder, heri medregnet kortvarige ophold i udlandet på grund af ferie eller lignende.
- 3) Danske statsborgere, der uden at være omfattet af bestemmelserne under nr. 1 og 2 gør tjeneste eller varigt opholder sig om bord på skibe med hjemsted her, medmindre de godtgør, at de har bopæl i udlandet, eller at de aldrig har haft bopæl her i landet. Udenlandsk statsborger, der inden sin tjeneste eller sit ophold om bord senest har været skattepligtig her i landet i medfør af bestemmelserne i nærværende paragraf, sidestilles i denne forbindelse med dansk statsborger.
- 4) Personer, som af den danske stat, regioner, kommuner eller andre offentlige institutioner m.v. er udsendt til tjeneste uden for riget, og som ikke er omfattet af bestemmelserne foran under nr. 1 og 2, samt de med disse personer samlevende ægtefæller og de hos dem hjemmeverende børn, der ikke er fyldt 18 år ved indkomstårets begyndelse, når de pågældende ægtefæller og børn ikke er undergivet indkomstbeskatning til fremmed stat efter reglerne for derboende personer.

Forslaget indebærer endvidere, at hvis en fysisk person alene er begrænset skattepligtig til Danmark, vil der kun skulle betales ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark. Fysiske personer, der ikke er fuldt skattepligtige efter kildeskattelovens § 1, er begrænset skattepligtige af en række indkomstarter efter kildeskattelovens § 2, stk. 1.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at er personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, omfatter skattepligten kun fast ejendom beliggende i Danmark.

Forslaget indebærer, at det for personer med dobbeltdomicil vil være afgørende for, om der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor den pågældende anses for at være skattemæssigt hjemmehørende. Er personen skattemæssigt hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, vil der dermed ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendomme i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 2, 2. og 3. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3*, at skattepligt efter § 1, stk. 1, forudsætter, at ejeren, jf. stk. 1 og 2, har rådighed over ejendommen til beboelse.

Forslaget indebærer, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 1, stk. 1, af en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, hvis ejeren af ejendommen

råder over denne til beboelsesformål. Efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 er ejeren den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Med den foreslåede bestemmelse vil ejeren skulle betale ejendomsværdiskat, uanset om ejeren faktisk udnytter sin rådighed over den faste ejendom til beboelse.

Der vil dog være enkelte tilfælde, hvor ejeren ikke skal betale ejendomsværdiskat af en beboelsesejendom, fordi ejeren ikke længere har rådighed herover. Det følger implicit af forslaget, at ejeren ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat af en bolig, der er ubeboelig, eller hvis ejeren endeligt har opgivet sin boligret og ved sine dispositioner har tilkendegivet dette. Praksis for, hvornår der vil skulle betales ejendomsværdiskat, fremgår bl.a. af Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit C. H. 3.5.4. Heraf fremgår det bl.a., at ejeren skal betale ejendomsværdiskat, medmindre der er indtruffet en skade på hele boligen, som gør den ubeboelig, og hvor årsagen hertil ikke skyldes ejerens forhold. Med lovforslaget tiltænkes der ikke at ændre på den gældende praksis på området.

Herudover vil ejeren heller ikke skulle betale ejendomsværdiskat, hvis ejendommen udlejes erhvervsmæssigt, jf. lovforslagets § 3, stk. 3. Udlejer en ejer af en ejendom den pågældende ejendom erhvervsmæssigt, har ejeren af ejendommen ikke rådighed over ejendommen til beboelse for sig selv.

Lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens regler fastsættes i visse tilfælde, bl.a. hvis en ejer bor i en af lejlighederne i sin udlejningsejendom, hvor ejendomsværdien ikke er fastsat individuelt for den enkelte lejlighed.

Ejeren vil dog skulle betale ejendomsværdiskat, når nært beslægtede som forældre, svigerforældre eller bedsteforældre uden eller mod delvis betaling får boligen stillet til rådighed. Ejeren vil altså blive beskattet på samme måde, som hvis vedkommende selv havde boet der. Reglen om fri bolig for forældre og svigerforældre m.fl. er fastsat i ligningslovens § 12 A og anvendes, når boligen ville være omfattet lovforslagets § 3, hvis ejeren selv havde rådighed over boligen.

Hvis forældrene eller svigerforældrene m.fl. betaler en leje, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, fremgår det af ligningslovens § 12 A, at ejeren skal medregne det overskydende beløb i sin indkomst.

Er boligen stillet til rådighed for f.eks. ejerens voksne børn, vil ejeren blive beskattet af en lejeindtægt, der svarer til markedsløjen efter reglerne i statsskatteloven, medmindre ejeren også selv bor i ejendommen. I det sidste tilfælde vil ejeren skulle betale ejendomsværdiskat.

For så vidt angår ægtefæller, der bor i fælles bolig, vil ejendomsværdiskatten for en fælles ejet bolig skulle beregnes med halvdelen til hver, når ægtefællerne lever sammen, medmindre andet er opgivet. Ejendomsværdiskatten for en fælles bolig, der er ejet af den ene af ægtefællerne, vil skulle beregnes for den ægtefælle, der ejer ejendommen. Kildeskattelovens regler regulerer spørgsmålet om, til hvis for-

muesfære en ejendom hører, og det har betydning for ejendomsværdiskatten.

Hvis den ene ægtefælle midlertidigt bor i en fælles ejendom alene, eksempelvis fordi den anden ægtefælle er udstationeret, vil det ikke betyde, at ejeren vil undgå at betale ejendomsværdiskat. Det samme vil gælde, når ægtefællerne har ophævet samlivet, uden at dette er ophørt i skattemæssig henseende, dvs. indtil udgangen af det år, hvor deres samliv er ophævet, medmindre de forinden er blevet separeret eller skilt.

Hvis samlivet mellem ægtefællerne er ophørt i skattemæssig henseende, og den, der har forladt boligen, er ejer af denne, vil vedkommende kunne bruge de foreslåede regler om ejendomsværdiskat i stedet for statsskattelovens regler om objektiv lejeværdi i tiden indtil bodelingen mellem ægtefællerne.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en lovfæstelse af gældende praksis, hvorefter ejendomsværdibeskatningen afhænger af, om ejeren har rådigheden over ejendommen til beboelse. Der tilsigtes således ingen indholdsmæssig ændring af den gældende retstilstand med bestemmelsen.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat som om, at den pågældende ejer ejendommen.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i stk. 4, 1. pkt., at har den længstlevende ægtefælle under skiftet af et dødsbo beboet en ejendom eller benyttet en fritidsbolig, der har tilhørt afdøde, og hvor ejendomsværdiskatten er nedsat, eksempelvis efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 23, vil ejendomsværdiskatten for den længstlevende ægtefælle efter dødsfaldet fortsat blive nedsat, selv om denne ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne. Det vil også gælde for det første indkomstår, hvor afdøde ville opfylde aldersbetingelserne og derfor er forskudsregistreret med nedslaget, og hvor dødsfaldet er sket, før afdøde havde fødselsdag.

Medmindre der er tale om en længstlevende ægtefælle, for hvem der gælder særlige successionsregler, vil modtageren ikke indtræde i de forskellige nedslag efter lovforslagets §§ 23-26.

Det følger videre af den foreslåede bestemmelse, at en person, der arver en ejendom fra et dødsbo og selv bebor ejendommen eller benytter fritidsboligen under skiftet, vil skulle betale ejendomsværdiskat i hele den periode, personen bebor eller benytter ejendommen, som om denne var ejer af ejendommen. Det vil dog kun gælde, hvis afdøde blev beskattet med ejendomsværdiskat. Med forslaget vil det være afgørende, at afdøde blev beskattet, og ikke om afdøde faktisk har betalt det skyldige beløb eller ej.

Når udlodningsmodtager har betalt leje af ejendommen eller fritidsboligen til dødsboet, vil udlodningsmodtager kunne trække et beløb fra i den skattepligtige indkomst. Beløbet udgør den del af den faktiske betalte leje, der ikke overstiger

250 pct. af ejendomsværdiskatten, jf. dødsboskattelovens § 40, stk. 4, 1. pkt. Når den faktisk betalte leje overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, vil udlodningsmodtager ikke kunne trække det overskydende beløb fra.

Der vil ikke skulle laves en afsluttende ansættelse af ejendomsværdiskatten for dødsåret. Afdødes foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat, som forfaldt før dødsfaldet, anses for endelige. Hvis afdøde har afhændet sin bolig inden dødsfaldet, er den foreløbige ejendomsværdiskat, der er betalt indtil afhændelsesdatoen, endelig. I perioden fra afhændelsesdatoen til dødsfaldet har afdøde ikke ejet ejendommen og vil derfor ikke skulle betale ejendomsværdiskat. Bestemmelsen om endelighed vil også omfatte det indkomstår, der ligger forud for året for dødsfaldet, når boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg.

Det foreslås i 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat af sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen af en ejendom efter 1. pkt.

Forslaget indebærer, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, vil overtage ejendomsretten og dermed også pligten til at betale ejendomsværdiskat af sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det følger af lovforslagets § 32, stk. 1, at hvis en fysisk person afgår ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. lovforslagets § 31, stk. 1, som er forfaldt før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. Med den foreslåede bestemmelse i § 2, stk. 4, 2. pkt. vil en afdødes ægtefælles betaling af ejendomsværdiskat således ikke anses for endelig i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle vælger at sidde i uskiftet bo.

Det foreslåede stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 3, med sproglige ændringer og med den præcisering, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen. Med præciseringen vil dette fremgå direkte af bestemmelsen og ikke blot af forarbejderne til bestemmelsen. Den foreslåede bestemmelse indebærer således ikke en ændring af gældende ret herom.

Det foreslås i *stk. 5, nr. 1*, at personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1, er fritaget for ejendomsværdiskat.

Kildeskattelovens § 3, stk. 1, indeholder fritagelse for pligten til at betale indkomstskat for:

- 1) Kongen og dennes ægtefælle.
- 2) Medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller.

Regenten og medlemmer af kongehuset modtager apanage i henhold til grundlovens §§ 10 og 11.

Forslaget indebærer, at den personkreds, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, ikke skal betale indkomstskat, heller ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat.

Den foreslåede bestemmelse i § 5, nr. 1 indebærer en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., idet fritagelsen for ejendomsværdiskat med forslaget begrænses til personer omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1, frem for kildeskattelovens § 3, stk. 1-3. Med ændringen vil det alene være kongen og dennes ægtefælle samt medlemmer af det kongelige hus, som er børn af danske konger, eller for hvem der er fastsat årpenge, samt deres ægtefæller, der vil være fritaget for ejendomsværdiskat. Fritagelse for ejendomsværdiskat for personkredsen omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 2 og 3, foreslås ændret og reguleret i den foreslåede bestemmelse i stk. 5, nr. 2 og 3.

Det foreslås i *stk. 5, nr. 2*, at udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens udsendte diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongrupper familiemedlemmer tilhørende deres husstand er fritaget for ejendomsværdiskat, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den diplomatiske repræsentation.

Det foreslås videre i *stk. 5, nr. 3*, at udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongrupper familiemedlemmer tilhørende deres husstand er fritaget for ejendomsværdiskat, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den konsulære repræsentation, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

Med forslaget indskrænkes undtagelsen af fremmede staters repræsentanter fra ejendomsværdiskat i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt. Indskrænkningen skal ses i lyset af Danmarks internationale forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, artikel 34, litra b, og artikel 37, stk. 1 og 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser samt artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra a-f, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af:

- a) Indirekte skatter, som normalt indregnes i prisen på varer eller tjenesteydelser.
- b) Afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.
- c) Dødsbo- og arveafgifter opkrævet af modtagerstaten.
- d) Afgifter og skatter af privat indkomst hidrørende fra modtagerstaten samt formueskat af investeringer i erhvervsvirksomheder i modtagerstaten.

- e) Afgifter opkrævet for bestemte tjenesteydelser.
- f) Tinglysnings- og retsafgifter, prioriterings- samt stempelelignende afgifter vedrørende fast ejendom.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1, stk. 1, litra e) i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser defineres en diplomatisk repræsentant som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. Diplomatiske personale defineres i artikel 1, stk. 1, litra d) som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

Efter artikel 37, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende hans husstand de i artikel 29 til 36 anførte rettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten. Det vil således sige, at en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende husstanden også vil være fritaget for ejendomsværdiskat, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter artikel 37, stk. 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt de familiemedlemmer, der hører til husstanden, de i artikel 29 til 35 anførte rettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten eller har fast bopæl i denne. Det vil således sige, at medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt deres familiemedlemmer tilhørende husstanden ligeledes vil være fritaget for ejendomsværdiskat, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen. Såfremt udsenderstaten er ejer af ejendommen, pålægges ejendommen ikke ejendomsværdiskat, fordi det kun er fysiske personer, der pålægges ejendomsværdiskat. I sådanne tilfælde vil der således ikke være nogen ejendomsværdiskat at fritage personen for.

Af artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser fremgår det, at konsulatssammrådet og den udsendte konsulatschefes bolig, som ejes eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler

på dennes vegne, skal være fritaget for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter bortset fra sådanne, som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark således endvidere forpligtet til at fritage udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

Den nævnte personkreds, der foreslås fritaget for ejendomsværdiskat, er således baseret på ordlyden i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser og ved tvivl om kredsen af de personer, der er fritaget, skal fortolkningen således ske i overensstemmelse med ordlyden i Wienerkonventionerne.

Med forslaget i stk. 5, nr. 2 og 3, foreslås en ændring af rækkevidden af den gældende fritagelse for ejendomsværdiskat i ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., med henblik på at bringe fritagelsen i overensstemmelse med Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionerne, henset til at den gældende fritagelse rækker videre end Danmarks forpligtelser.

Med forslaget i nr. 2 vil andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand ikke være fritaget for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, som den pågældende person besidder ejendomme på udsenderstatens vegne til brug for den diplomatiske repræsentation.

Med forslaget i nr. 3 vil andre end udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, ikke være fritaget for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom i Danmark hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

Det betyder, at disse persongruppers tjenestepersonale og private tjenestefolk ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for ejendomsværdiskat, som det er tilfældet efter gældende ret. Det indebærer, at sådanne personer vil skulle betale ejendomsværdiskat af fast ejendom beliggende i Danmark og, såfremt personen er fuldt skattepligtig til Danmark, også af fast ejendom beliggende i udlandet. De personer, der med forslaget vil skulle betale ejendomsværdiskat af fast ejendom, vil være forpligtet til at give oplysninger herom til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, ligesom enhver anden, der er skattepligtig her til landet, årligt vil skulle give oplysninger til Skatteforvaltningen om sin indkomst, hvad enten den er positiv eller negativ, efter skattekontrollovens § 2.

Med forslaget vil der ske fritagelse for ejendomsværdiskat af privat, fast ejendom beliggende i Danmark, som den på-

gældende person besidder på vegne af udsenderstaten til brug for den diplomatiske repræsentation. I tilfælde, hvor ejendommen er anskaffet på vegne af udsenderstaten, men hvor ejendommen ikke anvendes til repræsentative formål, vil ejendommen efter forslaget ikke skulle fritages for ejendomsværdiskat.

De persongrupper, som i dag er fritaget for ejendomsværdiskat, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med indkomståret 2024, vil således skulle betale ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende person til og med indkomståret 2023 har været fritaget efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven. Det betyder, at et familiemedlem til repræsentationschefen, som har været fritaget for ejendomsværdiskat efter gældende regler siden eksempelvis indkomståret 2016, vil skulle betale ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2024.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5, nr. 2 og 3, indeholder en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 2, 4. pkt., med henblik på opfyldelse af forpligtelserne i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

### Til § 3

Efter ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 2. pkt., er ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt, ikke omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

Af ejendomsværdiskattelovens § 4 fremgår det, at følgende ejendomme er omfattet af ejendomsværdiskatten:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 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 lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, 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 eller efter § 33 A 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, 1. pkt., er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen 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. Tilsvarende gælder 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.

- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, 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 ligningslovens regler, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. § 4, nr. 7, 1. pkt., eller efter § 33 A 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 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 to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.
- 9) Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, 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, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til ejerboligen.
- 11) Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås i *stk. 1*, at der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af ejendomme omfattet af bestemmelsen foreslåede nr. 1-10.

Forslaget indebærer, at fysiske personer, der ejer fast ejendom, som er omfattet af de foreslåede bestemmelser i nr. 1-10, vil blive pålagt ejendomsværdiskat. Kendetegnet ved de omfattede ejendomme er, at det er ejendomme, som ejeren råder over til beboelsesformål.

Det foreslås i *nr. 1*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.

Det foreslås at anvende begrebet »boligenhed« i stedet for begrebet »lejlighed«, som anvendes i gældende ret. Begrebet »boligenheder« skal forstås på samme måde som i ejendomsvurderingslovens § 4. I BBR-instruks nr. 9628 af 31. december 1998 er i afsnit 2.2.3 bl.a. anført følgende om boligenheder:

»Ved en bolig- eller erhvervsenhed i BBR forstås et sammenhængende areal i en bygning, hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse. En boligenhed vil herefter være det samme som en beboelseslejlighed, et enkeltværelse eller en blandet bolig- og erhvervsenhed.«

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil også omfatte kolonihavehuse på egen grund. Kolonihavehuse på fremmed grund er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6. Der skal derfor ikke betales ejendomsværdiskat, som det er tilfældet for enfamiliehuse på fremmed grund, som i modsætning til kolonihavehuse på fremmed grund ikke er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede nr. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, med den sproglige ændring, at »lejlighed« erstattes af »boligenhed«.

Det foreslås i *nr. 2*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

Bestemmelsen vil omfatte ejendomme med to lejligheder, uanset om lejlighederne er placeret oven på hinanden, ved siden af hinanden eller som to fritliggende enfamiliehuse på samme ejendom. Der er tale om ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, hvor ejendomsværdien fordeles på de to selvstændige enheder. Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Forslaget i nr. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskat-

telovens § 4, nr. 2, med den sproglige ændring, at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1.

Det foreslås i *nr. 3*, at der skal betales ejendomsværdiskat af boliger tilhørende landbrugsejendomme, 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 landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for bl.a. boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 er en uændret videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3.

Det foreslås i *nr. 4*, at der skal betales ejendomsværdiskat af boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

For nærmere om ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., henvises til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 3.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 er en uændret videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4.

Det foreslås i *nr. 5, 1. pkt.*, at der betales ejendomsværdiskat af 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 foreslås i *2. pkt.*, at det samme gælder erhvervsjendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og § 35, stk. 2, 2. pkt.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fastsat, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter § 16. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at ansættelsen af ejendomsværdien sker med udgangspunkt i, at den samlede ejendom alene består af beboelsesdelen, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 56. Dette skal ses i lyset af, at der efter ejendomsvurderingsloven ikke ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme.

I den tidligere vurderingsordning blev en ejendom, der både blev anvendt til bolig- og erhvervsformål anset som en såkaldt blandet ejendom, hvis ejendomsværdien af den erhvervsmæssige anvendte del af ejendommen udgjorde 25 pct. eller mere af ejendommens samlede ejendomsværdi. Efter den tidligere vurderingsordning ville en ejendom først blive anset som en ejendom efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, hvis ejendommen var en blandet ejendom.

Efter den gældende vurderingsordning efter ejendomsvurderingsloven vil en ejendom ikke længere kunne kategoriseres som blandet ejendom. En ejendom kategoriseres kun



som en ejerbolig, en erhvervsejendom, en landbrugsejendom eller en skovejendom. Anvendes en ejendom til både bolig- og erhvervsformål vil den herefter enten skulle kategoriseres som en ejerbolig eller som en erhvervsejendom, hvilket vil ske ud fra ejendommens samlede karakter. Der gælder således ikke en 25 pct. grænse efter den gældende vurderingsordning.

Efter 25 pct.-reglen er fjernet, gælder der ikke en bagatelgrænse for, hvor lidt en ejendom skal være anvendt til erhvervsmæssige formål for at være omfattet af det foreslåede nr. 5. Hvis eksempelvis en ejendom med en eller to selvstændige boligenheder, hvor 95 pct. af ejendommen anvendes til boligformål og 5 pct. af ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen, vil ejendommen være omfattet af det foreslåede nr. 5.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. skal ses i sammenhæng med ændringen af ejendomsvurderingslovens § 35 i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 1, nr. 5, 2. pkt., vil betyde, at såfremt en ejendomsejer alene råder over en af to boligenheder i en erhvervsejendom m.v., vil der skulle betales ejendomsværdiskat af den ene af de to boligenheder. Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der for ejerboligheder, hvor ejer alene råder over en af to boligenheder, også vil skulle betales ejendomsværdiskat af boligenheden, der rådes over. Der henvises til § 3, stk. 1, nr. 2, og bemærkningerne hertil.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5, 1. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover præciseres det, at bestemmelsen vedrører ejendomme, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Det foreslås i nr. 6, 1. pkt., at der skal betales ejendomsværdiskat af 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 foreslås videre i 2. pkt., at det dog er en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved indgivelse 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. Videre foreslås det i 3. pkt., at det endvidere er 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. I 4. pkt. foreslås det, at det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Endelig foreslås det i 5. pkt., at de foreslåede bestemmelser i 1.-4. pkt. endvidere gælder 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.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 27 fastsat, at for lejligheder som nævnt i den gældende ejendomsværdiskattelovs § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages, som om den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed.

Der foreslås i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love en ændring af ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, hvorefter der i bestemmelsen henvises til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 6-8, som svarer til § 4, nr. 6-8, i den gældende ejendomsværdiskattelov.

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 6, blive omfattet af reglen for bestandigt og vil dermed ikke kunne vælge at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren således ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, med en redaktionel ændring i 5. pkt. og med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover foreslås det, at henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår.

Det foreslås i nr. 7, 1. pkt., at der skal betales ejendomsværdiskat af lejligheder, der er 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 foreslås videre i 2. pkt., at det dog er 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. Det foreslås videre i 3. pkt., at den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. kun finder anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. I 4. pkt. foreslås det, at hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.

Forslaget er en overgangsbestemmelse og vil over tid omfatte færre boliger, idet bestemmelsen kun vil omfatte ejendomme, som var beboet af ejerne den 27. april 1994.

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 7, blive omfattet af reglen for bestandigt, og ejeren vil dermed ikke kunne vælge at overgå til at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor

bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 7 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, med en redaktionel ændring og med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover udgår henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det foreslås i *nr. 8. 1. pkt.*, at der skal betales ejendomsværdiskat af 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 foreslås videre i *2. pkt.*, at det dog er 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.

Forslaget er en overgangsbestemmelse og vil over tid omfatte færre boliger, idet bestemmelsen kun omfatter ejendomme, der i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning.

Efter forslaget vil en ejer, der har valgt at blive beskattet efter forslaget i nr. 8, blive omfattet af reglen for bestandigt og vil således ikke kunne vælge at overgå til at blive beskattet efter statsskattelovens regler. Har en ejer for det første år, hvor betingelserne for beskatning efter lovforslaget er opfyldt, ikke valgt at blive beskattet herefter, og derfor bliver beskattet efter statsskatteloven, vil ejeren ikke fra et senere indkomstår kunne vælge at blive beskattet efter lovforslagets regler herom.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 8 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, med sproglige ændringer, herunder at »lejligheder« erstattes af »boligenheder«, jf. i øvrigt bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Derudover foreslås det, at henvisningen til § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår.

Der vil skulle ske beskatning efter de foreslåede bestemmelser i nr. 6-8, indtil betingelserne ikke længere måtte være opfyldt. Som beskrevet ovenfor vil de foreslåede bestemmelser i nr. 7 og 8 omfatte færre boliger over tid, men fordi der fortsat vil være ejere i mindre udlejningsejendomme, som vil være omfattet heraf fra indkomståret 2024, foreslås bestemmelserne videreført. Hvis en ejendom omfattet af nr. 7 eksempelvis sælges, vil betingelserne for beskatning efter denne bestemmelse ikke længere være opfyldt, men hvis det kun er ejerandelen der sælges, vil den nye ejer indtræde i beskatningen efter bestemmelsen. Hvis en ejendom omfattet af de foreslåede nr. 7 og 8 sælges, vil ejendommen blive omfattet af statsskattelovens regler for udlejningsejendomme. Ejendommen vil dog kunne blive omfattet af den

foreslåede bestemmelse i nr. 6, hvis den nye ejer opfylder betingelserne og anmoder Skatteforvaltningen om at blive beskattet efter denne bestemmelse.

Det foreslås i *nr. 9*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, fastsat, at for ejerboliger, som har et grundareal på mere end 5.000 m<sup>2</sup>, og som helt eller delvis er beliggende i landzone, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen henholdsvis den øvrige del af ejendommen. Efter ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 2, anses 5.000 m<sup>2</sup> for at tilhøre boligdelen. Det betyder, at hvis grundarealet er 7.500 m<sup>2</sup>, foretages den værdimæssige fordeling ud fra, at boligdelen udgør 5.000 m<sup>2</sup>.

Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Det er således kun denne del af ejendommens værdi, der skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 9 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9.

Det foreslås i *nr. 10*, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, fastsat, at for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 16.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 10 indebærer en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, som følge af ændringen af ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, hvor der for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, ikke længere ansættes en ejendomsværdi for den del, der anvendes til erhverv, men alene for den del, der anvendes til bolig.

Det foreslås i *stk. 2*, at der endvidere skal betales ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i forslaget i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget indebærer, at fysiske personer, der ejer ejendomme som nævnt i forslaget i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland, endvidere vil blive pålagt ejendomsværdiskat. Kendetegnet ved de omfattede ejendomme er, at det er ejendomme, som ejeren råder over til beboelsesformål.

Forslaget vil dog kun gælde, når ejeren af ejendommen er fuldt skattepligtig til Danmark, jf. den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 2, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 2, er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, med sproglige ændringer og med den ændring, at bestemmelsen om ejendomsværdiskat af udenlandske, færøske og grønlandske ejendomme udskilles til et selvstændigt stykke.

Det foreslås i *stk.* 3, at ejendomme, som udlejes erhvervs-mæssigt, ikke er omfattet af skattepligt efter § 1, stk. 1.

Forslaget indebærer, at såfremt en ejendom er erhvervs-mæssigt udlejet og således som sidestilles med en almindelig udlejningsejendom, vil ejeren af ejendommen ikke være omfattet af pligten til at betale ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 1, stk. 1. Ejeren vil som i dag i stedet blive beskattet af de faktiske lejeindtægter med fradrag af udgifter, der vedrører ejendommen og grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i *stk.* 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, 2. pkt. Der tilsigtes således ingen indholdsmæssige ændringer med bestemmelsen eller at ændre på den eksisterende praksis for, hvornår en ejendom anses som erhvervs-mæssigt udlejet.

#### Til § 4

Det er i § 1, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at af de i en kommune beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven er foretaget ansættelse af grundværdien, betales der til kommunen en afgift, der benævnes grundskyld.

Det er endvidere i § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervsdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen. Bestemmelsen hjemler for grundskyld og dækningsafgift en pante- og fortrinsret, som kommunerne i dag anvender i forbindelse med inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomstyper, jf. § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Endvidere fastslår § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen) for de skatter og afgifter, der vedrører fast ejendom, at disse skatter og afgifter er omfattet af en lovbestemt panteret, der er fortrinsstillet før anden pant på fast ejendom. Efter i amtstueforordningens § 2 gælder den fortrinsstillede panteret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at panteretten skal være udnyttet inden udløbet af de 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Ordlyden af i amtstueforordnings § 2 er:

»Forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller extraordinairt paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med Fortrinsret endog fremfor Pantefordringer. I øvrigt

følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsforsvalternes Skriverpenge regnes, derpaa Brandhjælpsspengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overensstemmelse med Fr 8. Jan. 1810, § 29, Litr. C., er dem forbeholden.

[...].

Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog reelle Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efter at Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.«

Grundlæggende er en panteret en sikringsakt, fordi pantetretten giver en panthaver en bedre retsstilling end usikrede kreditorer. Panthaver er dermed fortrinsstillet gennem sin panteret.

Det er derudover ikke usædvanligt, at flere kreditorer har pant i en fast ejendom, hvorfor det ligeledes har været nødvendigt i amtstueforordningen at fastsætte den indbyrdes dækningsrækkefølge mellem de panthavende kreditorer. Det følger af ordlyden, at ejendomsskatterne hæfter på ejendommen med en fortrinsret *før* øvrige pantefordringer.

Pante- og fortrinsretten kan dermed anses for en samlet ret, hvilket ligeledes underbygges af, at det ikke nævnes i ordlyden i amtstueforordningens § 2, at ejendomsskatterne, ud over selve fortrinsstillingen, skulle være sikret ved en panteret. Det fremgår dog af ordlyden, at når fortrinsretten er fortabt ved udløbet af de 2 år og 3 måneder, skal restancen anses for en simpel fordring. En simpel fordring mod skyldneren skal forstås som et almindeligt krav mod debitoren uden nogen særlig fortrinsret før andre kreditorer. Som eksempel på simple fordringer kan der henvises til konkurslovens § 97, som fastslår, at øvrige ikkefortrinsstillede krav betales i lige dele, bortset fra de i § 98 efterstillede fordringer.

Det kan ligeledes formentlig udledes af bemærkningerne til amtstueforordningens § 2, som disse er gengivet i Collegial-Tidende af 1840, s. 1059f, at det både er pante- og fortrinsretten, der bortfalder ved udløb af de 2 år og 3 måneder:

»ad § 2. [...]

Naar i øvrigt den Bestemmelse i Udkastet, at Fortrinsretten for Skatter og Udgifter holdes i Kraft, saafremt Restancerne i det sildigste inden 6 Maaneder efter 2 Aars Forløb ere beordrede Fogden til Inddrivelse m. v., er forandret til inden 3 Maaneder efter de 2 Aars Forløb, da maa Grunden hertil søges i de Forandringer, der ere foretagne ved den efterfølgende § 11. Cfr. Bemærkningerne ved denne §.«

Af § 11 i amtstueforordningen, som ikke længere har no-

gen praktisk betydning og omhandler udpantningsret, fremgår:

»Dersom Yderne til Forfaldstiden enten slet ikke betale eller ikke betale Alt, hvad de ere skyldige, skal Oppebørselsbetjenten være forpligtet til, 3 Maaneder efter Forfaldsdagen, at tilstille vedkommende Amtmand rigtige Fortegnelser, der, hvad Landdistricterne angaaer, bør affattes sogneviis, over Beløbet af de Skatter og Udgifter, med videre, af de i §§ 1 og 2 ommeldte Slags, med hvis Betaling enhver Skatyder især staaer tilbage; [...].«

Forsømmer Oppebørselsbetjenten at indgive til Amtmanden de foreskrevne Restancelister inden den i det Foregaaende befalede yderste Tid, har han selv uopholdeligen at tilsvare Beløbet. Dog forbeholdes ham samme Regres til Restancedragerne, som det Offentlige tilkommer hos dem, saa at altsaa Amtmanden, naar 2 Aar og 3 Maaneder endnu ikke ere forløbne siden Skatternes Forfaldstid, har at autorisere, paa den ovenfor foreskrevne Maade, Restancerne til Inddrivelse hos Yderne. Men efter den Tid maa Amtmanden ikke autorisere Skatterestancerne til Inddrivelse, da saadanne forældede Restancer ved sædvanligt Søgsmål blive at indbetale [...].«

Det følger dermed af bemærkningerne, at oppebørselsbetjenten selv må betale de skyldige ejendomsskatter til det offentlige, hvis ikke oppebørselsbetjenten formår at indbringe restancelister til amtmanden. I dette tilfælde har oppebørselsbetjenten mod ejeren af ejendommen et regreskrav, som er fortrinsstillet indtil fristens udløb efter 2 år og 3 måneder fra ejendomsskatternes forfaldstidspunkt. Ved udløbet af fristen må kravet dermed inddrives gennem et sædvanligt søgsmål, hvilket kan forstås således, at kravet må anses som en simpel fordring, som ikke er særligt fortrinsstillet på nogen måde.

Det kan dermed formentlig udledes af forarbejderne til amtstueforordningens § 2, jf. forarbejderne til § 11 i amtstueforordningen, at pante- og fortrinsretten skal ses som knyttet til hinanden på en sådan måde, at der ikke består en panteret ved udløbet af de 2 år og 3 måneder.

Vestre Landsret kommer dog til modsatte resultat i kendelse af 31. maj 2010 j.nr. B-2031-09, hvor det anføres, at »§ 2 i amtstueforordningen vedrører alene bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten, hvorfor denne forordning er uden betydning for afgørelsen af spørgsmålet om udlæg.«

Hverken det daværende SKAT, husejerne eller fogedretten omtalte eller påberåbte sig amtstueforordningens § 2. Landsretten har dermed muligvis lagt til grund, at bestemmelsen udover fortrinsstillingen tillige hjemler en panteret, som gælder efter udløbet af de 2 år og 3 måneder. Landsrettens kendelse indeholder dog ikke en begrundelse for landsrettens fortolkning af amtstueforordningen, hvorfor det ikke er muligt at fastlægge baggrunden for landsrettens fortolkning.

Ud over denne kendelse fra Vestre Landsret er der ikke identificeret anden trykt retspraksis, som i amtstueforordningens § 2 fortolker en opdeling af fortrinsretten og panterretten.

I den juridiske litteratur er der heller ikke identificeret væsentlige bidrag, som anser amtstueforordningens § 2 for at hjemle en separat fortrinsret og panteret. Se f.eks. Om Ejerpant og Panteprioritet, 1961, af Knud Illum, hvor følgende fremgår af side 10:

»Efter fortrinsrettens fortabelse anses fordringen alene som en simpel fordring på skyldneren.«

Det lægges derfor samlet til grund, at der ved bortfald af fortrinsretten efter udløbet af de 2 år og 3 måneder alene vil bestå en simpel fordring, som indebærer en personlig og ubegrænset hæftelse for ejeren af ejendommen på forfaldstidspunktet for fordringen, hvorimod der ikke længere vil være panteret i ejendommen for fordringen.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., at skattemyndighederne skal under ansvar efter §§ 152, 152 a og 152 c-152 f i straffeloven iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervs-mæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Det følger videre af 2. pkt., at forpligtelsen tillige gælder for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Det følger afslutningsvist af 3. pkt., at er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Det foreslås i *stk. 1*, at der skal betales grundskyld til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien, jf. dog §§ 5-9.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, skal fast ejendom forstås som:

- 1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.
- 2) Ejerlejligheder.
- 3) Bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret.

Videre fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, at fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Beskatningsgrundlaget for grundskylden vil i udgangspunktet være den ansatte grundværdi, der herefter korrigeres for fradrag for grundforbedringer og fritagelser med henblik på fastsættelse af det grundlag, som grundskylden vil skulle beregnes af, jf. lovforslagets § 17.

Forslaget indebærer, at der som udgangspunkt vil skulle betales grundskyld af grundværdien af al fast ejendom i Danmark. Forslaget indebærer endvidere, at der ikke vil skulle betales grundskyld af grundværdien af fast ejendom,

der er beliggende i et andet land, idet grundskyld ikke vil skulle pålægges fast ejendom, der er beliggende i udlandet. Grundskylden vil hermed adskille sig fra ejendomsværdiskatten, der efter lovforslagets § 3, stk. 2, også omfatter en række ejendomme i udlandet, på Færøerne og i Grønland, når ejeren er fuldt skattepligtig til Danmark.

Forslaget indebærer endvidere, at der dog ikke vil skulle pålægges grundskyld af ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets §§ 5-9.

Det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift. De beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil således skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Ved grundskyld forstås en skat, der vedrører grunden og vil skulle pålægges, uanset om grunden er bebygget, eller om en ejendom på grunden eksempelvis er ubeboelig. Det vil heller ikke have nogen betydning for pligten til at betale grundskyld, om en ejendom på grunden faktisk er beboet eller ej. Grundskyld benævnes i gældende regler som en afgift, og med forslaget karakteriseres grundskylden som en skat på samme måde, som ejendomsværdiskatten i gældende regler karakteriseres som en skat.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 1, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3 og 4.

Forslaget indebærer, at pligten til at betale grundskyld vil påhvile ejeren. Ved ejeren forstås den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling

af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

- 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.

De ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er alle ejendomstyper, som ejeren råder over til beboelsesformål. Forslaget vedrører disse ejendomstyper, såfremt de alene er ejet af fysiske personer. Det betyder, at tilfælde, hvor sådanne ejendomme alene er ejet af juridiske personer, eller hvor en fysisk og juridisk person ejer sådanne ejendomme sammen, i stedet vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil efter lovforslagets § 31 blive afkrævet betaling af grundskyld via personskattesystemerne. De ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, er ikke omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 2, fordi grundskyld af disse ejendomstyper vil blive opkrævet hos hovedejeren via skattekontoen efter lovforslagets § 33. Ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, er derfor i stedet omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det således i lovforslagets § 31 og i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at opkrævningen af grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der er ejet af fysiske personer, vil blive integreret i personskattesystemerne i Skatteforvaltningen på samme måde, som dette efter gældende ret er tilfældet for ejendomsværdiskatten. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil grundskyld for den øvrige ejendom blive opkrævet efter lovforslagets § 33.

Fordi grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer fra og med indkomståret 2024 vil blive opkrævet via personskattesystemerne, vil det indebære, at grundskylden ikke – som efter gældende regler – vil kunne hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Det betyder, at grundskyld af disse ejendomme ejet af fysiske personer ændres fra at være en skat, der hæfter på ejendommen, til at være en skat, som alene den fysiske person hæfter for betalingen af. Det vil betyde, at grundskylden ikke vil være en selvstændig fordringstype i Skatteforvaltningens it-systemer, men i stedet alene være en del af indkomstskatten. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 31 vedrørende opkrævning af grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer.

En ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en ejendom som nævnt i

lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil ikke være omfattet af det foreslåede stk. 2.

Den foreslåede opkrævning via personskattesystemerne vil ligeledes indebære, at en ejer omfattet af bestemmelsen kun vil skulle betale grundskyld for den periode, hvor ejeren er ejer af ejendommen i henhold til et autoritativt register. Registreres der f.eks. et ejerskifte i et autoritativt register, således at sælgeren kun har ejet ejendommen i 165 dage ud af et indkomstårs 365 dage, vil sælgeren kun blive opkrævet grundskyld for 165 ud af årets 365 dage.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i stk. 3, fordi bestemmelsen er en undtagelse til forslaget om, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, påhviler ejeren af ejendommen i henhold til autoritativt register, i tilfælde hvor en længstlevende ægtefælle sidder i uskiftet bo.

Der henvises til den foreslåede bestemmelse i stk. 4, fordi bestemmelsen er en undtagelse til forslaget om, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, påhviler ejeren af ejendommen i henhold til autoritativt register, i tilfælde hvor den fysiske person er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer en ændring i forhold til § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, fordi grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, ikke længere vil hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Med forslaget vil pante- og fortrinsretten dermed ikke blive videreført for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Endvidere foreslås den gældende regel om, at grundskyld skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen, ikke videreført. Der er ikke oplysninger om tilfælde, hvor en bruger af en ejendom i henhold til lovgivning skal udrede skatterne af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 3*, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, vil skulle betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det følger af lovforslagets § 32, stk. 1, at hvis en fysisk person afgår ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. lovforslagets § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted.

Med den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 3, vil en afdøde ægtefælles betaling af grundskyld således ikke blive anset for endelig i de tilfælde, hvor den længstlevende ægtefælle vælger at sidde i uskiftet bo, fordi den længstlevende ægtefælle med forslaget vil være skattepligtig for den afdøde ægtefælles grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 2, stk. 4, 2. pkt., hvorefter en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, tillige vil skulle betale ejendomsværdiskat for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Det foreslås i *stk. 4*, at for grundskyld af andre ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, samt ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse vil gælde for alle andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Det betyder, at forslaget vil omfatte juridiske personer, der ejer ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, en fond, en forening m.v., der ejer en ejendom. Ejeren vil også kunne være staten, herunder statsejede selvstændige virksomheder, en kommune eller en region, der ejer en ejendom. Det vil også sige, at fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, er omfattet af forslaget. Derudover vil forslaget også omfatte fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer. Dette vil gælde, uanset hvilken ejendomstype efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-10, herunder ejendomme nævnt i nr. 1-4, den fysiske og juridiske person ejer sammen.

For ejendomme nævnt i lovforslagets § 33, stk. 1, foreslås grundskyld at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Medlemmer af kongehuset, der ejer ejendomme som privatpersoner, og som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men foreslås i stedet fra og med indkomståret 2024 også at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Disse ejendomme ejet af medlemmer af kongehuset foreslås derfor omfattet af samme hæftelse som andre ejendomme, der opkræves grundskyld via skattekontoen, således at al grundskyld opkrævet via skattekontoen vil være omfattet af den samme hæftelse for betalingen heraf.

Forslaget indebærer, at skattepligten for grundskyld hvilende på andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil hæfte personligt og ubegrænset på den, der er ejer af ejendommen på forfaldstidspunktet. Det vil også gælde for den øvrige del af ejendommen for landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., hvorefter grundskyld af ejendomme omfattet af denne bestemmelse ligeledes vil skulle hæfte på ejendommen i dens helhed med en pante- og fortrinsret.

Med forslaget vil pligten til at betale grundskyld påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register på forfaldstidspunktet.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For de ejendomme, der er omfattet af forslaget, vil det dermed være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor grundskylden forfalder til betaling, der vil skulle være afgørende for, hvem der efter den foreslåede bestemmelse vil hæfte personligt og ubegrænset for betaling af grundskylden.

Et ejerskifte, der indtræder efter forfaldstidspunktet, vil ingen betydning have for den personlige og ubegrænsede hæftelse. Pantehæftelsen efter den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., vil dog ændre form, fordi der ved ejerskiftet vil opstå en tredjemandspanteret der på den ejerskiftede ejendom.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 foreslås det at videreføre de dele af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, der drejer sig om, at grundskylden betales af ejeren af ejendommen. Den gældende regel om, at grundskyld også skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen, foreslås ikke videreført med denne bestemmelse. Se dog det foreslåede stk. 3, hvor en længst levende ægtefælle i uskiftet bo vil skulle betale grundskyld fra dødsdagen.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4, hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Forslaget indebærer, at grundskylden vil hæfte på den faste ejendom med pante- og fortrinsret. Ved panteret forstås en panteret, der stiftes ved lov og ikke ved aftale. Ved pante- og fortrinsret forstås, at panteretten for den pågældende fordring, vil være fortrinsstillet før alle tinglyste hæftelser og anden pantegæld.

Alle offentligretlige fordringer tilhørende det offentlige er omfattet af en udpantningsret, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udlæg i ejendommen med henblik på gennem en tvangsauktion at opnå dækning via pante- og fortrinsretten, jf. retsplejelovens § 538 om udlæg til forauktionering. Pante- og fortrinsretten, vil dermed medføre dækning af grundskylden foran fordringer, der er sikret gennem tinglyste hæftelser på ejendommen, dvs. pantebreve og udlæg. Pengesummen, der i sidste ende opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt grundskyld før alle andre fordringer uden fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af grundskyld i tilfælde af inddrivelse. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten.

Grundskyld af andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, vil efter lovforslagets § 33 skulle opkræves direkte hos ejeren af ejendommen og vil skulle betales i to rater efter Skatteforvaltningens nærmere bestemmelse med forfald den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Det vil også gælde for den øvrige del af ejendommen for landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen. Fristen i amtstueforordningen, hvorefter fortrinsretten vil gælde i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen, vil på den baggrund efter lovforslaget skulle regnes fra det forfaldstidspunkt, som Skatteforvaltningen har fastsat for betaling af et grundskyldsbeløbet. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 33.

Det foreslås dog i lovforslagets § 34, stk. 2, at fristen på 2 år og 3 måneder fra forfaldstidspunktet, vil skulle forlænges i tilfælde af, at Skatteforvaltningen giver ejeren henstand med betalingen af grundskyld.

Panteretten indebærer, at der altid vil kunne foretages udlæg i pantet, dvs. ejendommen, jf. retsplejelovens § 517, stk. 2, 2. pkt., der indebærer en begrænsning af skyldnerens påvisningsret, dvs. ret til at bestemme, hvad der skal foretages udlæg i, hvis skyldneren har flere aktiver end nødvendigt til at dække kravet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil som altovervejende hovedregel ikke være forpligtet til at anvende andre inddrivelseskridt over for den, der var ejer på forfaldstidspunktet. Panteretten i ejendommen vil efter et ejerskifte skifte karakter, så den bliver en fortrinsstillet, lovbestemt tredjemandspanteret. Denne tredjemandspanteret indebærer, at den nye ejer vil have en solidarisk, subsidiær og begrænset hæftelse for grundskylden, idet den nye ejer alene hæfter med pantet, dvs. den ny erhvervede faste ejendom.

Hæftelsen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 5 vil for den nye ejer betyde, at efter fordringen på grundskyld er modtaget hos restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, vil restanceinddrivelsesmyndigheden først skulle forsøge at rykke den tidligere ejere af ejendommen, inden restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle opfordre den nye ejer til at betale. Først herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden foretage udlæg i ejendommen. Der henvises til bemærkningerne lovforslagets til § 4, stk. 6, 2. pkt., for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten og ejerskifte.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en videreførelse af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten. Den foreslåede bestemmelse er ligeledes en videreførelse af § 2 i forordning af 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen), for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten.

Det foreslås i *2. pkt.*, at pante- og fortrinsretten ikke skal omfatte gebyrer og renter.

Forslaget indebærer, at alle gebyrer og renter, der måtte opstå efter overskridelsen af sidste rettidige betalingsdag,

herunder under inddrivelsen, ikke vil være omfattet af den i 1. pkt. foreslåede pante- og fortrinsret.

Grundskyld omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret foreslås at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen, jf. lovforslagets § 33, stk. 1. Skattekontoen bygger på saldoprincippet, dvs. at indbetalinger til Skatteforvaltningen, det være sig selskabsskatter, moms, punktafgifter, told m.v., og udbetalinger til virksomheden af f.eks. negativ moms, tilbagebetaling af for meget opkrævede afgifter samt andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen, indgår ved en samlet opgørelse. Udbetalinger til virksomheden modregnes dermed direkte i de krav på indbetalinger, som Skatteforvaltningen har på virksomhederne.

Det er denne samlede opgørelse (saldo), der forventes som et samlet krav på skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningen systemmæssigt ikke kan udskille den andel af et gebyr og påløbne renter, som vedrører grundskyld.

Bestemmelsen vil også indebære, at en ny ejer af ejendommen ikke vil hæfte for de gebyrer og morarenter, der opstår, hvis den gamle ejer af ejendommen ikke har betalt grundskylden rettidigt. Med den foreslåede bestemmelse vil en ny køber af ejendommen alene hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for hovedstolen, dvs. den forfaldne grundskyld fratrukket påløbne renter og gebyrer.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 4, stk. 6, hvor det foreslås at restanceinddrivelsesmyndigheden skal kunne oversende kravet til inddrivelse uden forudgående underretning af den nye ejer, hvorfor den nye ejer ikke vil skulle hæfte for gebyrer og renter, som opstår som følge af den tidligere ejers overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag.

Det foreslås i 3. pkt., at oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det fra og med den 1. januar 2024 ikke længere vil være muligt for Skatteforvaltningen at systemunderstøtte den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr.

Derfor foreslås det, at oplysningerne fra og med den 1. januar 2024 i stedet skal være tilgængelige for offentligheden ved skriftlig og telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede ordning, hvorefter oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden, er begrundet i hensynet til potentielle købere af ejendommen, som med den foreslåede ordning fortsat skal kunne gøre sig bekendt med eventuel skyldig grundskyld, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, og som køberen derved kan risikere at hæfte for ved køb af ejendommen. Derved sikres der den samme

offentlighed om oplysningerne, som der gør sig gældende ved tinglysningsystemet, der ligeledes sikrer, at en køber af en ejendom vil kunne gøre sig bekendt med pantehæftelser, som en pantehaver vil kunne anvende til at foretage udlæg i købers ejendom, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse indebærer en undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt i skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1. Den foreslåede ordning, hvorefter ovennævnte oplysninger skal være tilgængelige for offentligheden, forventes dog alene at være af midlertidig karakter, fordi den nødvendige systemmæssige opkobling til Erhvervsstyrelsens systemer forventes udviklet inden for en kortere årrække. Når denne ordning vil kunne systemunderstøttes, forventes det, at der vil kunne vendes tilbage til samme ordning som i dag, hvor ejeren (eller andre med ejers samtykke) vil kunne rekvirere en ejendomsdatarapport hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den sædvanlige opkrævningsproces for krav på skattekontoen vil skulle anvendes til opkrævning af grundskyld. Bestemmelsen vil dog også have den betydning, at indtræder der et ejerskifte under opkrævningen af grundskyld, som er omfattet af pante- og fortrinsretten, vil kravet (grundskylden) skulle oversendes til inddrivelse, når den sædvanlige rykkerprocedure forgæves er forsøgt gennemført over for den tidligere ejer, dvs. den, der var ejer på forfaldstidspunktet, jf. lovforslagets § 4, stk. 4. Skatteforvaltningen vil dermed ikke skulle foretage nogen opkrævningsskridt rettet mod den nye ejer af ejendommen, inden kravet vil kunne sendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den sædvanlige rykkerprocedure er beskrevet i opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, 1. pkt., hvor af det følger, at overstiger en debetsaldo for en virksomhed 5.000 kr., skal hele beløbet indbetales straks, og Skatteforvaltningen udsender et rykkerbrev herom til virksomheden. Det følger af 2. pkt., at Skatteforvaltningen ikke udsender rykkerbreve om en debetsaldo på 5.000 kr. eller derunder. Det følger af 3. pkt., at rykkerbrev dog udsendes til ophørte virksomheder, også hvor debetsaldoen er større end 200 kr. og mindre end 5.000 kr. Det følger af 4. pkt., at betales beløbet ikke inden den frist, der er fastsat i rykkerbrevet, kan beløbet overgives til inddrivelse. Det følger af 5. pkt., at et beløb, der overgives til inddrivelse, vil fremgå af skattekontoen. Der pålægges gebyr efter § 6 ved udsendelse af rykkerbrev.

Det foreslås i 2. pkt., at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. Det foreslås i 3. pkt., at § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige ikke finder anvendelse i forhold til den nye ejer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at indtræder der



et ejerskifte efter forfaldstidspunktet, vil Skatteforvaltningen ikke skulle reagere på et ejerskifte i opkrævningsfasen af grundskyld. I stedet foreslås det, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle reagere på et ejerskifte, herunder notificere den nye ejer om den på ejendommen hæftende grundskyld, som vil blive forsøgt inddrevet ved udlæg i ejendommen.

§ 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige fastsætter, hvornår en fordring kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden. Det følger af § 2, stk. 3, 1. pkt., at fordringer overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført. Det følger videre af 2. pkt., at fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, dog på skyldnerens anmodning kan tillade afdragsvis betaling eller henstand med betalingen. Af 3. pkt. følger det, at afgørelser om afdragsvis betaling eller henstand med betalingen ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed. Afslutningsvis følger det af 4. pkt., at sædvanlig rykkerprocedure, jf. 1. pkt., kun gennemføres, hvis det er muligt, og gennemførelse heraf er ikke en forudsætning for overdragelse af fordringen til restanceinddrivelsesmyndigheden, medmindre andet følger af anden lovgivning.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende fordringen til inddrivelse, uanset at der er indtrådt et ejerskifte, hvor den nye ejer vil hæfte solidarisk og begrænset med sin nyerhvervede erhvervsejendom, uden at der er fastsat en separat betalingsfrist og igangsat en sædvanlig rykkerprocedure over for den nye ejer i opkrævningen.

Den nye ejer vil ikke være den skattepligtige, der skal sørge for betaling af den forfaldne grundskyld, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil kunne kræve betaling af den nye ejer, der derfor ikke vil blive opkrævet det skyldige krav. Den nye ejer vil i stedet af restanceinddrivelsesmyndigheden alene få et tilbud om at betale, hvis den tidligere ejer ikke betaler kravet inden den fastsatte betalingsfrist af restanceinddrivelsesmyndigheden. Tilbuddet gives, så den nye ejer vil kunne afværge udlæg i ejendommen og den dertilhørende fastsatte retsafgift i § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ellers med den foreslåede pante- og fortrinsret, der efter den foreslåede § 4, stk. 5, 1. pkt., hviler på ejendommen i dens helhed, kunne begære udlæg i ejendommen, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger af § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at fordringer omfattet af denne lov med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger kan inddrives ved udpantning, medmindre andet følger af bilag 1.

§ 2, stk. 4, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige indebærer, at inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden underretter fordringshaveren eller den, der på vegne af for-

dringshaveren opkræver fordringen, skriftligt skyldneren om overdragelsen, medmindre det ikke er muligt at foretage underretning eller underretning må antages at medføre en væsentlig forringelse af muligheden for at opnå dækning. Det følger videre i 2. pkt., at underretning efter 1. pkt. er ikke en forudsætning for, at fordringer kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 4, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende fordringen til inddrivelse, uden at Skatteforvaltningen (fordringshaveren) vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at kravet oversendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den nye ejer vil i stedet blive orienteret om kravet af restanceinddrivelsesmyndigheden. Se nærmere herom i den foreslåede § 4, stk. 7. Se hertil ligeledes den foreslåede § 4, stk. 5, 3. pkt., som vil sikre, at en ny ejer vil have mulighed for at blive bekendt med krav (ubetalt grundskyld) hæftende på ejendommen.

Det følger af § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for. Det følger videre i 2. pkt., at restanceinddrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde kan beslutte, at 1. pkt. ikke finder anvendelse. Det følger afslutningsvis af 3. pkt., at så vidt muligt skal fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt underrette den eller de skyldnere, der er omfattet af tilbagekaldelsen efter 1. pkt.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen ikke skulle tilbagekalde kravet fra restanceinddrivelsesmyndigheden, hvis ejeren af en ejendom, hvorpå der hviler ubetalt grundskyld omfattet af pante- og fortrinsretten, ejerskiftes til en ny ejer. Det vil med forslaget være restanceinddrivelsesmyndigheden, der vil skulle tilføje den nye ejer som solidarisk og begrænset medhæfter på kravet.

Skatteforvaltningen vil ligeledes ikke skulle underrette den nye ejer af ejendommen om det krav, der hviler på den nyerhvervede ejendom. Det vil med lovforslagets § 4, stk. 7, i stedet være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at den nye ejer er blevet medskyldner for kravet.

Med forslaget sikres det, at Skatteforvaltningen og restanceinddrivelsesmyndigheden, som er en del af Skatteforvalt-

ningen, ikke vil skulle sende fordringer frem og tilbage mellem interne styrelser. Den nye ejer vil dermed alene opleve, at det vil være restanceinddrivelsesmyndigheden, som vil rette henvendelse til den nye ejer vedrørende den ubetalte grundskyld.

Det foreslås i *stk. 7*, at inden gennemførelsen af udlæg, jf. *stk. 6, 2. pkt.*, skal restanceinddrivelsesmyndigheden underrette den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for grundskylden og opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* indebærer, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle underrette den nye ejer om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for ubetalt grundskyld samt opfordre den nye ejer til at betale kravet. Den foreslåede bestemmelse minder om retsplejelovens § 496, *stk. 1*, men går videre end denne ved at pålægge restanceinddrivelsesmyndigheden en forpligtelse til at give en sådan underretning inden udlægsforretningen.

Det følger af retsplejelovens § 496, *stk. 1*, at inden tvangsfuldbyrdsen gennemføres, opfordrer fogedretten skyldneren eller den, der varetager hans interesser, jf. § 495, *stk. 2*, til frivilligt at opfylde kravet. Bestemmelsen anvendes tilsvarende for pantefogeders udlægsforretninger, jf. § 5, *stk. 1*, i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v.

Restanceinddrivelsesmyndigheden vil med den foreslåede bestemmelse have en pligt til at underrette den nye ejer om dennes solidariske og begrænsede hæftelse, så snart restanceinddrivelsesmyndigheden bliver bekendt med, at den pågældende ejendom er ejerskiftet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil ligeledes have en forpligtelse til at give den nye ejer et tilbud om at betale kravet, således at den nye ejer kan afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil foretage udlæg i ejendommen og den dertilhørende retsafgift opstår.

Det foreslås i *stk. 8*, at skatteministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig grundskyld efter *stk. 5-7*.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at skatteministeren i en bekendtgørelse vil kunne fastsætte de nærmere regler for restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelse af skyldig grundskyld i de tilfælde, hvor der er indtrådt et ejerskifte før eller under inddrivelsen. Det er hensigten, at der skal kunne fastsættes regler, hvorefter restanceinddrivelsesmyndigheden skal rykke den principalt hæftende skyldner (sælger) en eller flere gange, inden der – i tilfælde af fortsat manglende betaling – gennemføres inddrivelse over for den nye ejer, dvs. den subsidiært hæftende skyldner. Inden der gennemføres udlæg i den nye ejers ejendom, vil restanceinddrivelsesmyndigheden skulle opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet, jf. den foreslåede § 4, *stk. 7*.

#### Til § 5

Efter § 7, *stk. 1*, litra a-e, i lov om kommunal ejendomsskat er følgende ejendomme fritaget for grundskyld:

- a) De staten tilhørende kongelige slotte og palæer med tilliggende.
- b) Andre staten, regionerne eller kommunerne tilhørende ejendomme med undtagelse af ejendomme, der af ejeren anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift eller erhvervmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair og Danpilot. Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, omfatter fritagelsen alene den del af grundværdien, der falder på denne del.
- c) Fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejendomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse. I det omfang, Danmark ved mellemfolkelige overenskomster har forpligtet sig dertil, fritages endvidere ejendomme, der ejes af fremmede stater til brug for disses diplomatiske eller konsulære repræsentationer, af internationale organisationer eller af sådanne repræsentationers og organisationers personale samt dettes familiemedlemmer.
- d) Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning. Fritagelsen omfatter alene den byggede grund, gårdsplads og have.
- e) Den bebyggede grund, gårdsplads og have til forsamlingshus, der ikke drives erhvervmæssigt. Ved forsamlingshus skal forstås en bygning, der er bestemt til og hovedsagelig benyttes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus, er omfattet af fritagelse, selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet.

Fritagelsen for grundskyld er obligatorisk, og beror ikke på den enkelte kommunalbestyrelses beslutning.

Bestemmelsen forudsætter dog, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald skal fritages, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på den fritagne henholdsvis den ikke-fritagne del. Kompetencen til at foretage disse vurderinger er ikke entydigt fastlagt i bestemmelsen.

Det følger dog af den gældende ejendomsvurderingslovs § 15, *stk. 2, 4. pkt.*, at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om en fritagelse for grundskyld, og fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat foretages

ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

Efter § 7, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det, at fritagelsen efter stk. 1, litra d, ikke omfatter ejendomme, der tilhører:

- 1) stat, kommuner, regioner, kirker eller præsteembeder, eller
- 2) en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter for mere end 50 procents vedkommende dækkes af tilskud fra staten, kommunerne og regionerne.

Efter § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat fremgår det, at de tilståede skattebegunstigelser til Danmarks Nationalbank ved § 21 i lov om Danmarks Nationalbank ikke berøres af denne lov.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen skal fritage ejendommene nævnt i nr. 1-8 for grundskyld.

Forslaget betyder, at de ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1-8, på objektivi grundlag vil være fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 1*, at kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten, er fritaget for grundskyld.

Med forslaget vil fritagelsen omfatte de fire palæer på Amalienborg, dele af Christiansborg Slot med tilhørende tilbygninger, Fredensborg Slot, Sorgenfri Slot, Gråsten Slot, Jagtslottet Eremitagen og Amaliegade 18 (Det Gule Palæ) i København, jf. lov om dronning Margrethe den Andens civilliste, som ændret ved lov nr. 491 af 7. juni 2001.

Da fritagelsen alene vil gælde kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten, indebærer det, at ejendomme, der ejes af dronningen og medlemmer af det kongelige hus, vil være omfattet af grundskylden efter de almindelige regler, jf. også statsministerens svar af 27. april 2001 på spørgsmål 1 stillet den 28. februar 2001 af Finansudvalget (PØU, 2000-2001, Alm. del – bilag 97).

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra a, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *nr. 2*, at andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervmæssigt udleje, eller som henligger ubenyttede, og med undtagelse af ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, er fritaget for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 indebærer, at andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, og som anvendes til landbrug, havebrug eller skovbrug, ikke vil være fritaget for grundskyld uanset den konkrete anvendelse af ejendommen. Det betyder, at der i alle tilfælde vil skulle betales grundskyld til kommunen af sådanne

ejendomme og dermed uanset, om anvendelsen er erhvervmæssig.

Derimod vil det for ejendomme, der tilhører staten, regioner eller kommuner, og som udlejes, være et krav for at være omfattet af grundskyld, at udlejningen er erhvervmæssig. Det afgørende vil være, om udlejningen sker med henblik på at skabe et overskud for staten, regionen eller kommunen.

Til statens ejendomme henregnes ejendomme, der er undergivet statens umiddelbare rådighed og tilhører statsinstitutioner, hvis indtægter og udgifter fastsættes i de årlige finanslove. Fritagelsen vil dermed eksempelvis ikke omfatte selvejende kirkers gods, præstegårde og præstegårdsjorder.

Til regionernes og kommunernes ejendomme henregnes både regioners ejendomme og andre kommuners ejendomme. Det vil være op til kommunalbestyrelsen selv at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunens egne ejendomme, der ikke er omfattet af fritagelsen, dvs. ejendomme, som kommunen selv anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede, af konteringsmæssige eller andre årsager vil skulle pålægges grundskyld.

Kun ejendomme, der ejes af staten, en region eller en kommune, vil efter forslaget omfattes af bestemmelsen. Det indebærer, at ejendomme, der lejes af staten, en region eller en kommune, ikke vil omfattes af fritagelsen, selv om ejendommen anvendes i statsligt, regionalt eller kommunalt øjemed.

Efter bestemmelsen vil ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, ikke være omfattet af fritagelsen for grundskyld.

Ejendomme, der tilhører Banedanmark, vil være fritaget for grundskyld med forslaget, idet Banedanmark er en statsvirksomhed, der hører under Transportministeriet.

Da eksempelvis et aktieselskab er en selvstændig juridisk person og skattepligtig efter selskabsskatteloven, vil ejendomme, der ejes af aktieselskabet, som udgangspunkt være omfattet af grundskyld, selv om staten eller en eller flere kommuner eller regioner ejer alle aktierne i selskabet.

Anvender staten, en region eller en kommune ikke selv sin ejendom, men overlader brugen til andre, vil ejendommen være omfattet af grundskyld, hvis den er udlejet til erhvervmæssig anvendelse.

Er en grund, der tilhører staten, en region eller en kommune, vederlagsfrit stillet til rådighed for en institution eller en privatperson til opdyrkning eller anden form for anvendelse, vil grunden være omfattet af fritagelsen for grundskyld, idet den hverken er ubenyttet eller erhvervmæssigt udlejet.

Anvendes en ejendom tilhørende staten, en region eller en kommune til bolig for personer, der er ansat i tjeneste hos staten m.v., vil ejendommen alene være fritaget for grundskyld i det omfang, ejendommen anvendes til tjenestebolig for de pågældende. Fritagelsen vil således ikke gælde lejeboliger.

Anvendes en ejendom, der tilhører staten, en region eller

en kommune, ikke, men henligger ubenyttet, vil ejendommen være omfattet af grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 7, stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Bestemmelsens 3. pkt. foreslås ikke videreført i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, men bestemmelsen foreslås videreført i lovforslagets § 5, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til forslaget i stk. 2.

Det foreslås i *nr. 3*, at privat, fast ejendom på modtagerstatens territorium, som besiddes af udsenderstaten, udsenderstatens repræsentationschef eller medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis ejendommen besiddes til brug for den diplomatiske repræsentation, er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 4*, at konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsulatembedsmand, og den udsendte konsulatchefes bolig, såfremt disse ejes af eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne, er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 5*, at konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en honorær konsulatembedsmand, og som ejes af eller er lejet af udsenderstaten, er fritaget for grundskyld.

Med de foreslåede bestemmelser i nr. 3-5 foreslås det at indskrænke fritagelsen af fremmede staters repræsentanter og ejendomme for grundskyld. Indskrænkningen skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser i henhold til Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og til Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 skal ses i lyset af Danmarks internationale forpligtelser efter artikel 23, stk. 1, artikel 34, litra b, og artikel 37, stk. 1 og 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser.

Efter artikel 23, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage udsenderstaten og repræsentationen for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter på repræsentationens område, hvad enten denne ejes af udsenderstaten eller er lejet, bortset fra sådanne som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Efter artikel 34, litra a-f, i Wienerkonvention om diplomatiske forbindelser er Danmark forpligtet til at fritage en diplomatisk repræsentant for alle afgifter og skatter, det være sig på personer eller ejendele, stats-, amts- eller kommuneskatter, med undtagelse af:

- a) Indirekte skatter, som normalt indregnes i prisen på varer eller tjenesteydelser.
- b) Afgifter og skatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den besiddes på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.
- c) Dødsbo- og arveafgifter opkrævet af modtagerstaten.
- d) Afgifter og skatter af privat indkomst hidrørende fra

modtagerstaten samt formueskat af investeringer i erhvervsvirksomheder i modtagerstaten.

- e) Afgifter opkrævet for bestemte tjenesteydelser.
- f) Tinglysnings- og retsafgifter, prioriterings- samt stempeleafgifter vedrørende fast ejendom.

Efter litra b er en diplomatisk repræsentant således ikke fritaget for ejendomsskatter på privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, medmindre den pågældende besidder ejendommen på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Ifølge artikel 1, stk. 1, litra e) i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser defineres en diplomatisk repræsentant som »repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske personale«. Diplomatiske personale defineres i artikel 1, stk. 1, litra d) som »medlemmer af repræsentationens personale, som har diplomatisk rang«.

Efter artikel 37, stk. 1, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende hans husstand de i artikel 29 til 36 anførte forrettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten. Det vil således sige, at en diplomatisk repræsentants familiemedlemmer tilhørende husstanden også vil være fritaget for grundskyld, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter artikel 37, stk. 2, i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark endvidere forpligtet til at tildele medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt de familiemedlemmer, der hører til husstanden, de i artikel 29 til 35 anførte forrettigheder og immuniteter, såfremt de ikke er statsborgere i modtagerstaten eller har fast bopæl i denne. Det vil således sige, at medlemmer af repræsentationens administrative og tekniske personale samt deres familiemedlemmer tilhørende husstanden ligeledes vil være fritaget for grundskyld, hvis de besidder privat, fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium på udsenderstatens vegne til brug for repræsentationen.

Efter Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage diplomatiske repræsentanter, herunder repræsentationschefen eller et medlem af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, for grundskyld af privat, fast ejendom i Danmark, hvis de besidder ejendommen på vegne af udsenderstaten til brug for repræsentationen.

Med forslaget i nr. 3 vil der ske fritagelse for grundskyld af privat, fast ejendom beliggende i Danmark, som besiddes af den pågældende person til brug for den diplomatiske repræsentation. I tilfælde, hvor ejendommen er anskaffet på vegne af udsenderstaten, men hvor ejendommen ikke anvendes

des til repræsentative formål, vil ejendommen efter forslaget ikke skulle fritages for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser efter artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Af artikel 32, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser fremgår det, at konsulat-sområdet og den udsendte konsulatschef's bolig, som ejes eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, skal være fritaget for alle stats-, amts- eller kommuneskatter og afgifter bortset fra sådanne, som udgør betaling for bestemte tjenesteydelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5 skal ses i lyset af Danmarks forpligtelser efter artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser.

Af artikel 60, stk. 1, i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser fremgår det, at det konsulat-område, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten, skal være fritaget for enhver form for stats-, amts- og kommunale afgifter og skatter bortset fra sådanne, som udgør betaling for konkrete tjenesteydelser.

Ifølge artikel 1, stk. 1, litra j) i Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser defineres et »konsulat-område« som »de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål«. »Konsulær repræsentation« defineres i artikel 1, stk. 1, litra a) som »ethvert generalkonsulat, konsulat, vicekonsulat eller konsularagentur«. »Konsulatchefen« defineres i artikel 1, stk. 1, litra c) som »den person, som har til opgave at virke i en sådan egenskab«.

Efter Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser er Danmark således forpligtet til at fritage de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål og den udsendte konsulatschef's bolig, som ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på dennes vegne, for grundskyld. Videre er Danmark således også efter Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser forpligtet til at fritage for grundskyld for de bygninger eller dele af sådanne med tilhørende grund uanset ejerforholdet, som udelukkende benyttes til den konsulære repræsentations formål, og som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatsejersmand og ejes af eller er lejet af udsenderstaten.

Den nævnte personkreds og de nævnte ejendomme, der foreslås fritaget for grundskyld, er således baseret på ordlyden i de nævnte Wienerkonventioner og ved tvivl om kredsen af de personer og ejendomme, der er fritaget, skal fortolkningen således ske i overensstemmelse med ordlyden i Wienerkonventionerne.

De foreslåede bestemmelser i nr. 3-5 indebærer en ændring af rækkevidden af den gældende fritagelse for grundskyld i § 7, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendoms-skat med henblik på at bringe fritagelsen i overensstemmelse

med Danmarks forpligtelser efter Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser og Wienerkonventionen af 24. april 1963 om konsulære forbindelser, eftersom den gældende fritagelse rækker videre end Danmarks forpligtelser.

Ændringen indebærer videre, at andre end repræsentationschefen fra en fremmed stat og medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand ikke vil være fritaget for grundskyld af privat, fast ejendom, som den pågældende person besidder på udsenderstatens vegne til brug for den diplomatiske repræsentation.

Det betyder, at repræsentationens tjenestepersonale og private tjenestefolk ikke længere vil være omfattet af fritagelserne for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det vil også sige, at internationale organisationer og organisationers personale samt personalets familiemedlemmer heller ikke vil være omfattet af fritagelserne for grundskyld, som det er tilfældet efter gældende ret. Det indebærer, at sådanne personer vil skulle betale grundskyld af fast ejendom beliggende i Danmark. De personer, der med forslaget vil skulle betale grundskyld af fast ejendom, vil være forpligtet til at give oplysninger herom til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, ligesom enhver anden, der er skattepligtig her til landet, årligt vil skulle give oplysninger til Skatteforvaltningen om sin indkomst, hvad enten den er positiv eller negativ, efter skattekontrollovens § 2.

Den gældende betingelse om gensidighed, hvorefter fremmede staters gesandtskabs- og konsulatsejendomme er fritaget for grundskyld på betingelse af, at den danske stats gesandtskabs- og konsulatsejendomme i vedkommende land nyder tilsvarende fritagelse, foreslås ikke videreført i ordlyden af de foreslåede bestemmelser i nr. 3-5. Det skyldes, at Danmark alene har diplomatiske repræsentationer med lande, som tillige er forpligtet af de to ovennævnte Wienerkonventioner, hvorfor der ikke er behov for en eksplicit betingelse om gensidighed. I alle tilfælde vil der således være tale om reciprocitet, da den fremmede stat som minimum vil være forpligtet til at tilstå Danmark de samme rettigheder, som Danmark tilstår fremmede staters diplomater.

De personer og ejendomme, som i dag er fritaget for grundskyld, men som med forslaget ikke længere vil være det fra og med 2024, vil således skulle betale grundskyld fra og med 2024. Det vil gælde, uanset om den pågældende fysiske eller juridiske person til og med 2023 har været fritaget efter gældende regler i lov om kommunal ejendoms-skat. Det betyder, at eksempelvis et familiemedlem til repræsentationschefen, som har været fritaget for grundskyld efter gældende regler siden eksempelvis 2016, vil skulle betale grundskyld fra og med 2024.

Det foreslås i nr. 6, 1. pkt., at fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, er fritaget for grundskyld. Det foreslås videre i 2. pkt., at fritagelsen efter 1. pkt. kun omfatter den bebyggede grund samt gårdsplads og have. Det foreslås derudover i

3. *pkt.*, at fritagelsen efter 1. *pkt.* ikke gælder for ejendomme, der tilhører staten, regioner, kommuner, kirker eller præsteembeder, eller som tilhører en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af tilskud fra staten, regionerne og kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.* indebærer, at det alene er fredede bygninger, hvor der tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til bygningsfredningslovgivningen, der henhører under Kulturministeriet, som vil være fritaget fra grundskyld. Hovedindholdet i en bevaringsdeklaration er almindeligvis, at ejeren fraskriver sig adgangen til at kræve, at staten overtager ejendommen, hvis der gives afslag på en ansøgning om tilladelse til at nedrive bygningen. I bestemmelsen foreslås det at henvise til lovens officielle titel, dvs. »lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer« i stedet for »lov om bygningsfredning« som i gældende ret.

Den foreslåede bestemmelse i 2. *pkt.* indebærer, at fritagelsen, jf. den foreslåede bestemmelse i 1. *pkt.*, kun vil gælde for bebyggede grunde samt gårdspladser og haver. Det vil alene være et krav, at grunden skal være bebygget. Dette kan imidlertid misforstås med den gældende formulering af § 7, stk. 1, litra d, 2. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, hvorfor det med den foreslåede bestemmelse foreslås præciseret, at en gårdsplads og en have ikke skal være bebygget for at være fritaget ved at indsætte et »samt« efter »grund«.

Den foreslåede bestemmelse i 3. *pkt.* indebærer, at de nævnte ejendomme i denne bestemmelse således ikke vil være fritaget for grundskyld efter 1. og 2. *pkt.* Fredede ejendomme, der tilhører staten, en region eller en kommune, vil som udgangspunkt være fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2. Tilsvarende kan de statslige, regionale og kommunale ejendomme være fritaget af andre grunde. Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravningspladser er fritaget for vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 4, og dermed også for grundskyld.

Ejendomme, der vil være fritaget efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2, vil imidlertid kunne pålægges dækningsafgift efter lovforslagets § 11, mens dette ikke vil være tilfældet for ejendomme, der er fritaget efter den foreslåede bestemmelse i nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra d, og stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i nr. 7, 1. *pkt.*, at bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, der ikke drives erhvervmæssigt, er fritaget for grundskyld. Det foreslås videre i 2. *pkt.*, at en sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., er omfattet af 1. *pkt.*, selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet efter ejendomsvurderingsloven.

Omfattet af den foreslåede bestemmelse er således forsamlingshuse, der ikke anvendes erhvervmæssigt. Ved forsamlingshus forstås en bygning, der er bestemt til og hoved-

sageligt anvendes til afholdelse af møder af politisk, religiøs og oplysende karakter, og hvortil der er offentlig adgang.

Fritagelsen vil også omfatte bl.a. aktivitetshuse, beboerhuse og lignende. Med »lignende« vil f.eks. kulturhuse, missionshuse og sognegårde kunne være omfattet. Derimod vil fritagelsen ikke omfatte f.eks. fælleslokaler i boligkomplekser, som hovedsageligt er beregnet til beboeraktiviteter, idet der til sådanne lokaler sædvanligvis ikke er offentlig adgang.

Som anført vil fritagelsen være betinget af, at forsamlingshuset m.v. ikke drives erhvervmæssigt. Det vil ikke være erhvervmæssig brug, når der ikke tilsigtes et overskud ved driften, der tilfalder ejeren som fortjeneste, eller som udloddes til en flerhed af interessenter. Det vil heller ikke være erhvervmæssigt brug, hvis det af vedtægterne fremgår, at et eventuelt overskud ved udlejning ikke må anvendes til andre formål end fortsat drift og eventuel udbygning af forsamlingshuset m.v. Der vil dermed kunne bevilges fritagelse, selv om der for benyttelsen af forsamlingshuset m.v. betales beløb, der bidrager til dækning af udgifter til vedligeholdelse af forsamlingshuset m.v., belysning, rengøring og lignende, eller – i tilfælde, hvor ejendommen ejes af en flerhed af interessenter – for at skaffe disse en rimelig forrentning af deres indskud.

Drift af forsamlingshus m.v. i lejede lokaler giver efter gældende praksis ikke adgang til at fritage ejendommen helt eller delvist for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., vil være omfattet af fritagelsen, selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 7 er en videreførelse af § 7, stk. 1, litra e, i lov om kommunal ejendomsskat med ændring, at definitionen af forsamlingshus ikke længere fremgår eksplicit af bestemmelsen. Der tiltænkes ingen ændringer af den gældende definition af et forsamlingshus.

Det foreslås i nr. 8, at ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank er fritaget for grundskyld, i det omfang de er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank.

Det fremgår af § 21 i lov om Danmarks Nationalbank, at banken er fritaget for alle direkte skatter til stat og kommune. Dog udreder den ejendomsskatter af faste ejendomme, som ikke anvendes til dens egen virksomhed, og sådanne afgifter, der har karakter af vederlag for bestemte ydelser.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 8 er en videreførelse af § 7, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i stk. 2, 1. *pkt.*, at opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld.

Forslaget i 1. *pkt.* indebærer, at det forhold, at kun dele af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grund-

skyld, ikke vil berettige, at hele ejendommen fritages for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1. pkt. indebærer en ændring i forhold til § 7, stk. 1, litra b, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi bestemmelsens anvendelsesområde foreslås udvidet fra at gælde den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, til at gælde de foreslåede bestemmelser i stk. 1, nr. 1-8. Ændringen betyder, at bestemmelsen foreslås udvidet fra alene at gælde for visse ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, til også at gælde for kongelige slotte og palæer med tilliggende, ejendomme, der tilhører staten, fremmede staters konsulatsejendomme, visse fredede ejendomme, bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse og lignende samt ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank. Baggrunden herfor er, at der ikke er saglige grunde til, at bestemmelsen kun vil skulle gælde de pågældende ejendomme i den foreslåede bestemmelse i nr. 2 frem for samtlige ejendomme i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-8.

Det foreslås videre i *stk. 2, 2. pkt.*, at told- og skatteforvaltningen som en del af vurderingen foretager et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 har kommunalbestyrelsen kompetencen til at fritage en ejendom for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal fritages for grundskyld. Skatteforvaltningen vil efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del.

Hvis der f.eks. tinglyses en bevaringsdeklaration på en ejendom, vil kommunalbestyrelsen skulle træffe afgørelse om, hvorvidt det skal give anledning til en fritagelse for grundskyld. Herefter vil Skatteforvaltningen i forbindelse med vurderingen skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

Det foreslås videre i *stk. 2, 3. pkt.*, at fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Det foreslås i lovforslagets § 18, stk. 3, at fritages eller ophører en fritagelse efter kapitel 1, sker dette med virkning fra førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det igangværende år.

For at kunne fritage for grundskyld, ændre eller ophæve en fritagelse, skal denne som en del af vurderingen kunne indsættes i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret

før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Med forslaget i 3. pkt. vil Skatteforvaltningen således skulle foretage en fordeling af grundværdien i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Forslaget i stk. 2, 2. og 3. pkt., skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger efter ejendomskatteloven foretages som en del af vurderingen. Det betyder, at det er Skatteforvaltningen, der vil have kompetence til at foretage fordelingerne ved fritagelse for grundskyld. Det betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter ejendomsskatte-loven kan påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Disse afgørelser vil være en del af vurderingen, og vil kunne påklages og genoptages efter reglerne i henholdsvis skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b og kapitel 12 om vurderinger.

Det fremgår af forarbejderne til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, side 21, at kravet i skatteforvaltningsloven, hvorefter klagemyndighederne kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis klagemyndighederne finder grundlag for at ændre den pågældende værdi med mere end 20 pct. i forhold til vurderingsmyndighedens afgørelse, ikke gælder for så vidt angår de øvrige dele af en ejendomsvurdering, f.eks. fordelinger af ansatte værdier, hvorefter det ikke vil være en forudsætning for ændring, at ændringen udgør mere end 20 pct.

Det vil sige, at klagemyndighederne vil kunne ændre fordelinger af ansættelser, som indgår i ejendomsvurderingen, selvom det ikke resulterer i en ændring, der er større end 20 pct.

Med forslaget om statens overtagelse af opkrævningen af grundskyld vil den efterfølgende skatteansættelse, hvori den hele eller delvise fritagelse for grundskyld indgår som en del af grundlaget, blive foretaget af Skatteforvaltningen. Denne skatteansættelse vil efter forslaget være omfattet af reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens §§ 26-27 samt reglerne om påklage af skatteansættelser efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.

Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for grundskyld, kan som hidtil indbringes for domstolene.

#### Til § 6

Det er i § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen skal meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, hvor grunden er ramt af kystnedbrydning. Fritagelsen gælder alene, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag, jf. § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er i § 26, stk. 2, fastsat, at ansættelserne ved de i

medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det foreslås i § 6, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen skal meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at kommunalbestyrelsen vil være forpligtet til at meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning. Kommunalbestyrelsen vil således ikke generelt kunne fravælge at give fritagelse efter bestemmelsen, men vil derimod skulle foretage en konkret vurdering af, om det må anses for godtgjort, at ejendommen er ramt af kystnedbrydning.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen inden for lovgivningen og almindelige forvaltningsretlige regler skulle skønne, hvornår det findes godtgjort, at en ejendom er omfattet af bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen vil eksempelvis kunne lægge vægt på fotografisk materiale eller oplysninger om nye opmålinger af grunden, hvoraf det fremgår, at grunden er ramt af kystnedbrydning.

Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om der vil skulle ske hel eller delvis fritagelse for grundskyld i tilfælde af kystnedbrydning. Kommunalbestyrelsen vil kunne fritage hele ejendommen, selvom kun en del af denne er direkte ramt af kystnedbrydning, f.eks. fordi den resterende del er væsentlig forringet eller helt værdiløs.

Det foreslås videre i 2. pkt., at fritagelsen gælder, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld.

Med forslaget vil en ny ansættelse af grundværdien skulle lægges til grund ved den fremtidige opkrævning af grundskyld fra det tidspunkt, hvor en ny ansættelse danner grundlag for opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld. Efter ejendomsvurderingslovens § 5 ansættes der en ny grundværdi hvert andet år, medmindre der er foretaget en ny ansættelse af grundværdien i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme og visse ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Fra det tidspunkt, hvor en ny grundværdi udgør beskatningsgrundlaget for grundskyld, vil kommunalbestyrelsens fritagelse for grundskyld således bortfalde efter den foreslåede bestemmelse. På denne måde sikres det, at fritagelse for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse alene vil have virkning i perioden, indtil Skatteforvaltningens nye ansættelse, der tager højde for kystnedbrydningen, og som kan udgøre grundlaget for opkrævning af grundskylden.

I det omfang kystnedbrydning måtte give anledning til en lavere ansættelse af grundværdien efter ejendomsvurderingsloven, vil dette ved en uændret grundskyldspromille medføre en lavere grundskyld for grundejeren. Når en grund rammes af kystnedbrydning, kan denne efter omstændighederne blive genstand for en årsomvurdering pr. førstkomende 1. januar.

Det skyldes, at de ændringer i vurderingen af grundens værdi, som kystnedbrydning kan give anledning til, først vil få virkning for opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskylden efter, at der er sket ændringer på grunden.

Den foreslåede bestemmelse i § 6 er en videreførelse af § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer. Det vil således stadig høre under kommunens kompetence at foretage en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikke-fritagne del. Fordelingen vil ske ud fra den procentuelle del, der er forsvundet som følge af kystnedbrydningen i forhold til den samlede grundstørrelse i vurderingen. Fritagelsen vil blive fastsat direkte i den grundskyld, der faktisk vil blive opkrævet.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 6 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

#### Til § 7

Det er i § 8, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af:

- a) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog alene omfatte den bebyggede grund, gårdsplads og have.
- b) Sports- og idrætsanlæg tilhørende gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med samme formål. Endvidere kan fritages ejendomme, der anvendes til ungdomslejre og lejrpladser eller til feriekoloni for børn, når ejeren er en organisation, hvis hovedformål er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.
- c) Ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttigt formål, og som anvendes til institutionens formål.
- d) Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket står åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, for så vidt værket indtægter – bortset fra normal forrentning af en eventuel indskud-



skapital – ifølge vedtægtsmæssig bestemmelse udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Det er i § 8, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at såfremt kun en del af de i stk. 1 omhandlede ejendomme opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, kan fritagelse alene meddeles for så vidt angår den del af grundværdien, der falder på denne del.

Fritagelse for grundskyld efter § 8 i lov om kommunal ejendomsskat er i modsætning til fritagelse efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat valgfri for kommunen.

Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen generelt kan beslutte at meddele fritagelser for grundskyld for alle ejendomme, der opfylder betingelserne i en af de i bestemmelsen opregnede typer af ejendomme. Kommunalbestyrelsen kan således træffe en generel beslutning om, at f.eks. alle skoler i kommunen, der opfylder betingelserne i bestemmelsen, skal fritages helt eller delvist for grundskyld.

Bestemmelsen forudsætter dog også, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald skal fritages, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på henholdsvis den fritagne og den ikkefritagne del.

Det følger dog af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om en fritagelse, og fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat foretages ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af en række nærmere afgrænsede ejendomme, der ejes af den pågældende organisation, institution eller private, jf. de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5.

Den foreslåede bestemmelse er ikke en objektiv regel, hvorfor ejerne af de pågældende ejendomme i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5 ikke vil have retskrav på at blive fritaget for betaling af grundskyld. Det vil dermed tilkomme den enkelte kommunalbestyrelse inden for den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger at skønne, om en ejendom skal fritages for grundskyld. Når kommunalbestyrelsen har besluttet at fritage en

bestemt ejendomstype for grundskyld, vil den pågældende ejendomstype være fritaget for grundskyld, indtil kommunalbestyrelsen måtte beslutte, at den pågældende ejendomstype ikke længere skal være fritaget for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil ligeledes lovligt kunne ændre sin praksis for fritagelse for grundskyld.

Ønsker en kommunalbestyrelse efter forslaget at fritage en nærmere bestemt ejendomstype for grundskyld, eksempelvis frie grundskoler, vil kommunalbestyrelsen i kraft af den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger, herunder kravet om saglighed i forvaltningen, proportionalitetsgrundsætningen og lighedsgrundsætningen, hermed skulle fritage alle ejendomme omfattet af den pågældende ejendomstype for grundskyld.

Med forslaget vil det være en betingelse for fritagelse for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5, at ejendommen ejes af den pågældende organisation, institution eller private.

Kommunalbestyrelsen vil dermed ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lejede lokaler. Kommunalbestyrelsen vil heller ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lokaler, der vederlagsfrit er stillet til rådighed af ejeren. Kommunalbestyrelsen vil ydermere ikke kunne fritage for grundskyld, hvis virksomheden drives fra lokaler på fremmed grund, dvs. at virksomheden ejer lokalerne uden at eje grunden.

Ejes en ejendom af staten, en region eller en kommune, vil den som hovedregel være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det er en generel forudsætning for den foreslåede bestemmelse, at den ikke vil omfatte tilfælde, hvor virksomheden drives i lejede lokaler. Nogle kommuner indgår i såkaldte sale and lease back-arrangementer. Arrangementerne går ud på, at kommunen sælger en ejendom til et finansieringsselskab. Mod betaling af en leasingafgift til finansieringsselskabet anvender kommunen herefter fortsat ejendommen til det formål, som ejendommen blev anvendt til før indgåelsen af sale and lease back-arrangementet. Ofte vil kommunen senere købe ejendommen tilbage fra finansieringsselskabet. Da virksomheden drives i lejede lokaler og ikke i ejede lokaler, vil ejeren, dvs. finansieringsselskabet, ikke kunne fritages for grundskyld.

Det foreslås i *nr. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan fritage skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer for grundskyld. Det foreslås i *2. pkt.*, at fritagelsen dog kun kan omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller private til de formål, der er nævnt i *1. pkt.*

Med den foreslåede bestemmelse i *1. pkt.* sigtes til skoler, hospitaler m.v., der er selvejende eller drives af private. Det vil f.eks. kunne vedrøre folkehøjskoler, institutioner for erhvervsrettet uddannelse uanset deres udbud af uddannelser og frie fagskoler, såsom efterskoler.

Med forslaget i *2. pkt.* vil fritagelsen dog kun skulle omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til

bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den fysiske eller juridiske person til de formål, der er nævnt i det foreslåede 1. pkt. Således vil grunden, gårdsplads og have til boliger for lærere, elever og skolebetjente på ejendommen kunne fritages for grundskyld. Endvidere vil f.eks. areal til lege- og sportsplads på en skole kunne fritages for grundskyld.

Ved institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning sigtes der til rekonvalescenthjem, børne- og opdragelseshjem.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra a, i lov om kommunal ejendomsskat med en præcisering af, at fritagelsen dog kun vil kunne omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den fysiske eller juridiske person til de formål, der er nævnt i det foreslåede 1. pkt.

Det foreslås i nr. 2, at kommunalbestyrelsen kan fritage sports- og idrætsanlæg, der tilhører gymnastik-, idræts- og skytteforeninger, eller andre organisationer med sports- og idrætsformål for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt, for grundskyld.

Fritagelsen vil gælde for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt. Det betyder, at den del af ejendommen af sports- og idrætsanlægget, der benyttes til klub- og mødeaktiviteter, restaurant eller lignende, ikke vil kunne blive omfattet af fritagelsen. Det vil ikke udelukke fritagelse, at arealer og bygninger, der hører til anlægget, udlejes, når de dog anvendes til formålet. Ved udleje i mere end uvæsentligt omfang til andre formål end sports- og idrætsformål vil der ikke kunne ske fritagelse. Parkeringsplads til brug for anlæggets publikum anses som en del af anlægget og vil dermed være omfattet af fritagelsen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 8, stk. 1, litra b, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i nr. 3, at kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der anvendes til ungdomslejr, lejrplads eller feriekoloni for børn, for grundskyld, når ejeren er en organisation, og hovedformålet med organisationen er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.

Fritagelsen vil eksempelvis gælde i tilfælde, hvor en spejderhytte ejes af en organisation, og spejderhytten anvendes til formål, der fremmer børns eller unge menneskers friluftsliv.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra b, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i nr. 4, at kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttige formål, og som anvendes til institutionens formål, for grundskyld.

Ved afgørelsen af, om en stiftelse eller institution vil kunne anses for almenvælgørende eller almennyttig, vil det være

vejledende, om institutionen er godkendt efter ligningslovens § 8 A.

Efter ligningslovens § 8 A er der fradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst (ligningsmæssigt fradrag) for gaver ydet til foreninger, stiftelser, institutioner m.v., hvis midler bruges til almenvælgørende eller på anden måde almennyttigt formål til fordel for en større kreds af personer. Det er en betingelse for fradrag, at gavemodtageren, dvs. foreningen m.v. er godkendt af Skatteforvaltningen som berettiget til at modtage fradragsberettigede gaver, og at foreningen m.v. indberetter indbetalingen til Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen kan efter ligningslovens § 8 A, stk. 3, fastsætte nærmere regler om godkendelse af foreninger m.v., organisatoriske forhold og indsendelse af oplysninger om formue, indtægter og bidragydere, midlernes anvendelse m.v. Skatteforvaltningen har med hjemmel i bl.a. ligningslovens § 8 A, stk. 3, udstedt bekendtgørelse nr. 1656 af 19. december 2018 om godkendelse m.v. efter ligningslovens § 8 A, stk. 2, og § 12, stk. 3, af almenvælgørende og almennyttige foreninger, fonde, stiftelser, institutioner m.v. og religiøse samfund her i landet eller i et andet EU/EØS-land.

Skatteforvaltningen offentliggør endvidere hvert år en liste over de organisationer, der opfylder betingelserne for at kunne modtage fradragsberettigede gaver.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i nr. 5, at kommunalbestyrelsen kan fritage gas-, vand- og fjernvarmeværker for grundskyld, når adgang til leverance fra værket er åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, og værkets indtægter, bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital, ifølge vedtægterne udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Værker, der er organiseret som andelsselskaber, vil, i det omfang der er adgang for alle inden for værkets område til at blive andelshaver, dermed umiddelbart være omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Den foreslåede bestemmelse vil både omfatte ejendomme ejet af produktionsvirksomheder og forsyningsvirksomheder. Bestemmelsen vil dertil omfatte alle ejendomme, der naturligt indgår i driften af værket og tilhører værket. Foruden produktions-, fordelings- og forsyningsanlæg vil også ejendomme, der anvendes som værksteder, garager, lagre eller til administration, kunne fritages for grundskyld, uanset hvor de er beliggende i forsyningsområdet. Funktionærboliger vil også kunne fritages, når det er nødvendigt, at funktionæren bor umiddelbart ved værket af driftsmæssige grunde. Der vil ikke kunne ske fritagelse for grundskyld af elværker, idet elværker siden 2000 har været skattepligtige.

Det bemærkes, at ejendomme ejet af produktions- og forsyningsvirksomheder, der er organiseret i selskabsform, ikke vil kunne fritages for grundskyld. For så vidt angår vandværker vil det alene være vandforsyningselskaber m.v., der ikke er omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, for hvilke kommunalbestyrelsen kan bevilge fritagelse for grundskyld af værkets ejendomme. Efter selskabsskatteovens § 1, stk. 1, nr. 2 h, omfatter selskabsskattepligten de selskaber, der

ikke er aktie- og anpartsselskaber, f.eks. andelsselskaber, idet bestemmelsen omfatter forsyningsselskabet uanset dets organisationsform. Det betyder, at ejendomme, der ejes af vandværker, der er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2 h, vil kommunalbestyrelsen ikke kunne fritage for grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5 er en videreførelse af § 8, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld.

Med forslaget vil det alene være den del af ejendommen, der opfylder betingelserne for fritagelse efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, der vil kunne fritages for grundskyld. Det vil være kommunalbestyrelsen, der fastsætter den del af samlede grundværdi af ejendommen, der vedrører den fritagne del.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er en videreførelse af § 8, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 2. pkt.*, at Skatteforvaltningen som en del af vurderingen foretager et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 har kommunalbestyrelsen kompetencen til at fritage en ejendom for grundskyld. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal fritages for grundskyld. Skatteforvaltningen vil efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om en fritagelse for grundskyld, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

Det foreslås videre i *stk. 2, 3. pkt.*, at fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Det foreslås i lovforslagets § 18, stk. 3, at fritages eller ophører en fritagelse efter kapitel 1, sker dette med virkning fra førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det igangværende år.

For at kunne fritage for grundskyld, ændre eller ophæve en fritagelse, skal denne som en del af vurderingen kunne indsættes i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Med forslaget i 3. pkt. vil Skatteforvaltningen således

skulle foretage en fordeling af grundværdien i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Forslaget i stk. 2, 2. og 3. pkt., skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger efter ejendomskatteloven foretages som en del af vurderingen. Det betyder, at det er Skatteforvaltningen, der vil have kompetence til at foretage fordelingerne ved fritagelse for grundskyld. Det betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter ejendomsskatteloven kan påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Disse afgørelser vil være en del af vurderingen og vil kunne påklages og genoptages efter reglerne i henholdsvis skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b og kapitel 12 om vurderinger.

Det fremgår af forarbejderne til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, side 21, at kravet i skatteforvaltningsloven, hvorefter klagemyndighederne kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis klagemyndighederne finder grundlag for at ændre den pågældende værdi med mere end 20 pct. i forhold til vurderingsmyndighedens afgørelse, ikke gælder for så vidt angår de øvrige dele af en ejendomsvurdering, f.eks. fordelinger af ansatte værdier, hvorefter det ikke vil være en forudsætning for ændring, at ændringen udgør mere end 20 pct.

Det vil sige, at klagemyndighederne vil kunne ændre fordelinger af ansættelser, som indgår i ejendomsvurderingen, selvom det ikke resulterer i en ændring, der er større end 20 pct.

Med forslaget om statens overtagelse af opkrævning af grundskyld vil den efterfølgende skatteansættelse, hvori den hele eller delvise fritagelse for grundskyld indgår som en del af grundlaget, blive foretaget af Skatteforvaltningen. Denne skatteansættelse vil efter forslaget være omfattet af reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens §§ 26-27 samt reglerne om påklage af skatteansættelser efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.

Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for grundskyld, kan som hidtil indbringes for domstolene.

#### Til § 8

Det er i § 9, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn finder det ønskeligt, at private grunde ikke bebygges, eller at en vis bebyggelse bevares, er kommunalbestyrelsen berettiget til – dog kun for en vurderingsperiode ad gangen – at tilstå ejeren hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af den for ejendommen påhvilende grundskyld. Efter 2. pkt. er betingelsen for sådan fritagelse dog, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig

til ikke uden dennes samtykke at foretage forandringer i grundens udnyttelse.

En vurderingsperiode er ikke nærmere defineret, men efter ordlyden må en vurderingsperiode i praksis skulle være fra den 1. januar og 2 år frem eller 1 år frem, såfremt der er sket en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Det er i § 9, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at foretager ejeren – uden indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen – bygningsforanstaltninger på grunden, som af kommunalbestyrelsen skønnes at stride imod de vilkår, der er fastsat for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, hvorvidt og da i hvilket omfang samt fra hvilket tidspunkt, den givne fritagelse skal anses for bortfaldet.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares. Det foreslås i *2. pkt.*, at fritagelsen sker for en vurderingsperiode efter ejendomsvurderingsloven ad gangen.

Med forslaget i *1. pkt.* vil kommunalbestyrelsen således skulle fritage for grundskyld af ejendomme i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at der ikke sker bebyggelse af private grunde, eller at en bebyggelse skal bevares. Efter forslaget i *2. pkt.* vil fritagelsen gælde for en vurderingsperiode ad gangen. Ved en vurderingsperiode ad gangen forstås efter ejendomsvurderingsloven perioden fra og med den 1. januar og 2 år frem eller 1 år frem, såfremt der er sket en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5 ansættes der en ny grundværdi hvert andet år, medmindre der er foretaget en ny ansættelse af grundværdien i forbindelse med en omvurdering efter § 6.

Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme og visse ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er med sproglige ændringer en videreførelse af § 9, stk. 1, *1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat. Det vil således stadig høre under kommunalbestyrelsens kompetence at foretage en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del i forhold til grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* antages at ville blive anvendt i begrænset omfang. Bestemmelsen i § 9, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat har efter den udvidede

byplan- og zonetilrettelse m.v. alene haft begrænset betydning.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at det er en betingelse for fritagelse efter *stk. 1*, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at foretage ændringer af grundens udnyttelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at hvis ejeren uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretager bygningsforanstaltninger på grunden, som strider imod de fastsatte betingelser for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, om og da i hvilket omfang fritagelsen bortfalder. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at fritagelsen ophører med virkning fra og med førstkommande 1. januar.

Efter forslaget i *1. pkt.* vil det således være en betingelse for kommunalbestyrelsens fritagelse efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, at ejeren ikke uden tilladelse foretager ændringer af grundens udnyttelse. Med forslaget i *2. pkt.* kan kommunalbestyrelsen således bestemme, i hvilket omfang fritagelsen for grundskyld bortfalder i tilfælde, hvor ejeren uden tilladelse foretager bygningsforanstaltninger på grunden, der strider imod de betingelser, som gælder for fritagelsen. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om bortfald af fritagelse for grundskyld, vil det efter *3. pkt.* ske med virkning fra og med førstkommande 1. januar, hvorefter ophør af fritagelse vil følge vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af § 9, stk. 1, *2. pkt.*, og § 9, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer og med den ændring, at det ikke længere vil være op til kommunalbestyrelsen at beslutte, fra hvilket tidspunkt fritagelsen ophører.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 8 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

#### Til § 9

Der kan efter § 6 A, stk. 1, *1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat efter begæring af ejere af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, som lægges til grund ved skatteberegningen, ansås for landbrug, ydes henstand med betaling af grundskyld, såfremt ejendommen er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone eller en godkendt byplans landbrugszone. Det følger af *2. pkt.*, at for ejendomme, der ligger i yder- eller landbrugszoner, ydes der ikke henstand med grundskyld, der vedrører skatteåret 1969-70 og følgende skatteår.

Efter § 6 A, stk. 2, kan der alene ydes henstand med betalingen af grundskylden, for så vidt den vedrører arealer med den angivne benyttelse og kun i det omfang, grundskylden er beregnet af den del af den afgiftspligtige grundværdi, der ligger over et beløb pr. arealenhed, fastsat af Skatterådet.

Landbrugsejendomme, der er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller en godkendt byplans landbrugszone, og således kun kan anvendes til landbrug, kan bl.a. som følge

af forventede udstykningsmuligheder hav en grundværdi, som betydeligt kan overstige jordens rent landbrugsmæssige værdi. Der blev derfor med virkning fra kalenderåret 1967 til skatteåret 1968 indført en ordning med henstand med betaling af grundskylden af den del af grundværdien, der overstiger den rent landbrugsmæssige værdi, dog kun indtil det tidspunkt, hvor det område, i hvilket de pågældende ejendomme er beliggende, ikke længere er omfattet af de nævnte zonebånd.

Henstandsordningen tager sigte på at afbøde de øjeblikkelige virkninger af den opvurdering af grundværdierne for visse landbrugsejendomme, der fulgte af den ændring af den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, der blev gennemført ved lov nr. 224 af 4. juni 1965.

Fra og med folketingsåret 1969-70 bortfaldt adgangen for landbrugsejendomme m.v., der ligger inden for områder, der var omfattet af en godkendt byudviklingsplads yderzone eller en godkendt byplanvedtægts landbrugszone, til at opnå henstand med betaling i henhold til den gældende § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat. Den tidligere opnåede henstand blev dog bevaret, så længe ejendommen er beliggende inden for de nævnte zoner eller, for så vidt angår tiden efter ikrafttrædelsen af den nu ophævede lov om by- og landzoner, en landzone. Når dette ikke længere er tilfældet, forfalder beløbet med tilskrevne renter umiddelbart til betaling.

De nærmere vilkår for henstand med betaling af grundskyld fremgår af § 6 A, stk. 3-8, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det er fastsat i § 6 A, stk. 3, 1. pkt., at henstandsbeløbene forrentes med 6 pct. årlig fra den sidste rettidige betalingsdag for de grundskyldsbeløb, hvormed der ydes henstand. Efter 2. pkt. tilskrives renter henstandsbeløbet ved skatteårets udgang.

Det er videre fastsat i § 6 A, stk. 4, at til sikkerhed for betaling af henstandsbeløbene med påløbne renter tinglyses der på ejendommen skadesløsbrev med oprykkende prioritet. Skadesløsbrevets pålydende med tillæg af foranstående prioriteter må ikke overstige den for ejendommen ved den senest foretagne vurdering ansatte ejendomsværdi.

Af § 6 A, stk. 5, fremgår det, at når tinglysning er sket, kan henstand ydes, indtil henstandsbeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets pålydende.

Videre er det fastsat i § 6 A, stk. 6, at når yderligere henstand herefter ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Af § 6 A, stk. 7, 1. pkt., fremgår det, at henstandsbeløbet med tilskrevne renter forfalder til betaling, når det område, i hvilket det pågældende areal er beliggende, ikke længere er omfattet af de i stk. 1 omhandlede zoner eller efter ikrafttrædelsen af lov om by- og landzoner. Det fremgår herudover af 2. pkt., at henstands- og rentebeløb vedrørende ejendomme, som umiddelbart i medfør af lov om by- og landzoner

henføres fra mellemzone til byzone, dog efter anmodning kan afdrages med en tredjedel førstkommende 1. juli efter overgangen til byzone og med en tredjedel hver den 1. juli i de følgende 2 år. Det følger af 3. pkt., at for beløb, der omfattes af en sådan afdragsordning, finder reglerne i stk. 3 og 8 tilsvarende anvendelse. Det bemærkes, at lov om by- og landzoner er ophævet.

Endelig er det fastsat i § 6 A, stk. 8, at hvert år inden den 15. januar tilstiller kommunalbestyrelsen vedkommende ejer meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, samt af tilskrevne renter

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at tidligere opnået henstand, som i medfør af § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, er ydet af kommunalbestyrelsen med betaling af grundskyld for visse landbrugsejendomme, bevares på uændrede vilkår, indtil kommunalbestyrelsen konstaterer, at betingelserne for ophør af henstand indtræder efter § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. Det foreslås i *2. pkt.*, at henstandsbeløbet med tilskrevne rente forfalder uanset 1. pkt. til betaling ved ejerskifte, medmindre ejerskifte sker mellem ægtefæller.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en overgangsbestemmelse, hvorefter ejere af landbrugsejendomme, der har opnået henstand efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, vil bevare denne henstand på uændrede vilkår. Der er tale om et begrænset antal ejendomme, hvor der stadig gælder en sådan henstand i dag. Henset til, at der er tale om et begrænset antal ejendomme, for hvilke der stadig er ydet henstand, foreslås det, at det er kommunalbestyrelsen, der fortsat vil varetage administrationen af henstandsbeløbene, herunder om betingelserne for ophør af henstand indtræder.

Det forhold, at henstanden vil bevares på uændrede vilkår, indebærer, at det er vilkårene efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter henstanden er givet, der fortsat vil gøre sig gældende, herunder rentevilkårene i § 6 A, stk. 3.

Det forhold, at henstanden efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat ikke længere kan ydes, indebærer, at der heller ikke fremadrettet vil kunne ydes en sådan henstand.

Efter den foreslåede bestemmelse vil betingelserne for ophør efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat blive afgørende for, om de ejendomme, der fortsat har ret til henstand, vil kunne bevare denne. Efter § 6 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat forfalder henstandsbeløbet med tilskrevne renter til betaling, når ejendommen ikke længere er beliggende inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone eller en godkendt byplans landbrugszone.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at henstanden vil bortfalde, hvis der sker ejerskifte, eksempelvis ved salg af ejendommen, for hvilken der er ydet henstand. Dette vil gælde, uanset om der sker zoneændring. Da henstanden vil bortfalde ved ejerskifte, vil henstand efter den foreslåede bestemmelse

blive udfaset over tid. Dog vil henstanden ikke bortfalde, såfremt der sker ejerskifte mellem ægtefæller.

Det foreslås videre i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen årligt giver ejeren meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, og af tilskrevne renter.

Henset til, at der netop er tale om et begrænset antal ejendomme, for hvilke der stadig er ydet henstand, foreslås det, at det er kommunalbestyrelsen, der fortsat vil varetage administrationen af henstandsbeløbene og årligt give ejeren meddelelse om kommunes tilgodehavende. I og med det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve kommunale ejendomsskatter, herunder grundskyld, vil kommunalbestyrelsen skulle oplyse Skatteforvaltningen, hvis henstanden eksempelvis bortfalder og forfalder til betaling, fordi betingelserne for henstand ikke længere er opfyldt.

De foreslåede bestemmelser i § 9 er i det væsentligste nye og indebærer ændringer i forhold til § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat, fordi forslaget indfører en overgangsordning for allerede ydet henstand efter § 6 A i lov om kommunal ejendomsskat.

#### *Til § 10*

Det er i § 8 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan. Efter 2. pkt. er det en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan.

Efter 3. pkt. er det desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 3, eller at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Bestemmelsen i § 8 A, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, foreslås ikke videreført. Den pågældende regel er et led i grundskatteloftet, som ikke foreslås videreført med lovforslaget. Om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det er i § 8 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at fritagelse for stigningen i grundskylden, jf. stk. 1, bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Efter 2. pkt. bortfalder fritagelsen desuden, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen.

Videre fremgår det af § 8 A, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for hele stigningen efter stk. 1, når stigningen

skyldes en ændret lokalplan, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Efter 2. pkt. bortfalder fritagelsen 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Efter 3. pkt. finder stk. 2, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften til ejere af ejendomme, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag.

Fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift vil være forbeholdt den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor grundværdien stiger med mere end 20 pct. som følge af ændret plangrundlag. Hvis denne ejer ikke har opnået fritagelse, vil en ny ejer således ikke senere kunne opnå fritagelse for den stigning i grundskylden, der kan henføres til den tidligere ejer.

Ved ændrede plangrundlag forstås eksempelvis ændring af zonestatus fra eksempelvis landzone til byzone samt generelt ændringer i lokalplaner, kommuneplaner, klimatilpassningsplaner m.v., der indebærer, at en ejendom kan anvendes og udnyttes på en anden måde.

Det er kommunalbestyrelsen, der vil være den kompetente myndighed til at meddele hel eller delvis fritagelse for stigninger i grundskyld og dækningsafgift, der følger af en væsentligt ændret grundværdi som følge af et ændret plangrundlag. Ifølge den foreslåede bestemmelse vil kommunalbestyrelsen kunne, men ikke skulle, gøre brug af adgangen til hel eller delvis fritagelse, hvis betingelserne i den foreslåede bestemmelse er opfyldt. Det vil ligeledes være op til kommunalbestyrelsen, om der for en ejendom, der både er pålagt grundskyld og dækningsafgift, vil skulle ske fritagelse for enten grundskyld eller dækningsafgift eller for begge skattearter.

Det vil således være frivilligt, om kommunalbestyrelsen vil indrømme denne fritagelse, ligesom det vil være frivilligt, om det skal være hele eller kun dele af stigningen, der gives fritagelse for.

Det beløb, der vil kunne meddeles hel eller delvis fritagelse for, vil være den stigning i grundskylden og dækningsafgiften, der er en følge af, at ejendommens grundværdi er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag. Hvis en grundværdi stiger med mere end 20 pct. i forbindelse med et ændret plangrundlag, vil stigningen eventuelt også kunne tilskrives andre forhold end det ændrede plangrundlag. Det vil i praksis kunne være vanskeligt at identificere den værdistigning, der skal henføres til ændringen af plangrundlaget.

Det foreslås i *2. pkt.*, at det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

Forslaget indebærer, at hel eller delvis fritagelse efter forslaget i stk. 1 kun vil kunne meddeles en ejendomsejer, hvis anvendelsen eller udnyttelsen af ejendommen ikke overstiger, hvad der var tilladt ifølge forskrifterne i det

plangrundlag, der var gældende for ejendommen forud for, at ejendommens grundværdi er ændret efter den foreslåede bestemmelse 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 8 A, stk. 1, 1. og 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«. Den gældende bestemmelse er utilsigtet snæver, idet også andre ændrede plangrundlag end ændrede lokalplaner, såsom eksempelvis kommuneplaner, kan være årsag til, at grundværdien stiger med mere end 20 pct. Derudover ændres bestemmelsen således, at bestemmelsen udvides til også at gælde for stigninger i dækningsafgiften som følge af et ændret plangrundlag, hvilket skal ses i lyset af, at som følge af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften med lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, blev ændret fra forskelsværdien fra grundværdien, vil et ændret plangrundlag kunne medføre stigninger i dækningsafgiften i samme omfang som stigninger i grundskylden.

Det vil således stadig høre under kommunalbestyrelsens kompetence at meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld, jf. stk. 1, 1. pkt., bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne meddele fritagelse for grundskyld og dækningsafgift i op til 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Det er således kommunalbestyrelsen, der vil være den kompetente myndighed til at administrere bortfald af fritagelse for stigninger i grundskyld og dækningsafgift.

Perioden på 10 år skal ses i lyset af, at ejerne skal kunne nå at tilpasse sig det ændrede plangrundlag og de økonomiske konsekvenser, der kan være i forbindelse med et sådant ændret grundlag.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse også bortfalder, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen til andre end ejerens ægtefælle. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift af grundværdien af den del af grunden, der afstås.

Med forslaget i *2. pkt.* vil fritagelsen bortfalde i tilfælde, hvor ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag. Videre vil fritagelsen bortfalde i tilfælde, hvor ejeren afstår ejendommen ved eksempelvis salg, gave eller arv, medmindre dette sker til ejerens ægtefælle.

En fritagelse vil således ikke skulle bortfalde som følge af ejerens afståelse af ejendommen til sin ægtefælle. Ægtefællen vil derfor stilles som ejeren, og dermed vil det ikke være afgørende, om ejendommen er afstået før eller efter, at ændringen af plangrundlaget er trådt i kraft. Det

vil således være muligt at overdrage eksempelvis halvdelen af den fælles bolig efter det tidspunkt, hvor ændringen af plangrundlaget er trådt i kraft, uden at fritagelsen bortfalder.

Med forslaget i *3. pkt.* vil fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås til andre end ejerens ægtefælle. Det vil sige, at ejeren i tilfælde af delvis afståelse vil bevare fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der ikke afstås.

Konsekvensen af, at fritagelsen bortfalder, vil være, at kommunalbestyrelsen vil kunne opkræve grundskyld og dækningsafgift beregnet på grundlag af den grundværdi, der er opgjort under hensyntagen til de nye planforhold.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 8 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1. Derudover præciseres det, at fritagelsen for grundskyld vil bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås, og hvis afståelsen sker til andre end ejerens ægtefælle. Desuden ændres bestemmelsen således, at bestemmelsen udvides til også at gælde for stigninger i dækningsafgiften som følge af et ændret plangrundlag, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse efter stk. 1, 1. pkt., for hele stigningen i grundskylden og dækningsafgiften, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at fritagelsen bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Endelig foreslås det i *3. pkt.*, at stk. 2, 2. og 3. pkt., tilsvarende finder anvendelse.

Forslaget i stk. 3, 1. pkt., indebærer, at kommunalbestyrelsen vil skulle meddele fritagelse for hele stigningen efter forslaget i stk. 1, 1. pkt., når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af elproducerende vindmølle- eller solcelleanlæg. Forslaget i *2. pkt.* indebærer, at fritagelsen vil bortfalde 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning.

Det vil i modsætning til muligheden for at give fritagelse efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 således være obligatorisk for kommunalbestyrelsen at meddele fritagelse for stigninger i grundskylden og dækningsafgiften efter forslaget i stk. 3 om vindmøller og solcelleanlæg, ligesom der vil skulle gives fritagelse for hele stigningen.

At den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., jf. forslaget i *3. pkt.*, vil skulle finde tilsvarende anvendelse ved fritagelser efter det foreslåede stk. 3, indebærer, at fritagelsen vil bortfalde, hvis betingelsen om, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede plangrundlag, ikke længere er opfyldt, eller ejendommen afstås.

Det vil sige, at fritagelsen for grundskyld og dækningsaf-

gift vil bortfalde, såfremt ejendommen anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, eller såfremt ejendommen afstås. Hvis f.eks. ejendommen anvendes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag, vil fritagelsen bortfalde inden de 3 år, og selv om der endnu ikke er indgået en aftale om nettilslutning.

Med forslaget sikres det, at ejendomsejere med et ændret plangrundlag, der tillader opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg, ikke opkræves grundskyld og dækningsafgift på baggrund af det ændrede plangrundlag, før det reelt er muligt at opføre det i plangrundlaget tilladte vindmølle- eller solcelleanlæg.

Der vil være tale om plangrundlag, herunder lokalplaner, med tilladelse til opførelse af vindmølle- og solcelleanlæg, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 6 og 7.

At den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 3. pkt., vil skulle finde tilsvarende anvendelse ved fritagelser efter det foreslåede stk. 3, indebærer, at ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle vil fritagelsen bortfalde for grundværdien af den del af grunden, der afstås. Det vil sige, at ejeren i tilfælde af delvis afståelse vil bevare fritagelsen for grundværdien af den del af grunden, der ikke afstås.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 8 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at »lokalplan« erstattes med »plangrundlag«, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1, og med den præcisering, at fritagelsen for grundskyld vil bortfalde for den afståede del, hvis kun en del af ejendommen afstås, og hvis afståelsen sker til andre end ejerens ægtefælle. Desuden ændres bestemmelsen således, at bestemmelsen udvides til også at gælde for stigninger i dækningsafgiften som følge af et ændret plangrundlag, jf. også bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i stk. 1. Kommunalbestyrelsen vil således ikke blot skulle meddele fritagelse for hele stigningen i grundskyld som følge af et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg, men vil også skulle meddele fritagelse for hele stigningen i dækningsafgift.

Det vil således stadig høre under kommunalbestyrelsens kompetence at meddele fritagelse for hele stigningen i grundskylden og dækningsafgiften, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg.

Retstilstanden i forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 10 vil ikke blive ændret med lovforslaget.

### *Til § 11*

Efter § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages en ansættelse af grundværdien, og som i hen-

hold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Efter § 7, stk. 1, litra b, og stk. 3 er følgende ejendomme fritaget for grundskyld:

- Andre staten, regionerne eller kommunerne tilhørende ejendomme med undtagelse af ejendomme, der af ejeren anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift eller erhvervmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair og Danpilot, Hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, omfatter fritagelsen alene den del af grundværdien, der falder på denne del.
- De Danmarks Nationalbank ved § 21 i lov nr. 116 af 7. april 1936 tilståede skattebegunstigelser berøres ikke af denne lov.

Efter § 23, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat kan indenrigs- og sundhedsministeren i ganske særlige tilfælde tillade, at der tillige opkræves sådan dækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for grundskyld i henhold til § 7, stk. 1, litra a, i lov om kommunal ejendomsskat.

Baggrunden for reglen er, at der i dækningsafgiftsvedtægterne for de enkelte kommuner er hjemmel til at opkræve dækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld i henhold til lovens § 7, stk. 1, litra a, som omfatter kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten. Det er imidlertid ikke anset for rimeligt at indrømme hjemmel til opkrævning af afgift af de kongelige slotte m.v. i al almindelighed, men kommunalbestyrelsen kan efter tilladelse fra økonomi- og indenrigsministeren pålægge kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten, dækningsafgift.

Efter denne bestemmelse er tilladelse givet vedrørende kongelige slotte m.v., der indtil lov nr. 421 af 19. december 1966 var pålagt dækningsafgift. Slotte, der tilhører staten, vil kun kunne blive betragtet som kongelige i det omfang, de i henhold til lov er stillet til rådighed for kongen eller medlemmer af det kongelige hus. Det vil for tiden sige de fire palæer på Amalienborg, dele af Christiansborg Slot med tilhørende tilbygninger, Fredensborg Slot, Sorgenfri Slot, Gråsten Slot, Jagtslottet Eremitagen og Amaliegade 18 (Det Gule Palæ) i København, jf. lov om dronning Margrethe den Andens civilliste, som ændret ved lov nr. 491 af 7. juni 2001.

Indenrigsministeriet har i 1968 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af de fire palæer på Amalienborg samt den del af Christiansborg Slot med tilbygninger, der er stillet til rådighed for kongen. I tilknytning hertil har Indenrigs- og Sundhedsministeriet i 2003 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af Amaliegade 18 (Det Gule Palæ).

Efter § 23, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendoms-



skat kan kommunalbestyrelsen helt eller delvist fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Efter 2. pkt. kan kommunalbestyrelsen fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Det er endvidere i § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale ejendomsskatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervsdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen. Bestemmelsen hjemler for grundskyld og dækningsafgift en pante- og fortrinsret, som kommunerne i dag anvender i forbindelse med inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift for alle ejendomstyper, jf. § 1 a i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Endvidere fastslår § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen) for de skatter og afgifter, der vedrører fast ejendom, at disse skatter og afgifter er omfattet af en lovbestemt panteret, der er fortrinsstillet før anden pant på fast ejendom. Efter amtstueforordningens § 2 gælder den fortrinsstillede panteret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen. Det betyder, at panteretten skal være udnyttet inden udløbet af de 2 år og 3 måneder, der regnes fra forfaldsdagen.

Ordlyden af amtstueforordnings § 2 er:

»Forsaavidt Skatterne og Afgifterne, hvad enten de ere staaende eller de aarligen eller extraordinairt paalignes, ere at ansee som reelle, saa at de ere lignede paa eller svares af faste Eiendomme (til hvilke Eiendomme ogsaa Tiender regnes), hæfte de paa de Eiendomme, hvoraf de ere forfaldne, med Fortrinsret endog fremfor Pani øvrigtinger. Iøvrigt følge de indbyrdes i den Orden, at Bankhæftelsesrenterne først blive at udrede, dernæst Vore egne Skatter og Afgifter, lige med hvilke ogsaa Amtsforvalternes Skriverspenge regnes, derpaa Brandhjælpspengene og endeligen samtlige Kommune-Afgifter, hvorhos det dog er en Selvfølge, at vedkommende Tiendetageres Fortrinsret i Overensstemmelse med Fr 8. Jan. 1810, § 29, Lit. C., er dem forbeholden.

[...].

Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog reelle Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efter at Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.«

Grundlæggende er en panteret en sikringsakt, fordi pantretten giver en panthaver en bedre retsstilling end usikrede kreditorer. Panthaver er dermed fortrinsstillet gennem sin panteret.

Det er derudover ikke usædvanligt, at flere kreditorer har pant i en fast ejendom, hvorfor det ligeledes har været nødvendigt i amtstueforordningen at fastsætte den indbyrdes dækningsrækkefølge mellem de panthavende kreditorer. Det følger af ordlyden, at ejendomsskatterne hæfter på ejendommen med en fortrinsret *før* øvrige pantefordringer.

Pante- og fortrinsretten kan dermed anses for en samlet ret, hvilket ligeledes underbygges af, at det ikke nævnes i ordlyden i amtstueforordningens § 2, at ejendomsskatterne, ud over selve fortrinsstillingen, skulle være sikret ved en panteret. Det fremgår dog af ordlyden, at når fortrinsretten er fortabt ved udløbet af de 2 år og 3 måneder, skal restancen anses for en simpel fordring. En simpel fordring mod skyldneren skal forstås som et almindeligt krav mod debitoren uden nogen særlig fortrinsret før andre kreditorer. Som eksempel på simple fordringer kan der henvises til konkurslovens § 97, som fastslår, at øvrige ikkefortrinsstillede krav betales i lige dele, bortset fra de i § 98 efterstillede fordringer.

Det kan ligeledes formentlig udledes af bemærkningerne til amtstueforordningens § 2, som disse er gengivet i Collegial-Tidende af 1840, s. 1059f, at det både er pante- og fortrinsretten, der bortfalder ved udløb af de 2 år og 3 måneder:

»ad § 2. [...]

Naar i øvrigt den Bestemmelse i Udkastet, at Fortrinsretten for Skatter og Udgifter holdes i Kraft, saafremt Restancerne i det sildigste inden 6 Maaneder efter 2 Aars Forløb ere beordrede Fogden til Inddrivelse m. v., er forandret til inden 3 Maaneder efter de 2 Aars Forløb, da maa Grunden hertil søges i de Forandringer, der ere foretagne ved den efterfølgende § 11. Cfr. Bemærkningerne ved denne §.«

Af § 11 i amtstueforordningen, som ikke længere har nogen praktisk betydning og omhandler udpantningsret, fremgår:

»Dersom Yderne til Forfaldstiden enten slet ikke betale eller ikke betale Alt, hvad de ere skyldige, skal Oppebørselsbetjenten være forpligtet til, 3 Maaneder efter Forfaldsdagen, at tilstille vedkommende Amtmand rigtige Fortegnelser, der, hvad Landdistricterne angaaer, bør affattes sogneviis, over Beløbet af de Skatter og Udgifter, med videre, af de i §§ 1 og 2 ommeldte Slags, med hvis Betaling enhver Skatyder især staaer tilbage; [...].

Forsømmer Oppebørselsbetjenten at indgive til Amtmanden de foreskrevne Restancelister inden den i det Foregaaende befalede yderste Tid, har han selv uopholdeligen at tilsvare Beløbet. Dog forbeholdes ham samme Regres til Restancedragerne, som det Offentlige tilkommer hos dem, saa at altsaa Amtmanden, naar 2 Aar og 3 Maaneder endnu ikke ere forløbne siden Skatternes Forfaldstid, har at autorisere, paa den ovenfor foreskrevne Maade, Restancerne til Inddrivelse hos Yderne. Men efter den Tid maa Amtmanden ikke autorisere Skatterestancerne til Inddrivelse, da saadanne forældede Restancer ved sædvanligt Søgsmål blive at indbetale [...].«

Det følger dermed af bemærkningerne, at oppebørselsbetjenten selv må betale de skyldige ejendomsskatter til det

offentlige, hvis ikke oppebørselsbetjenten formår at indbringe restancelister til amtmanden. I dette tilfælde har oppebørselsbetjenten mod ejeren af ejendommen et regreskrav, som er fortrinsstillet indtil fristens udløb efter 2 år og 3 måneder fra ejendomsskatternes forfaldstidspunkt. Ved udløbet af fristen må kravet dermed inddrives gennem et sædvanligt søgsmål, hvilket kan forstås således, at kravet må anses som en simpel fordring, som ikke er særligt fortrinsstillet på nogen måde.

Det kan dermed formentlig udledes af forarbejderne til amtstueforordningens § 2, jf. forarbejderne til § 11 i amtstueforordningen, at pante- og fortrinsretten skal ses som knyttet til hinanden på en sådan måde, at der ikke består en panteret ved udløbet af de 2 år og 3 måneder.

Vestre Landsret kommer dog til modsatte resultat i kendelse af 31. maj 2010 j.nr. B-2031-09, hvor det anføres, at *»§ 2 i amtstueforordningen vedrører alene bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten, hvorfor denne forordning er uden betydning for afgørelsen af spørgsmålet om udlæg.«*

Hverken det daværende SKAT, husejerne eller fogedretten omtalte eller påberåbte sig amtstueforordningens § 2. Landsretten har dermed muligvis lagt til grund, at bestemmelsen udover fortrinsstillingen tillige hjemler en panteret, som gælder efter udløbet af de 2 år og 3 måneder. Landsrettens kendelse indeholder dog ikke en begrundelse for landsrettens fortolkning af amtstueforordningen, hvorfor det ikke er muligt at fastlægge baggrunden for landsrettens fortolkning.

Udover denne kendelse fra Vestre Landsret er der ikke identificeret anden trykt retspraksis, som i amtstueforordningens § 2 indfortolker en opdeling af fortrinsretten og pantretten.

I den juridiske litteratur er der heller ikke identificeret væsentlige bidrag, som anser amtstueforordningens § 2 for at hjemle en separat fortrinsret og panteret. Se f.eks. Om Ejerpant og Panteprioritet, 1961, af Knud Illum, hvor følgende fremgår af side 10:

*»Efter fortrinsrettens fortabelse anses fordringen alene som en simpel fordring på skyldneren.«*

Det lægges derfor samlet til grund, at der ved bortfald af fortrinsretten efter udløbet af de 2 år og 3 måneder alene vil bestå en simpel fordring, som indebærer en personlig og ubegrænset hæftelse for ejeren af ejendommen på forfaldstidspunktet for fordringen, hvorimod der ikke længere vil være panteret i ejendommen for fordringen.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., at skattemyndighederne skal under ansvar efter §§ 152, 152 a og 152 c-152 f i straffeloven iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Det følger videre af 2. pkt., at forpligtelsen tillige gælder for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Det følger afslutningsvist

af 3. pkt., at er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven som bidrag til de udgifter, som ejendomme medfører for kommunen.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften vil med forslaget i udgangspunktet være den ansatte grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven, der herefter korrigeres for fradrag for grundforbedringer og fritagelser med henblik fastsættelse af det grundlag, som grundskylden skal beregnes af. Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften vil således være den korrigerede offentlige ansatte grundværdi. Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften er nærmere reguleret i lovforslagets § 20.

Forslaget indebærer, at ejere af ejendomme, som er fritaget fra grundskyld, imidlertid vil kunne pålægges en kommunal afgift. Med forslaget vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, herunder ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, er dog ikke omfattet. Videre vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 8, herunder ejendomme, der tilhører Danmarks Nationalbank. Efter forslaget vil opkrævningen af dækningsafgift skulle ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme.

Ejendomme, der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil blive pålagt dækningsafgift efter forslaget i *stk. 1*, uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning, skole, sygehus, museum m.v. Dog vil der ikke, som beskrevet ovenfor, kunne pålignes dækningsafgift af ejendomme, der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, og som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede.

Af ejendomme, der er delvist fritaget for grundskyld, vil dækningsafgiften kunne pålægges af den del af grundværdien, der ifølge en fordeling, som Skatteforvaltningen har foretaget, vedrører den fritagne del af ejendommen.

I overensstemmelse med boligskatteforliget foreslås det i lovforslagets § 33, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med kalenderåret 2024 vil skulle opkræve dækningsafgift. Det følger af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grund-

skyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Betegnelsen »dækningsafgift« omfatter såvel den afgift, der efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 11 vil kunne pålægges grundværdien for offentlige ejendomme, og den afgift, der efter lovforslagets § 12 vil kunne pålægges grundværdien for erhvervsejendomme.

Betegnelsen »dækningsafgift« skal ses i sammenhæng med, at det efter §§ 23 og 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås videreført i lovforslagets §§ 11 og 12, er fastsat, at dækningsafgift kan pålignes som bidrag til de udgifter, som de pågældende ejendomme medfører for kommunen. Heri ligger, at kommunen pålægger ejendommene en afgift til dækning af de udgifter, som kommunen har ved de pågældende ejendomme.

Det foreslås at opretholde betegnelsen »dækningsafgift«, da dette er en betegnelse, der er almindeligt kendt og har været anvendt gennem adskillige årtier.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er med sproglige ændringer en videreførelse og ændring af § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 1, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift.

Forslaget indebærer, at ejere af ejendomme, som er fritaget fra grundskyld, imidlertid i særlige tilfælde vil kunne pålægges dækningsafgift. Med forslaget vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, herunder kongelige slotte og palæer med tilliggende, der tilhører staten.

Det foreslås, at kompetencen til at pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, dækningsafgift, tillægges kommunalbestyrelsen, hvor kompetencen efter gældende ret tillægges indenrigs- og sundhedsministeren. Lov om kommunal ejendomsskat er ved kongelig resolution af 28. juni 2015 overført fra Økonomi- og Indenrigsministeriet til Skatteministeriet. Uanset overførsel af loven til Skatteministeriet foreslås det, at kompetencen til at pålægge disse ejendomme dækningsafgift tillægges kommunalbestyrelsen og således hverken skatteministeren eller indenrigs- og sundhedsministeren.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse og ændring af § 23, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at kompetencen til at pålægge ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, dækningsafgift, foreslås at skulle tillægges kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen helt eller delvist kan fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne fritage ejendomme, der ejes af andre kommuner og regioner, for dækningsafgift.

Forslaget vil også gælde ejendomme, der samejes med andre kommuner, regionen, hvori kommunen er beliggende, eller andre regioner eller med staten.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 23, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

Retstilstanden forhold til klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter det foreslåede i § 11, stk. 1-3, vil ikke blive ændret med lovforslaget.

Det foreslås i *stk. 4*, at for ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Forslaget indebærer, at betalingspligten for dækningsafgift hvilende på ejendomme omfattet af de foreslåede stk. 1, 2 eller § 12, vil hæfte personligt og ubegrænset på den, der er ejer af ejendommen på forfaldstidspunktet. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 11, stk. 5, 1. pkt., som foreslår, at dækningsafgift af ejendomme omfattet af denne bestemmelse ligeledes vil hæfte på ejendommen i dens helhed med pante- og fortrinsret.

Med forslaget vil pligten til at betale dækningsafgift påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register på forfaldstidspunktet.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

For de ejendomme, der er omfattet af forslaget, vil det dermed være ejerforholdene på det tidspunkt, hvor dækningsafgiften forfalder til betaling, der vil skulle være afgørende for, hvem der efter den foreslåede bestemmelse vil hæfte personligt og ubegrænset for betaling af dækningsafgiften.

Et ejerskifte, der indtræder efter forfaldstidspunktet, vil ingen betydning have for den personlige og ubegrænsede hæftelse. Pantehæftelsen efter den foreslåede § 11, stk. 5., 1. pkt., vil dog ændre form, fordi der ved ejerskiftet vil opstå en tredjemandspanteret på den ejerskiftede ejendom.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 videreføres de dele af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, der omhandler, at dækningsafgiften betales af ejeren af ejendommen. Den gældende regel om, at dækningsafgift også skal udredes af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen

skal udrede skatterne af ejendommen, foreslås ikke videreført. Der er ikke oplysninger om tilfælde, hvor en bruger af en ejendom i henhold til lovgivning skal udrede skatterne af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at dækningsafgift af ejendomme omfattet af *stk. 4*, hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Forslaget indebærer, at dækningsafgiften vil hæfte på den faste ejendom med pante- og fortrinsret. Ved panteret forstås en panteret, der stiftes ved lov og ikke ved aftale. Ved pante- og fortrinsret forstås, at panteretten for den pågældende fordring, vil være fortrinsstillet før alle tinglyste hæftelser og anden pantegæld.

Alle offentligretlige fordringer tilhørende det offentlige er omfattet af en udpantningsret, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udlæg i ejendommen med henblik på gennem en tvangsauktion at opnå dækning via pante- og fortrinsretten, jf. retsplejelovens § 538 om udlæg til forauktionering. Pante- og fortrinsretten vil dermed medføre dækning af dækningsafgift foran fordringer, der er sikret gennem tinglyste hæftelser på ejendommen, dvs. pantebreve og udlæg. Pengesummen, der i sidste ende opnås ved et salg af ejendommen på en tvangsauktion, vil dermed skulle dække ubetalt dækningsafgift før alle andre fordringer uden fortrinsret. Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af dækningsafgift i tilfælde af inddrivelse. Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af gældende praksis vedrørende pante- og fortrinsretten.

Dækningsafgift vil efter lovforslagets § 33 skulle opkræves direkte hos ejeren af ejendommen og vil skulle betales i to rater efter Skatteforvaltningens nærmere bestemmelse med forfald den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Fristen i amtstueforordningen, hvorefter fortrinsretten vil gælde i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen, vil på den baggrund efter lovforslaget skulle regnes fra det forfaldstidspunkt, som Skatteforvaltningen har fastsat for betaling af en rate. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 33 for en beskrivelse af opkrævningen af dækningsafgift.

Det foreslås dog i lovforslagets § 34, *stk. 2*, at fristen på 2 år og 3 måneder fra forfaldstidspunktet vil skulle forlænges i tilfælde af, at Skatteforvaltningen giver ejeren henstand med betalingen af dækningsafgift.

Panteretten indebærer, at der altid vil kunne foretages udlæg i pantet, dvs. ejendommen, jf. retsplejelovens § 517, *stk. 2, 2. pkt.*, der indebærer en begrænsning af skyldnerens påvisningsret, dvs. ret til at bestemme, hvad der skal foretages udlæg i, hvis skyldneren har flere aktiver end nødvendigt til at dække kravet. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil som altovervejende hovedregel ikke være forpligtet til at anvende andre inddrivelseskridt over for den, der var ejer på forfaldstidspunktet. Panteretten i ejendommen vil efter et ejerskifte skifte karakter, så den bliver en fortrinsstillet, lovbestemt tredjemandspanteret. Denne tredjemandspanteret

indebærer, at den nye ejer vil have en solidarisk, subsidiær og begrænset hæftelse for dækningsafgiften, idet den nye ejer alene hæfter med pantet, dvs. den nyerhvervede faste ejendom.

Hæftelsen efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* vil for den nye ejer betyde, at efter fordringen på dækningsafgiften er modtaget hos restanceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, vil restanceinddrivelsesmyndigheden først skulle forsøge at rykke den tidligere ejere af ejendommen, inden restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle opfordre den nye ejer til at betale. Først herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden foretage udlæg i ejendommen. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 11, *stk. 6, 2. pkt.*, for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten og ejerskifte.

Den foreslåede bestemmelse i *1. pkt.* er en videreførelse af § 29, *stk. 1*, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten. Den foreslåede bestemmelse er ligeledes en videreførelse af § 2 i forordning af 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen), for så vidt angår den del af bestemmelsen, der vedrører pante- og fortrinsretten.

Det foreslås i *2. pkt.*, at pante- og fortrinsretten ikke skal omfatte gebyrer og renter.

Forslaget indebærer, at alle gebyrer og renter, der måtte opstå efter overskridelsen af sidste rettidige betalingsdag, herunder under inddrivelsen, ikke vil være omfattet af den i *1. pkt.* foreslåede pante- og fortrinsret.

Dækningsafgift foreslås at skulle opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen, jf. lovforslagets § 33, *stk. 1*. Skattekontoen bygger på saldoprincippet, dvs. at indbetalinger til Skatteforvaltningen, det være sig selskabsskatter, moms, punktafgifter, told m.v., og udbetalinger til virksomheden af f.eks. negativ moms, tilbagebetaling af for meget opkrævede afgifter samt andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen, indgår ved en samlet opgørelse, hvor udbetalinger til virksomheden modregnes direkte i de krav på indbetalinger, som Skatteforvaltningen har på virksomhederne.

Det er denne samlede opgørelse (saldo), der forrentes som et samlet krav på skattekontoen, hvorfor Skatteforvaltningen systemmæssigt ikke kan udskille den andel af et gebyr og de påløbne renter, som vedrører dækningsafgift.

Bestemmelsen vil også indebære, at en ny ejer af ejendommen ikke vil hæfte for de gebyrer og morarenter, der opstår, hvis den gamle ejer af ejendommen ikke har betalt dækningsafgift rettidigt. Med den foreslåede bestemmelse vil en ny køber af ejendommen alene hæfter solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for hovedstolen, dvs. den forfaldne dækningsafgift fratrukket påløbne renter.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 11, *stk. 6*, hvor det foreslås, at restanceinddrivelsesmyndigheden skal kunne sende kravet til inddrivelse uden forudgående underretning af den nye ejer, hvorfor den nye ejers mulighed for at afværge gebyrer og renter, som opstår som følge af den tidligere ejers overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag, vil blive forringet.

Det foreslås i *3. pkt.*, at oplysninger om størrelsen af skyl-

dig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det fra den 1. januar 2024 ikke længere vil være muligt for Skatteforvaltningen at systemunderstøtte den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret, af ejeren kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr. Derfor foreslås det, at oplysningerne fra og med den 1. januar 2024 i stedet skal være tilgængelige for offentligheden ved skriftlig og telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede ordning, hvorefter oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter lovforslagets § 11, stk. 5, 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden, er begrundet i hensynet til potentielle købere af ejendommen, som med den foreslåede ordning fortsat skal kunne gøre sig bekendt med eventuel skyldig dækningsafgift, som hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret, og som køberen derved kan risikere at hæfte for ved køb af ejendommen. Derved sikres der den samme offentlighed om oplysningerne, som der gør sig gældende ved tinglysningssystemet, der ligeledes sikrer, at en køber af en ejendom vil kunne gøre sig bekendt med pantehæftelser, som en panthaver vil kunne anvende til at foretage udlæg i købers ejendom, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Den foreslåede bestemmelse indebærer en undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt i skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1. Den foreslåede ordning, hvorefter ovennævnte oplysninger skal være tilgængelige for offentligheden, forventes dog alene at være af midlertidig karakter, fordi den nødvendige systemmæssige opkobling til Erhvervsstyrelsens systemer forventes udviklet inden for en kortere årrække. Når denne ordning vil kunne systemunderstøttes, forventes der at kunne vendes tilbage til samme ordning som i dag, hvor ejeren (eller andre med ejerens samtykke) vil kunne rekvirere en ejendomsdatarapport hos Erhvervsstyrelsen mod et gebyr.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den sædvanlige opkrævningsproces for krav på skattekontoen vil skulle anvendes til opkrævning af dækningsafgift. Bestemmelsen vil dog også have den betydning, at indtræder der et ejerskifte under opkrævningen af dækningsafgift, vil kravet skulle oversendes til inddrivelse, når den sædvanlige rykkerprocedure forgæves er forsøgt gennemført over for den tidligere ejer, dvs. den, der var ejer på forfaldstidspunktet, jf. lovforslagets § 11, stk. 3. Skatteforvaltningen vil dermed ikke skulle foretage nogen opkrævningsskridt rettet mod den nye ejer af ejendommen, inden kravet vil kunne sendes til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den sædvanlige rykkerprocedure er beskrevet i opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, hvor af det følger, at overstiger en debetsaldo for en virksomhed 5.000 kr., skal hele beløbet indbetales straks, og told- og skatteforvaltningen udsender et rykkerbrev herom til virksomheden. Told- og skatteforvaltningen udsender ikke rykkerbreve om en debetsaldo på 5.000 kr. eller derunder. Rykkerbrev udsendes dog til ophørte virksomheder, også hvor debetsaldoen er større end 200 kr. og mindre end 5.000 kr. Betales beløbet ikke inden den frist, der er fastsat i rykkerbrevet, kan beløbet overgives til inddrivelse. Et beløb, der overgives til inddrivelse, vil fremgå af skattekontoen. Der pålægges gebyr efter § 6 ved udsendelse af rykkerbrev.

Det foreslås i *2. pkt.*, at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. Det foreslås i *3. pkt.*, at § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet, vil Skatteforvaltningen ikke skulle reagere på et ejerskifte i opkrævningsfasen af dækningsafgift. I stedet foreslås det, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil skulle reagere på et ejerskifte, herunder notificere den nye ejer om den på ejendommen hæftende dækningsafgift, som vil blive forsøgt inddrevet ved udlæg i ejendommen.

§ 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige fastsætter, hvornår en fordring kan overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden. Det følger af § 2, stk. 3, 1. pkt., at fordringer overdrages til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført. Det følger videre af 2. pkt., at fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, dog på skyldnerens anmodning kan tillade afdragsvis betaling eller henstand med betalingen. Af 3. pkt. følger det, at afgørelser om afdragsvis betaling eller henstand med betalingen ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed. Afslutningsvis følger det af 4. pkt., at sædvanlig rykkerprocedure, jf. 1. pkt., kun gennemføres, hvis det er muligt, og gennemførelse heraf er ikke en forudsætning for overdragelse af fordringen til restanceinddrivelsesmyndigheden, medmindre andet følger af anden lovgivning.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 3, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende dækningsafgift til inddrivelse, uanset at der er indtrådt et ejerskifte, hvor den nye ejer vil hæfte solidarisk og begrænset med sin ny erhvervede erhvervs ejendom, uden at der er fastsat en separat betalingsfrist og igangsat en sædvanlig rykkerprocedure over for den nye ejer i opkrævningen.

Den nye ejer vil ikke være den skattepligtige, der skal sørge for betaling af den forfaldne dækningsafgift, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil kunne kræve betaling af den nye ejer, der derfor ikke vil blive opkrævet det skyldige krav. Den nye ejer vil i stedet af restanceinddrivelsesmyn-

digheden alene få et tilbud om at betale, hvis den tidligere ejer ikke betaler kravet inden den fastsatte betalingsfrist af restanceinndrivelsesmyndigheden. Tilbuddet gives, så den nye ejer vil kunne afværge udlæg i ejendommen og den dertilhørende fastsatte retsafgift i § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Restanceinndrivelsesmyndigheden vil ellers med den foreslåede pante- og fortrinsret, der efter den foreslåede § 11, stk. 5, 1. pkt., hviler på ejendommen i dens helhed, kunne begære udlæg i ejendommen, jf. § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det følger af § 11, at fordringer omfattet af denne lov med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger kan inddrives ved udpanning, medmindre andet følger af bilag 1.

§ 2, stk. 4, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige indebærer, at inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos restanceinndrivelsesmyndigheden underretter fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, skriftligt skyldneren om overdragelsen, medmindre det ikke er muligt at foretage underretning eller underretning må antages at medføre en væsentlig forringelse af muligheden for at opnå dækning. Det følger videre i 2. pkt., at underretning efter 1. pkt. er ikke en forudsætning for, at fordringer kan overdrages til restanceinndrivelsesmyndigheden.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 4, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen kunne oversende dækningsafgift til inddrivelse, uden at Skatteforvaltningen (fordringshaveren) vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at kravet oversendes til inddrivelse hos restanceinndrivelsesmyndigheden.

Den nye ejer vil i stedet blive orienteret om kravet af restanceinndrivelsesmyndigheden. Se nærmere herom i den foreslåede § 11, stk. 7. Se hertil ligeledes den foreslåede § 11, stk. 5, 3. pkt., som vil sikre, at en ny ejer vil have mulighed for at blive bekendt med krav (ubetalt dækningsafgift) hæftende på ejendommen.

Det følger af § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restanceinndrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinndrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for. Det følger videre i 2. pkt., at restanceinndrivelsesmyndigheden i særlige tilfælde kan beslutte, at 1. pkt. ikke finder anvendelse. Det følger afslutningsvis af 3. pkt., at så vidt muligt skal fordringshaveren eller den, der på vegne af for-

dringshaveren opkræver fordringen, skriftligt underrette den eller de skyldnere, der er omfattet af tilbagekaldelsen efter 1. pkt.

Med den foreslåede undtagelse til § 2, stk. 5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige vil Skatteforvaltningen ikke skulle tilbagekalde kravet fra restanceinndrivelsesmyndigheden, hvis ejeren af en ejendom, hvorpå der hviler ubetalt dækningsafgift med en pante- og fortrinsret, ejerskiftes til en ny ejer. Det vil med forslaget være restanceinndrivelsesmyndigheden, der vil skulle tilføje den nye ejer som solidarisk og begrænset medhæfter på kravet.

Skatteforvaltningen vil ligeledes ikke skulle underrette den nye ejer af ejendommen om det krav, der hviler på den ny erhvervede ejendom. Det vil med lovforslagets § 11, stk. 7, i stedet være restanceinndrivelsesmyndigheden, som vil skulle underrette den nye ejer af ejendommen om, at den nye ejer er blevet medskyldner for kravet.

Med forslaget sikres det, at Skatteforvaltningen og restanceinndrivelsesmyndigheden, som er en del af Skatteforvaltningen, ikke vil skulle sende fordringer frem og tilbage mellem interne styrelser. Den nye ejer vil dermed alene opleve, at det vil være restanceinndrivelsesmyndigheden, som vil rette henvendelse til den nye ejer vedrørende den ubetalte dækningsafgift.

Det foreslås i *stk. 7*, at inden gennemførelsen af udlæg, jf. *stk. 6, 2. pkt.*, skal restanceinndrivelsesmyndigheden underrette den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for dækningsafgiften og opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* indebærer, at restanceinndrivelsesmyndigheden vil skulle underrette den nye ejer om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for ubetalt dækningsafgift samt opfordre den nye ejer til at betale kravet. Den foreslåede bestemmelse minder om retsplejelovens § 496, stk. 1, men går videre end denne ved at pålægge restanceinndrivelsesmyndigheden en forpligtelse til at give en sådan underretning inden udlægsforretningen.

Det følger af retsplejelovens § 496, stk. 1, at inden tvangsfuldbyrdelsen gennemføres, opfordrer fogedretten skyldneren eller den, der varetager hans interesser, jf. § 495, stk. 2, til frivilligt at opfylde kravet. Bestemmelsen anvendes tilsvarende for pantefogeders udlægsforretninger, jf. § 5, stk. 1, i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v.

Restanceinndrivelsesmyndigheden vil med den foreslåede bestemmelse have en pligt til at underrette den nye ejer om dennes solidariske og begrænsede hæftelse, så snart restanceinndrivelsesmyndigheden bliver bekendt med, at den pågældende ejendom er ejerskiftet. Restanceinndrivelsesmyndigheden vil ligeledes have en forpligtelse til at give den nye ejer et tilbud om at betale kravet, således at den nye ejer kan afværge, at restanceinndrivelsesmyndigheden vil foretage udlæg i ejendommen og den dertilhørende retsafgift opstår.

Det foreslås i *stk. 8*, at skatteministeren kan fastsætte

regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig dækningsafgift efter stk. 5-7.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at skatteministeren i en bekendtgørelse vil kunne fastsætte de nærmere regler for restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelse af skyldig dækningsafgift i de tilfælde, hvor der er indtrådt et ejerskifte før eller under inddrivelsen. Det er hensigten, at der skal kunne fastsættes regler, hvorefter restanceinddrivelsesmyndigheden skal rykke den principalt hæftende skyldner (sælger) en eller flere gange, inden der – i tilfælde af fortsat manglende betaling – gennemføres inddrivelse over for den nye ejer, dvs. den subsidiært hæftende skyldner. Inden der gennemføres udlæg i den nye ejers ejendom, vil restanceinddrivelsesmyndigheden skulle opfordre den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet, jf. den foreslåede regel i § 11, stk. 7.

#### Til § 12

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi.

Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen generelt kan beslutte at pålægge ejendomme dækningsafgift, hvis ejendommene anvendes til en af de i bestemmelsen opregnede typer af formål. Kommunalbestyrelsen kan således træffe en generel beslutning om at pålægge ejendomme i kommunen, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, at betale dækningsafgift.

Den pågældende afgift benævnes i praksis ofte erhvervsdækningsafgiften.

Det er i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at af ejendomme, der delvis anvendes som anført i 1. pkt., betales dækningsafgift dog kun, når den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Bestemmelsen forudsætter således, at der skal træffes en afgørelse om, hvorvidt en konkret ejendom er omfattet af bestemmelsen, hvor meget af ejendommen, der i givet fald kan pålægges dækningsafgift, samt at der foretages en fordeling af den samlede grundværdi på henholdsvis den fritagne og den ikkefritagne del.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., at der i vurderingen indgår andre dele af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Herved kan vurderingsmyndigheden foretage ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

I praksis har kommunerne varslet vurderingsmyndighederne om pålæg af dækningsafgiftspligt og om en delvis fritagelse, og omfanget af fritagelserne er sket i et samarbejde

mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden.

Ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af dækningsafgift efter lov om kommunal ejendomsskat foretages ikke i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., sikrer således alene, at fordelingerne kan indsættes i en vurdering. Det betyder bl.a., at ansættelserne og fordelingerne ikke kan genoptages efter reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven.

Det fremgår videre af § 23 A, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at fordeling af grundværdien efter 2. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. I § 23 A, stk. 1, 4. pkt., er det fastsat, at er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven som ejendommen medfører for kommunen, jf. dog stk. 3, 1. pkt.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften vil med forslaget i udgangspunktet være den ansatte grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven, der herefter korrigeres for fradrag for grundforbedringer og fritagelser med henblik fastsættelse af det grundlag, som grundskylden skal beregnes af. Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften vil således være den korrigerede offentlige ansatte grundværdi. Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften er nærmere reguleret i lovforslagets § 20.

Efter lovforslagets § 11, stk. 4, vil dækningsafgiften efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 påhvile den, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Forslaget i stk. 1 indebærer, at foruden de offentlige ejendomme, der vil kunne pålægges dækningsafgift efter lovforslagets § 11, vil ejendomme, der anvendes til kontor,

forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, også kunne pålægges dækningsafgift som bidrag til de udgifter, ejendommene medfører for kommunen. Efter forslaget vil opkrævningen af dækningsafgift således skulle ske som bidrag til dækning af kommunens udgifter vedrørende de pågældende ejendomme.

Ejendomme, der anvendes til kontor m.v., og som medfører udgifter for kommunen, vil ikke kunne fritages for dækningsafgift, såfremt kommunen har besluttet at pålægge dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse. Dækningsafgiften anvendes dog til dækning af kommunens udgifter i almindelighed, og afgiften er dermed ikke øremærket til dækning af kommunens udgifter vedrørende de ejendomme, der er pålagt dækningsafgift. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 11 vedrørende betegnelsen »dækningsafgift«. Det afgørende efter forslaget vil være, om ejendommen anvendes til et af de formål, der fremgår af bestemmelsen. Det er ejendommens faktiske lovlige anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom vil kunne pålægges dækningsafgift efter forslaget.

Anvendelse til erhvervsmæssig udlejning fører ikke i sig selv til, at ejendommen vil kunne pålægges dækningsafgift. For udlejede ejendomme er det lejerens anvendelse af det lejede, der er afgørende, dvs. at ejendommen vil skulle anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål.

De anvendelser af en ejendom, der kan pålægges dækningsafgift, er ikke udtømmende opregnet i bestemmelsen, jf. formuleringen »og lignende øjemed«.

Der er efter lov om kommunal ejendomsskat en omfattende praksis for afgrænsning af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige, i forhold til ejendomme, der er og ikke er dækningsafgiftspligtige. Denne praksis er udmeldt i form af cirkulærer, afgørelser og udtalelser fra det pågældende ressortministerium (Indenrigsministeriet) og domme afsagt ved domstolene.

Foruden de formål, der er udtrykkeligt nævnt i den foreslåede bestemmelse, omfattes efter praksis i lov om kommunal ejendomsskat, jf. Indenrigsministeriets cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning og den amtskommunale beskatning, formål som f.eks. pengeinstitut, biograf, teater, restaurant, teglværk, kraftværk, varmeværk, vaskeri og tankstation. Desuden vil f.eks. slagterier, skibsværfter og mejerier efter praksis kunne pålægges dækningsafgift. Det samme gælder f.eks. lagerbygninger, pak- og kølehuse, silo- og tankanlæg, idet sådanne bygninger og anlæg sædvanligvis anvendes som led i en forretnings- eller fabrikationsvirksomhed.

Med forslaget tilsigtes det ikke at ændre på afgrænsningen mellem anvendelser af ejendomme, der efter praksis anses for dækningsafgiftspligtige, og anvendelser af ejendomme, der efter praksis ikke anses for dækningsafgiftspligtige.

Efter forslaget er det kommunalbestyrelsen, der er den kompetente myndighed til dels at træffe beslutning om påligning af dækningsafgift, dels at vurdere, om ejendommen er en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel,

fabrik, værksted eller lignende øjemed, hvormed ejeren af ejendommen vil kunne pålignes dækningsafgift.

Det følger af boligskatteforliget, at Skatteforvaltningen fra og med kalenderåret 2024 vil skulle opkræve dækningsafgift. Det følger videre af bolig-skatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er med sproglige ændringer en videreførelse af § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i stk. 1, kun kan pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Med forslaget vil der således kun kunne pålægges dækningsafgift af den del af ejendommens samlede grundværdi, der kan henføres til en anvendelse, der er omfattet af dækningsafgift.

Det foreslås i *2. pkt.*, at fordeling af grundværdien efter 1. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, vil den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. fastsættes til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, oplister, hvad der forstås ved fast ejendom efter ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, forstås bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret, som fast ejendom.

Den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.* indebærer, at fordelingen herefter vil skulle ske forholdsmæssigt, således at der vil skulle betales dækningsafgift af den andel af den samlede grundværdi, som svarer til den andel af det samlede bygningsareal, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Anvendes eksempelvis 60 pct. af den samlede bygningsmasse til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil tilsvarende 60 pct. af den samlede grundværdi skulle henføres til beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften.

Hvis en del af ejendommen er fritaget for grundskyld, vil den del af grundværdien, der forholdsmæssigt svarer til den del af det samlede bygningsareal, der er fritaget, tilsvarende skulle udgå af den dækningsafgiftspligtige værdi.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 1, 2.-4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen ikke



kan pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, dækningsafgift efter stk. 1.

Med forslaget vil en ejer af en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, ikke kunne pålægges dækningsafgift, såfremt ejendommen er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1. Lovforslagets § 5, stk. 1, oplister de ejendomme, som objektivt foreslås fritaget for grundskyld.

Eksempelvis vil kongelige slotte eller fredede ejendomme være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det betyder, at der ikke vil kunne pålægges dækningsafgift af sådanne ejendomme, også selv om der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed, dvs. hvis ejendommen anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Omvendt vil eksempelvis offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervmæssigt, ikke være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det betyder, at der vil kunne pålægges dækningsafgift af sådanne ejendomme, hvis der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed, dvs. hvis ejendommen anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed.

Det foreslås i 2. pkt., at for ejendomme, hvor alene en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 2, kan dækningsafgift alene pålægges den ikkefritagne del af grundværdien af ejendommen, som anvendes til de formål, der er nævnt i stk. 1.

Med forslaget vil en ejer af en ejendom, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, kunne pålægges dækningsafgift for den del af ejendommen, der ikke er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2. Efter lovforslagets § 5, stk. 2, fremgår det, at hvis kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, vil alene den del af grundværdien, der vedrører denne del af ejendommen, være fritaget for grundskyld.

Idet dækningsafgiften vil påhvile ejeren af ejendommen, vil det dermed ikke have betydning for dækningsafgiften, at der sker udlejning til eksempelvis en ambassade, der ville være fritaget for ejendomsskat, hvis ambassaden selv ejede ejendommen. En ejerlejlighed, der er udlejet til en ambassade, og som anvendes til kontor, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 23 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med den præcisering, at der i tilfælde af delvis fritagelse for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, vil kunne pålægges dækningsafgift for den del af grunden, der ikke er fritaget.

Det foreslås i stk. 4, 1. pkt., at anvendes kun en del af den ikkefritagne del af en ejendom omfattet af stk. 3, 2. pkt., til de formål, der er nævnt i stk. 1, fastsættes det i medfør af stk. 2, om ejeren af ejendommen skal pålægges dækningsafgift. Det foreslås videre i 2. pkt., at der ved vurderingen efter stk. 2 ikke skal tages højde for fritagelsen efter § 5, stk. 2.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at der vil kunne pålægges dækningsafgift for den ikkefritagne del, hvis den del af

grundværdien, som anvendes til kontor m.v., udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen uanset hvor stor en del af ejendommen, der er fritaget efter lovforslagets § 5.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at der ved vurderingen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil skulle ses bort fra den del af ejendommen, der er fritaget for grundskyld. Det betyder, at denne del ikke vil blive taget i betragtning ved opgørelsen af, om den ikkefritagne del vil skulle pålægges dækningsafgift.

Med forslaget vil det ved fastsættelsen således blive afgørende, hvor stor en del, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, og ikke hvor stor en del af grundværdien, der vil være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 2, fordi fastsættelsen skal beregnes i forhold til grundværdien for hele ejendommen. Dette vil konkret indebære, at hvis Skatteforvaltningen eksempelvis skønner, at 60 pct. af grundværdien er fritaget efter lovforslagets § 5, så vedrører den ikkefritagne del 40 pct., men hvis blot 30 pct. heraf og alle fritagne 60 pct. benyttes til dækningsafgiftspligtige formål, vil der fortsat skulle pålægges dækningsafgift af de 40 pct., der ikke er fritaget. Omvendt vil der ikke skulle pålægges dækningsafgift af den ikkefritagne del i samme eksempel, hvis alene 50 pct. af grundværdien benyttes til dækningsafgiftspligtige formål.

Det foreslås i stk. 5, 1. pkt., at Skatteforvaltningen som en del af vurderingen foretager et skøn over, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til den fritagne henholdsvis den ikkefritagne del efter stk. 2-4, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Det foreslås i 2. pkt., at fordelingen efter 1. pkt. foretages første gang i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Det foreslås videre i 3. pkt., at Skatteforvaltningen samtidigt vurderer, om betingelsen i stk. 2, 1. pkt., er opfyldt, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 har kommunalbestyrelsen kompetencen til at pålægge ejendomme dækningsafgiftspligt. Kommunalbestyrelsen vil således fortsat vil skulle træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal pålægges dækningsafgiftspligt. Skatteforvaltningen vil efter den foreslåede bestemmelse i stk. 5, 1. pkt., skulle træffe afgørelse om, hvor stor en del af en ejendom, der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del, der kan pålægges dækningsafgift, samt hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del efter de foreslåede bestemmelser i stk. 2-4.

Det foreslås i lovforslagets § 18, stk. 3, at fritages eller ophører en fritagelse efter kapitel 1, sker dette med virkning fra førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom efter § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det igangværende år.

For at kunne fritage for grundskyld, ændre eller ophæve en fritagelse, skal denne som en del af vurderingen kunne

indsættes i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Med forslaget i stk. 5, 2. pkt. vil Skatteforvaltningen således skulle foretage en fordeling af grundværdien i den vurdering, der blev foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Skatteforvaltningen vil efter den foreslåede bestemmelse i stk. 5, 2. pkt., derudover skulle træffe afgørelse efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt. Efter stk. 2, 1. pkt., vil ejere af ejendomme, der delvist anvendes som anført i forslaget i stk. 1, kun kunne pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Når en kommune varsler Skatteforvaltningen om pålæg af dækningsafgiftspligt eller en fritagelse herfor, kan Skatteforvaltningen inddrage kommunen i vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der kan henføres til den fritagne del.

En kommunal administrativ varsling meddelt Skatteforvaltningen om indsættelse af dækningsafgift vil som følge af Skatteforvaltningens skøn over, hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del, kunne medføre, at ejendommen alligevel ikke pålignes dækningsafgift.

Det vil eksempelvis være tilfældet, såfremt kommunen har varslet, at en ejendom anvendes delvist til dækningsafgiftspligtige formål i form af kontor, men hvor den efterfølgende fordeling af grundværdien viser, at dette ikke udgør mere end 50 pct. af den samlede grundværdi.

Eftersom Skatteforvaltningen vil skulle skønne over, hvor stor en del af ejendommens anvendelse, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del, vil dette skøn kunne medføre, at det dækningsafgiftspligtige areal udgør mindre end halvdelen af ejendommens dækningsafgiftspligtige anvendelse. I dette tilfælde vil ejendommen, trods kommunens afgørelse om, at ejendommen er dækningsafgiftspligtig, alligevel ikke kunne opkræves dækningsafgift.

Kommunens kompetence vil således alene omhandle, om der på ejendommen foregår dækningsafgiftspligtig virksomhed, mens Skatteforvaltningens kompetence vil omhandle, om det er hele eller alene dele af ejendommen, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Forslaget i stk. 5 skal ses i sammenhæng med ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, således at ansættelser og fordelinger efter nærværende forslag til ejendomskattelov foretages som en del af vurderingen. Det betyder, at det er Skatteforvaltningen, der vil have kompetence til at foretage fordelingerne ved fritagelse for grundskyld. Der betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter nærværende forslag til ejendomskattelov vil kunne påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Disse afgørelser vil derfor være en del af vurderingen og vil kunne påklages og genoptages efter reglerne i henholdsvis

skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b og kapitel 12 om vurderinger.

Det fremgår af forarbejderne til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, side 21, at kravet i skatteforvaltningsloven, hvorefter klagemyndighederne kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis klagemyndighederne finder grundlag for at ændre den pågældende værdi med mere end 20 pct. i forhold til vurderingsmyndighedens afgørelse, ikke gælder for så vidt angår de øvrige dele af en ejendomsvurdering, f.eks. fordelinger af ansatte værdier, hvorefter det ikke vil være en forudsætning for ændring, at ændringen udgør mere end 20 pct.

Det vil sige, at klagemyndighederne vil kunne ændre fordelinger af ansættelser, som indgår i ejendomsvurderingen, selvom det ikke resulterer i en ændring, der er større end 20 pct.

Med forslaget om statens overtagelse af opkrævningen af dækningsafgift vil den efterfølgende skatteansættelse, hvori den hele eller delvise fritagelse for dækningsafgift indgår som en del af grundlaget, blive foretaget af Skatteforvaltningen. Denne skatteansættelse vil efter forslaget være omfattet af reglerne om genoptagelse i skatteforvaltningslovens §§ 26-27 samt reglerne om påklage af skatteansættelser efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 5.

Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for dækningsafgift, kan som hidtil indbringes for domstolene.

### *Til § 13*

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 3 fastsat, at ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter lovens §§ 4 a og 4 b ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 6-8, stigningsbegrænset efter §§ 9, 9 a og 9 b og med tillæg efter § 10 samt med nedslag efter §§ 11 og 12.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1-3, videre fastsat, at der som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, 1. pkt., at for ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen i året før indkomståret, men af ejendomsvurderingen i indkomståret, anvendes ansættelsen i indkomståret i stedet for ansættelsen i året før indkomståret. Videre fremgår det af stk. 2, 2. pkt.,

at hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke vurderes som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i året før indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52 eller § 33, stk. 1, 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, anvendes ansættelsen i indkomståret. Endelig fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, 3. pkt., at 1. og 2. pkt. gælder uanset stk. 1, nr. 1, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 87 a.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, er fastsat, at for ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor Skatteforvaltningen har foretaget ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 38 eller § 33, stk. 12-15, 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, anvendes disse ansættelser fra og med det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3. Videre fremgår, at beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, udgør 80 pct. af ejendomsværdien. Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, er visse ejendomme, hvor der ansættes en ejendomsværdi, som tilbageregnes til 2001-niveau og 2002-niveau. Bestemmelsen foreslås ikke videreført, fordi bestemmelsen vedrører ejendomsværdiskattestoppet, som ikke videreføres med lovforslaget. For nærmere om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 1. pkt., fremgår det, at ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Bestemmelsen i § 4, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Videre er det fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 2. pkt., at ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter § 4, nr. 3, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset m.v. Bestemmelsen i § 4, nr. 3, omfatter boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4, 5, 9 og 10, fremgår det af § 4 a, stk. 4, 3. pkt., at der kun medregnes den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens bolig. Bestemmelsen i § 4, nr. 4, omfatter boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, omfatter ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9, omfatter ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, omfatter ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til boligdelen.

Det er videre fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, 4. pkt., at som beregningsgrundlag for ejendomme som nævnt i § 4, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, omfatter en lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, omfatter lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, omfatter lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5, fastsat, at anvender den skattepligtige et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår), er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret, og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, 1. pkt., at for ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, eller ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beregningsgrundlag for indkomståret efter § 3 til brug for opkrævningen 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 beregningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det førstkommende vurderingsår efter ændringen, jf. dog § 16, stk. 3. Efter 3. pkt. er det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendoms-

værdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

I det opgjorte beløb, som er beskatningsgrundlaget efter det foreslåede i stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22, vil således skulle fratrækkes eventuelle nedslagsbeløb:

- § 23 vedrørende nedslag i ejendomsværdiskat for ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998.
- § 24 vedrørende yderligere nedslag i ejendomsværdiskat for ejendomme erhvervet senest den 1. juli 1998.
- § 25 vedrørende nedslag i ejendomsværdiskat for personer, der har nået folkepensionsalderen.
- § 26 vedrørende reduktion af nedslag efter § 25.

Beløbet vil endvidere blive korrigeret for ejerperiode, udlejning og ejerandel efter:

- § 15 vedrørende ejendomsværdiskattepligt en del af året, herunder udlejning.
- § 16 vedrørende ejerandel.

Beløbet vil efterfølgende blive fratrukket rabat, som ligeledes vil blive korrigeret i forhold til ejerperiode, udlejning og ejerandel efter:

- § 40, stk. 2, vedrørende rabatordning, herunder rabat i ejendomsværdiskat.
- § 41 vedrørende reduktion af basisrabat grundet delvis ejerskifte.
- § 42 vedrørende midlertidig reduktion grundet udlejning.
- § 43 vedrørende bortfald af rabat ved fuldt ejerskifte.

For udenlandske ejendomme fratrækkes yderligere for betalt udenlandsk ejendomsværdiskat efter:

- § 27 vedrørende fradrag for betalte udenlandske ejendomsværdiskatter.

Forslaget indebærer, at hver ejendom vil skulle beskattes for sig. Har en person flere ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskat, typisk en helårsbolig og en fritidsbolig, vil ejendomsværdibeskatningen dermed for de to ejendomme skulle ske hver for sig.

Den foreslåede bestemmelse henviser til de foreslåede bestemmelser i stk. 2-4, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 3, idet ejendomsværdiskattelovens §§ 9, 9 a og 9 b om stigningsbegrænsning ikke foreslås videreført. Det betyder, at der med forslaget ikke vil skulle tages højde for stigningsbegrænsninger ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Der henvises til pkt. 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover indebærer ændringen, at der vil skulle tages højde for rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, som altså vil skulle fradrages i opgørelsen af ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *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. 3-6.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår, der vil skulle danne grundlag for ejendomsværdiskatten. Ved ejendomsværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 16 værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.

Beskatningsgrundlaget vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ansatte ejendomsvurdering. Det, der vil skulle betales ejendomsværdiskat af, er den del af vurderingen, der vedrører ejerens bolig. Der vil dermed ikke skulle betales ejendomsværdiskat af værdien af en ubebygget grund.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis 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.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler herom i ejendomsvurderingsloven i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme og visse ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler herom i ejendomsvurderingsloven i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med »den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår«, forstås efter den foreslåede bestemmelse såvel den vurdering, der foretages den 1. januar i lige år, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år, vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Forslaget om, at det alene er 80 pct., der skal tages udgangspunkt i som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, skal ses lyset af boligskatteforliget. Heraf følger, at der skal indføres et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, som boligejerne og andre ejendommeejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Formålet med at grundlaget for ejendomsværdiskatten med forslaget kun vil være 80 pct. af ejendomsværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Ejendomsvurderingen skal efter ejendomsvurderingsloven afspejle en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelspris som muligt. Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. Vurderingerne fra og med 2020 efter ejendomsvurderingsloven er fastsat inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. Vurderingerne kan dermed også afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er »forkerte«. Det er i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 20, skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne. Reglerne skal ses i lyset af, at det netop er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom, fordi mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg m.v. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.

Da der ikke findes en »rigtig« pris, er vurderingsnormen i ejendomsvurderingsloven fastsat til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den overordnede vurderingsnorm er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden inden for det nævnte spænd overordnet skal finde frem til ved vurderingen. For nærmere om vurderingsnormen henvises til pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger samt de specielle bemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 15, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 19-21 og 94-97.

Det foreslås, at dette forsigtighedsprincip videreføres, og at den ansatte ejendomsværdi reduceres med 20 pct. som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1, med den ændring, at henvisningen til ejendomsvurderingsloven § 87 a ikke videreføres, fordi bestemmelsen alene vedrører

skatteåret 2023. Nr. 2 og 3 om ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført. Om ejendomsværdiskattestoppet og ophævelsen heraf henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, betales der ikke ejendomsværdiskat for indkomståret.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at for ejendomme, hvor der er sket omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor der ikke er en ejendomsvurdering det forudgående år, vil ejendomsværdiskatten skulle beregnes første gang i det år, hvor den første vurdering af den omvurderede ejendom foreligger.

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

- 1) Nyopståede ejendomme.
- 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 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 betyder, at hvis en omvurderet ejendom er omfattet af den foreslåede bestemmelse i 1. pkt., fordi der ikke er et forudgående indkomstår at tage udgangspunkt i, vil ejeren af ejendommen blive beskattet fra det pågældende indkomstår af den nye ejendomsvurdering i stedet for først fra året ef-

ter. Bestemmelsen er således en undtagelse til den foreslåede bestemmelse i stk. 2 om, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis finde anvendelse i tilfælde, hvor en ejendom omvurderes som følge af, at der er sket nybyggeri, hvor der ikke vil være et forudgående indkomstår at tage udgangspunkt i.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at hvis en nybygget ejendom ikke anses som færdigbygget pr. 1. januar i indkomståret efter ejendomsvurderingslovens § 52, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat i det pågældende indkomstår.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller ejendommen er anset for færdigbygget og beboelig ved en tidligere vurdering.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, at er der meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller om- eller tilbygningen er medtaget ved en tidligere vurdering.

Ud over de ejendomme, der er nævnt i ejendomsvurderingslovens §§ 30, 35 og 37, er alle ejerboliger omfattet af § 52.

Ejendomsvurderingslovens § 52 indebærer, at nybyggeri automatisk anses for færdigbygget og beboeligt 1 år efter, at byggetilladelsen er givet, og at om- eller tilbygning automatisk anses for afsluttet 1 år efter, at byggetilladelsen er givet. Dette gælder, medmindre ejeren dokumenterer andet over for Skatteforvaltningen, herunder at byggeriet eller om- eller tilbygningen faktisk ikke er henholdsvis færdigbygget og beboelig eller afsluttet.

Hvis et nybyggeri efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbygget eksempelvis den 1. juli i indkomståret 2027, vil der således ikke skulle betales ejendomsværdiskat for indkomståret 2027, men først fra indkomståret 2028.

Ved opgørelsen af ejendomsværdiskatten efter den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil der skulle tages udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien som beskatningsgrundlag, jf. forslaget i stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, med den præcisering, at bestemmelsen vil vedrøre de tilfælde, hvor der er sket omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1. Præciseringen skyldes, at den nugældende formulering »hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v.« kan give anledning til tvivl om bestemmelsens anvendelsesområde. Derudover udgår henvisningen til den tidligere gældende lov om vurdering

af landets faste ejendomme. Endeligt udgår henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 87 a, fordi bestemmelsen alene vedrører skatteåret 2023.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, 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. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at der 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. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at der 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. Det foreslås endelig i *4. pkt.*, at 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.

Forslaget i stk. 4 opridses, hvor stor en del af ejendomsværdien, der medregnes i beskatningsgrundlaget, for de ejendomme, der efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2-10, er omfattet af ejendomsværdiskat.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2-4, er ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder samt boliger tilhørende landbrugs- og skovejendomme.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, er ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til såvel boligformål og erhvervsmæssige formål, ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der er helt eller delvist beliggende i landzone samt ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 6, 7 og 8, er lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere, 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, og 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 selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil det således kun være den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, som ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat af.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4, med den redaktionelle ændring, at fastsættelsen for beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, samles i én bestemmelse, og med den præcisering, at ved fastsættelsen for beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil ejendomsværdien

for begge boligenheder skulle medregnes ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget i de tilfælde, hvor ejeren har rådighed over hele ejendommen, altså begge boligenheder. Ejeren kan f.eks. have rådighed over begge boligenheder i tilfælde, hvor ejeren bebor den ene boligenhed, mens den anden boligenhed korttidsudlejes efter ligningslovens § 15 Q, stk. 1. I dette tilfælde vil ejeren have rådighed over den boligenhed, ejeren ikke selv bebor i de perioder, hvor den ikke er udlejet. Derfor skal ejeren i tilfælde af korttidsudlejning betale ejendomsværdiskat af begge boligenheder.

Det foreslås i *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 opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det foreslås i *3. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. ikke er bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme af ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.

For eksisterende ejendomme vil den foreslåede bestemmelse i § 31, stk. 3, sikre et beskatningsgrundlag frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

For nybyggede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

Sådanne ejendomme kan derfor først få beregnet ejendomsværdiskat, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde ejendomsværdiskat for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en nybygget ejendom pr. 1. november 2024 vil f.eks. være ejendomsværdiskattepligtig i 2025. Hvis vurderingen af ejendommen er en af de sidst udsendte af vurderingsmyndigheden, vil vurderingen potentielt først komme i andet halvår af 2025. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne ejendomsværdiskat for ejendommen.

For at sikre ejere af ejendomme, der nybygges jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1 nr. 4, en mulighed for at betale ejendomsværdiskatten på forkant, indebærer den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. således, at Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for en forskudsopkrævning af ejendomsværdiskat frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Ved udsendelsen af den nye ejendomsvurdering efterreguleres det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat for opkrævningen af ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 31, stk. 4.

Med forslaget i 2. pkt. vil de foreløbige værdier skulle

fastsættes ud fra forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i vurderingsåret efter ændringen. Til fastsættelsen af de foreløbige værdier tages der udgangspunkt i de data, Skatteforvaltningen er i besiddelse af på tidspunktet for værdifastsættelsen.

Det vil af den grund tidligst være muligt for Skatteforvaltningen at fastsætte de foreløbige beskatningsværdier, når Skatteforvaltningen er færdig med at bearbejde de data, der indhentes den 1. januar i vurderingsåret.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der vil være nye ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i det pågældende indkomstår.

Der vil ikke med forslaget blive foretaget en deklaration af oplysningerne om ejendommen, ligesom det ikke vil være muligt at klage over de foreløbige værdier. Årsagen hertil er, at den foreslåede løsning skal være enkel for Skatteforvaltningen at administrere.

Med forslaget i 3. pkt., vil det stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af ejendomsværdiskat.

Den foreløbige værdiansættelse skal ses som en hjælp til, at ejendomsejeren kan få en idé om den ejendomsværdiskat, der skal betales.

Den foreslåede bestemmelse skal ligeledes ses i lyset af, at beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1. pkt., ikke er en afgørelse efter forvaltningsloven, hvorfor ejeren frit skal kunne ændre det foreløbigt ansatte beskatningsgrundlag.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt., omhandler alene muligheden for frit at ændre et foreløbigt ansat beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat efter 1. pkt., dvs. bestemmelsen giver ikke hjemmel til at ændre en foreløbig ejendomsvurdering.

Skatteforvaltningen er ikke bundet af den foreløbige værdi, og skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af den resterende ubetalte del af ejendomsværdiskatten hos den eller de ejere, som ejede ejendommen i den periode, efteropkrævningen vedrører.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 7, med sproglige ændringer og med den ændring, at henvisningen til ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, udgår. Henvisningen vedrører ejendomsværdiskattestoppet, som ikke foreslås videreført i lovforslaget. Der henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 6*, at anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens §

81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter, hvilken ejendomsværdi der vil skulle lægges til grund, når den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår. Ved forskudt indkomstår forstås, at den skattepligtige anvender et andet indkomstår end kalenderåret. Reglerne om forskudt indkomstår er reguleret i kildeskattelovens § 22, som efter lovforslagets § 31 finder anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 5.

#### Til § 14

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens 4 b, stk. 1, at hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, skal ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler som i § 4 a, stk. 1. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, omfatter ejendomme, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

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

- 1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

I ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, er det videre fastsat, at handelsværdien efter stk. 2 fastsættes på følgende måde:

- 1) Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af Skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris frem- eller tilbageindekseret efter et sådant prisindeks. Skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Hvis prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsæt-

telsen. Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.

- 4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi. Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, at hvis der foretages om-, til- eller nybygning af ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske ejendomsvurdering efter stk. 1 eller den beregnede handelsværdi efter stk. 2, lægges prisen på om-, til- eller nybygningen til ejendomsvurderingen eller den beregnede handelsværdi. Prisen på om-, til- eller nybygningen indekseres til 2001-niveau henholdsvis 2002-niveau ved anvendelse af relevant udenlandsk prisindeks. Findes anvendeligt udenlandsk prisindeks ikke, anvendes i stedet dansk prisindeks. Den indekserede pris reguleres i § 4 b, stk. 2, nr. 2 og 3.

Videre fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, at § 4 a, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse. § 4 a, stk. 5, vedrører den situation, hvor den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår.

Endelig fremgår det af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 7, at skatteministeren kan fastsætte regler om afgivelse af oplysninger til brug for fastsættelsen af handelsværdi efter stk. 2 og 4.

Det foreslås i *stk. 1*, at er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, ansættes beskatningsgrundlaget som 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

Omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, er ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

I det omfang en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk vurdering kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, vil forslaget indebære, at ejeren også vil skulle indrømme et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget, idet vurderingen i meget høj grad ligner den danske ejendomsvurdering. Det vil konkret indebære, at beskatningsgrundlaget for den udenlandske ejendom vil skulle udgøre 80 pct. af ejendomsvurderingen.

Det vil være en forudsætning, at Skatteforvaltningen har godkendt, at den udenlandske, færøske eller grønlandske ejendomsvurdering kun i ringe grad afviger fra ejendommens regulerede handelsværdi og dermed vil kunne sidestilles med en dansk ejendomsvurdering.

På nuværende tidspunkt har Skatteforvaltningen kun godkendt den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 2002. Skatteforvaltningen vil have mulighed for at ændre godkendelsen af den svenske vurdering, hvis udviklingen fremover skulle



vide, at den svenske vurdering ikke længere vil kunne sidestilles med en dansk ejendomsvurdering.

Eventuelle godkendelser af andre udenlandske vurderinger vil ligeledes kunne trækkes tilbage i det omfang de ikke kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. Dette vil også gælde færøske eller grønlandske vurderinger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at hvis der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, ikke er en ejendomsvurdering som nævnt i stk. 1, anvendes handelsværdien for det forudgående indkomstår som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten.

Forslaget indebærer, at hvis der ikke findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, vil beskatningsgrundlaget for ejendomsværdibeskatningen skulle findes på en anden måde ved at anvende handelsværdien i det forudgående indkomstår.

Det foreslås i *2. pkt.*, at handelsværdien fastsættes på følgende måde efter det foreslåede nr. 1-4.

I *nr. 1, 1. pkt.*, foreslås det, at er der et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien som den faktiske anskaffelsespris fremindekseret efter et sådant prisindeks.

Det udenlandske, færøske eller grønlandske prisindeks vil kunne vedrøre det pågældende land, men det vil også kunne være et indeks udarbejdet af OECD. Ved omregningen anvendes valutakursen på det tidspunkt, som omregningen vedrører. Skal der således fastsættes et beskatningsgrundlag pr. 1. januar 2028, vil det være valutakursen på denne dato, som vil skulle anvendes.

På samme måde som tilfældet er for de udenlandske, færøske eller grønlandske ejendomsvurderinger, vil Skatteforvaltningen skulle godkende det udenlandske, færøske eller grønlandske prisindeks. På den måde sikres det, at det pågældende udenlandske indeks altid anvendes ved prisfastsættelsen for ejendomme af den pågældende type i det pågældende land eller i det pågældende område, hvis indekset kun omfatter en del af et land.

Med forslaget i nr. 1 foreslås det at fastsætte handelsværdien ud fra en objektiv norm, og værdiansættelsen indebærer derfor ikke på samme måde som for de danske ejendomsvurderinger et skøn. På baggrund heraf foreslås det, at der ikke skal gælde et forsigtighedsprincip ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget i de tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter nr. 1. Med den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil der således skulle tages udgangspunkt i 100 pct. af handelsværdien.

I *2. pkt.* foreslås det videre, at told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.

Hvis Skatteforvaltningen bliver bekendt med eksistensen

af et allerede eksisterende relevant indeks, eller et sådant indeks etableres, vil Skatteforvaltningen hermed kunne bestemme, at dette indeks skal anvendes fremadrettet.

I *nr. 2* foreslås det, at findes der ikke et prisindeks som nævnt i nr. 1, anvendes et dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48 skal Danmarks Statistik udarbejde prisindeks for en række grupper af ejendomme, herunder boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse og sommerhuse.

Når handelsværdien med den foreslåede bestemmelse i nr. 2 foreslås fastsat ud fra det danske prisindeks for ejendomme af den pågældende type, fastsættes den ud fra en objektiv norm, og værdiansættelsen indebærer derfor ikke på samme måde som for de danske ejendomsvurderinger et skøn. På baggrund heraf foreslås der heller ikke at skulle gælde et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien vil skulle fastsættes efter forslaget i nr. 2. Med den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil der således skulle tages udgangspunkt i 100 pct. af handelsværdien.

I *nr. 3, 1. pkt.*, foreslås det, at foreligger der anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den fastsættelse, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan dokumentation lægges til grund for værdifastsættelsen. Det foreslås i *2. pkt.*, at handelsværdien fastsat efter 1. pkt. indgår med 80 pct.

Når handelsværdien fastsættes på baggrund af anden dokumentation end indeksering, er der tale om et skøn. På baggrund heraf foreslås det, at der skal anvendes et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien vil skulle fastsættes efter forslaget i nr. 3. Forsigtighedsprincippet indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil udgøre 80 pct. af den fastsatte handelsværdi efter den foreslåede bestemmelse i nr. 3.

I *nr. 4, 1. pkt.*, foreslås det, at findes der ikke et prisindeks eller dokumentation som nævnt i nr. 1-3, fastsættes handelsværdien skønsmæssigt. Videre foreslås det i *2. pkt.*, at tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

Den skattepligtige vil altid have adgang til at fremlægge dokumentation af anden karakter til brug for skatteansættelse. Hvis det kan påvises, at en sådan anden dokumentation giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi, vil denne dokumentation kunne lægges til grund for fastsættelsen af handelsværdien. Tilsvarende vil Skatteforvaltningen altid have mulighed for at lægge anden og mere retvisende dokumentation til grund, hvis Skatteforvaltningen skulle være i besiddelse af en sådan.

Det foreslås i *3. pkt.*, at handelsværdien fastsat efter 1. og 2. pkt., indgår med 80 pct.

Forsigtighedsprincippet vil således finde anvendelse på tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter forslaget i nr. 4. Når handelsværdien fastsættes af Skatteforvaltningen ved et skøn, vil der være samme usikkerhed om skønnet som tilfældet er for de danske ejendomsvurderinger. På baggrund

heraf foreslås det, at der skal gælde et forsigtighedsprincip i de tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes efter forslaget i nr. 4. Forsigtighedsprincippet indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten vil udgøre 80 pct. af den fastsatte handelsværdi efter den foreslåede bestemmelse i nr. 4.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, og stk. 4. Stk. 2, nr. 2 og 3, om ejendomsværdiskattestoppet foreslås ikke videreført. Der henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at hvis der foretages om- eller tilbygning af ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske, færøske eller grønlandske offentlige ejendomsvurdering efter stk. 1 eller handelsværdien efter stk. 2, lægges værdien af om- eller tilbygningen til ejendomsvurderingen eller handelsværdien.

I det tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget er en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk ejendomsvurdering efter forslaget i stk. 1, vil denne ejendomsvurdering skulle tillægges den indekserede udgift til ombygning m.v. for at finde det fulde beskatningsgrundlag for ejendommen inklusive ombygningen m.v. Når beskatningsgrundlaget er handelsværdien efter forslaget i stk. 2, vil denne handelsværdi ligeledes skulle tillægges den indekserede udgift til ombygning eller tilbygningen.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at prisen på om- eller tilbygningen skal fremindekseres ved anvendelse af et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks som nævnt i stk. 2, nr. 1.

Prisindekset vil således både kunne vedrøre det pågældende land, men det kan også være et indeks udarbejdet af OECD, jf. ovenfor om den foreslåede bestemmelse i stk. 2 nr. 1.

Det foreslås videre i *3. pkt.*, at findes et sådant prisindeks ikke, anvendes i stedet et dansk prisindeks.

Som det fremgår ovenfor til den foreslåede bestemmelse i stk. 2, nr. 2, udarbejder Danmarks Statistik prisindeks for en række grupper af ejendomme, herunder boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse og sommerhuse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 44-49.

De indekserede eller skønnede handelsværdier vil være en del af skatteansættelsen og vil dermed kunne påklages efter reglerne om påklage af ejendomsværdiskat m.v. jf. skatteforvaltningslovens §§ 5, stk. 1, nr. 5, 11, stk. 1, nr. 1, og 35 b, stk. 1, 2. pkt. Det betyder, at klagen som udgangspunkt afgøres af et skatteankenævn, medmindre klagen visiteres til afgørelse i Landsskatteretten som principiel.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 sikrer, at de danske regler om værdiansættelse af om- eller tilbygninger også vil gælde for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er med sproglige ændringer en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 5, og med de ændringer, som den foreslåede

ophævelse af reglerne om ejendomsværdiskattestoppet giver anledning til. For nærmere om ejendomsværdiskattestoppet henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover foreslås nybygning at udgå af bestemmelsen, så det kun vil være om- eller tilbygninger, der er omfattet af forslaget. Det skyldes, at der ikke foreligger en vurdering i forvejen for en nybygning, som der gør for en om- eller tilbygning.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og stk. 6, tilsvarende finder anvendelse.

Det forhold, at de foreslåede bestemmelser i § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., foreslås at finde tilsvarende anvendelse, indebærer, at der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, kun vil skulle medregnes den del af henholdsvis ejendomsvurderingen eller handelsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil kun den del af henholdsvis ejendomsvurderingen eller handelsværdien, der er henført til boligen tilhørende landbrugsejendommen henholdsvis skovejendommen, blive medregnet. Endelig vil ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, kun blive medregnet den del af handelsværdien, der er henført til ejerens bolig.

At den foreslåede bestemmelse i § 13, stk. 6, finder tilsvarende anvendelse, indebærer, at, hvis den skattepligtige, der ejer en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, anvender et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 3 og 6.

#### Til § 15

Det fremgår af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, at ejendomsværdiskatten for en ejendom opgøres på helårsbasis efter §§ 5-10. Hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholds-mæssigt, jf. dog § 11, stk. 2, 2. pkt. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra overtagelsesdagen. Hvis indflytning sker senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen dog i stedet for overtagelsesdagen. Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med overtagelsesdagen. Hvis sælgers udflytning sker tidligere end overtagelsesdagen, træder udflytningsdagen dog

i stedet for overtagelsesdagen. Stk. 1, 4. og 6. pkt., gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse og afståelse af sommerhuse og lignende.

Det er videre fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, at udøver den skattepligtige erhvervsvirksomhed i egen ejendom i et omfang, der ikke berettiger til vurderingsfordeling af ejendomsværdien på boligen og den øvrige ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, nedsættes ejendomsværdiskatten som beregnet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10 med den til den erhvervmæssige del svarende andel af ejendomsværdiskatten. Ved hel eller delvis udleje af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved sin indkomstopgørelse, medfører udleje ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes. I andre tilfælde af udleje af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som beregnet efter ejendomsværdiskattelovens §§ 5-10 med den til den udlejede del svarende andel af ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau efter §§ 22-26.

Lovforslagets §§ 22-26 vedrører skattesatser for og nedslag i ejendomsværdiskat.

Det forhold, at ejendomsværdiskatten vil blive beregnet på helårsniveau, betyder, at også de foreslåede nominelle nedslag i lovforslagets §§ 24 og 25 vil skulle reduceres forholdsmæssigt i eksempelvis det år, hvor den faste ejendom afstås.

Den foreslåede bestemmelse vil også indebære, at indkomsterne som nævnt i lovforslagets § 26 for personer, der har nået folkepensionsalderen, vil skulle være den pågældendes indkomst for hele året. De indkomster, der fremgår af lovforslagets § 26, stk. 1, er personlig indkomst, positiv nettokapitalindkomst, positiv aktieindkomst og udbytteindkomst.

Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, benævnes indkomstår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 72.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 2*, at kan ejendommen ikke tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele indkomståret, eller anvendes en ejendom til formål, som ikke er ejendomsværdiskattepligtige, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt med den periode af indkomståret, ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand eller ejendommen ikke anvendes til ejendomsværdiskattepligtige formål, jf. dog stk. 5, 1. pkt.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at det vil være en forudsætning for at pålægge ejendomsværdiskat, at ejendommen kan tjene til bolig for ejeren, og at ejeren har rådighed over ejendommen, jf. lovforslagets § 2, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det gældende princip i ejendomsværdiskatteloven om, at der

ikke betales ejendomsværdiskat af en bolig, der er ubeboelig.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejeren ikke vil skulle betale ejendomsværdiskat af en ejendom, når ejeren midlertidigt er afskåret fra at benytte den pågældende ejendom til bolig, fordi ejendommen eksempelvis er ubeboelig. Ejendommen vil således skulle kunne tjene til bolig for ejeren, før der vil pålægges ejendomsværdiskat.

Ifølge praksis skal ubeboeligheden være begrundet i forhold på selve ejendommen. Det betyder, at det skal være forhold ved ejendommen, der gør, at ejendommen ikke kan bebos, eksempelvis fordi ejendommen har lidt skade i en sådan grad, at ejeren ikke længere har rådigheden over den til beboelse. Det tilsigtes, at gældende praksis efter ejendomsværdiskatteloven for, hvornår en bolig anses for ubeboelig, videreføres med forslaget.

Praksis for, hvornår ejendommen er ubeboelig i relation til statskattelovens regler om lejeværdi, gælder også for ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven, som også foreslås videreført med forslaget. Ifølge praksis i statskattelovens regler om lejeværdi skulle der ikke betales skat af lejeværdien, hvor ejendommen var ubeboelig på grund af hærværk, idet samtlige installationer og ruder var ødelagt, og idet ejendommens forsyning af elektricitet, gas og vand var afbrudt. Endvidere skulle der ikke betales skat af lejeværdien i tilfælde, hvor en vandskade havde bevirket, at familien måtte flytte fra boligen i 106 dage på grund af gennemgribende reparationer, og hvor årsagen til boligens tilstand efter det oplyste ikke skyldtes klagerens forhold.

Ejeren skal kunne dokumentere, at ejendommen er fraflyttet midlertidigt, fordi den er ubeboelig, eksempelvis ved hjælp af forsikringsdokumenter. Ejendomsværdiskatten vil blive nedsat forholdsmæssigt i det omfang, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren.

I tilfælde, hvor boligen i en periode har været mindre anvendelig til beboelse som følge af til- eller ombygning samt renovering eller istandsættelse, der ikke sker i tilknytning til udbedringen af en indtruffen skade på hele boligen, vil boligen ikke skulle anses for at være ubeboelig efter den foreslåede bestemmelse. Den ulempe, der vil være forbundet med, at ejendommen i en periode er mindre anvendelig til beboelse som følge af til- eller ombygning samt renovering eller istandsættelse, der ikke sker i tilknytning til udbedringen af en indtruffen skade på hele boligen, vil således ikke skulle sidestilles med ubeboelighed efter bestemmelsen. Det betyder, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat, medmindre der er indtruffet en skade på hele boligen, som gør den ubeboelig, og hvor årsagen hertil ikke skyldes ejerens forhold.

Udgangspunktet er, at ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat, uanset om ejeren udnytter sin rådighed til beboelse eller ej, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 2, stk. 3. Hvis en ejer har flere ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, vil ejeren dermed skulle betale ejendomsværdiskat af alle de ejendomme, der står til rådighed til beboelse for ejeren. En fysisk person, der ejer flere

landbrugsejendomme, vil skulle betale ejendomsværdiskat af stuehuset til en landbrugsejendom, selv om det står tomt i eksempelvis 2 år.

Hvis boligen er stillet til rådighed for eller udlejet til eksempelvis ejerens børn, skal boligen betragtes som en udlejningsejendom, og ejeren vil skulle beskattes af en lejeindtægt, der svarer til udlejningsværdien, medmindre ejeren i væsentligt omfang også selv bruger boligen.

Derudover vil ejendomsværdibeskatningen med forslaget følge anvendelsen af ejendommen i løbet af indkomståret.

Hvis eksempelvis en ejendom anvendes 100 pct. til beboelse den 1. januar, men den 1. marts ændres anvendelsen til 70 pct. beboelse og 30 pct. erhverv, vil forslaget indebære, at der kun vil ske ejendomsværdibeskatning af 70 pct. af ejendommen fra og med den 1. marts.

Forslaget vil sikre, at en sådan ændring i anvendelsen ikke først registreres ved næstkommende vurderingstermin, hvorefter der ville kunne gå 364 dage, hvor ejendomsværdibeskatningen skete på et misvisende grundlag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 2. pkt., med den præcisering, at ejendomsværdiskatten vil blive nedsat forholdsmæssigt med den periode af indkomståret, ejendommen ikke tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand. Derudover indebærer den foreslåede bestemmelse en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, 1. pkt., således at ejendomsværdibeskatningen vil følge anvendelsen af ejendommen i løbet af indkomståret. Derudover indeholder den foreslåede bestemmelse sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningdagen i stedet for overtagelsesdagen.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. indebærer, at en køber af en ejendom som udgangspunkt vil blive pålagt ejendomsværdiskat fra og med overtagelsesdagen. Hvis køberen flytter ind senere end overtagelsesdagen, vil køberen dog undtagelsesvist først blive pålagt ejendomsværdiskat fra og med indflytningdagen.

Reglen vil f.eks. finde anvendelse i tilfælde, hvor ejeren beskattes af rådigheden af en eller flere ejendomme og en eller flere af disse er under afhændelse. I et sådant tilfælde, vil ejeren ikke både skulle betale ejendomsværdiskat af den gamle og nye ejendom samtidig, såfremt ejeren ikke er flyttet ind i den nye ejendom.

Det foreslås videre i *3. pkt.*, at 2. pkt. ikke gælder ved flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lignende.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at der ved køb af sommerhuse og lignende altid vil skulle beregnes ejendomsværdiskat fra henholdsvis til overtagelsesdagen. Ved afgørelsen af, om der er tale om et sommerhus

eller lignende eller en helårsbolig, vil der skulle lægges vægt på den faktiske anvendelse af ejendommen. Den klassifikation, der anvendes ved ejendomsvurderingen, vil kun skulle være vejledende. For sommerhuse og lignende skal den faktiske indflytningdag og udflytningdag dermed ikke have betydning for ejendomsværdiskatten. »Lignende« vil efter forslaget dække over øvrige fritidsboliger og omfatter eksempelvis ejerlejligheder til fritidsbeboelse, hotelejerlejligheder og nedlagte landbrug.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 3. og 4. pkt., med sproglige præciseringer og en delvis videreførelse af 7. pkt. De sporlige præciseringer vedrører, at ved erhvervelse vil køberen være ejendomsværdiskattepligtig fra og med overtagelsesdagen. Efter ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 2. pkt. fremgår det, at ved erhvervelse er køberen skattepligtig »fra overtagelsesdagen«. Det er ikke tydeligt, om der med den gældende formulering menes fra og med overtagelsesdagen eller dagen efter overtagelsesdagen. For at sikre, at ikke både sælger og køber betaler ejendomsværdiskat på overtagelsesdagen, foreslås det at præcisere bestemmelsen, så køberen er skattepligtig fra og med overtagelsesdagen.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med dagen før overtagelsesdagen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at sker sælgers udflytning tidligere end dagen før overtagelsesdagen, træder udflytningdagen i stedet for dagen før overtagelsesdagen.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. indebærer, at en sælger af en ejendom som udgangspunkt vil blive pålagt ejendomsværdiskat til og med dagen før overtagelsesdagen. Hvis sælgeren flytter ud tidligere end dagen før overtagelsesdagen, vil sælgeren dog kun blive pålagt ejendomsværdiskat til og med den faktiske udflytningdag og ikke frem til dagen før overtagelsesdagen.

Det foreslås i *3. pkt.*, at 2. pkt. ikke gælder flytning i forbindelse med afståelse af sommerhuse og lignende.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at der ved salg af sommerhuse og lignende altid vil skulle beregnes ejendomsværdiskat fra henholdsvis til overtagelsesdagen. Ved afgørelsen af, om der er tale om et sommerhus eller lignende eller en helårsbolig, vil der skulle lægges vægt på den faktiske anvendelse af ejendommen. Den klassifikation, der anvendes ved ejendomsvurderingen, vil kun skulle være vejledende. For sommerhuse og lignende skal den faktiske indflytningdag og udflytningdag dermed ikke have betydning for ejendomsværdiskatten. »Lignende« vil efter forslaget dække over øvrige fritidsboliger og omfatter eksempelvis ejerlejligheder til fritidsbeboelse, hotelejerlejligheder og nedlagte landbrug.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 5. og 6. pkt., med sproglige præciseringer og en delvis videreførelse af 7. pkt. De sporlige præciseringer vedrører, at ved afståelse vil sælgeren være ejendomsværdiskattepligtig til og med

dagen før overtagelsesdagen, som skal ses i sammenhæng med, at det foreslås i § 15, stk. 3, at ved erhvervelse vil en køber være ejendomsværdiskattepligtig til og med overtagelsesdagen. For at sikre, at ikke både sælger og køber betaler ejendomsværdiskat på overtagelsesdagen, foreslås det at præcisere bestemmelsen, så sælgeren er skattepligtig til og med dagen før overtagelsesdagen.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at ved hel eller delvis udlejning af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medfører udlejningen ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes.

Ligningslovens § 15 O, stk. 1, vedrører delvis udleje af sommerhuse, og § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., og stk. 2, 3.-5. pkt., vedrører udleje af værelser eller udleje af en helårsbolig en del af året. Begge bestemmelser indeholder regler, hvorefter udlejningsindtægterne er helt eller delvist skattefrie, idet indtægterne til brug for beskatningen nedsættes. I § 15 O er bundfradraget på 10.000 kr. (2010-niveau). I § 15 P er bundfradraget på 1,33 pct. af ejendomsværdien, dog altid mindst 24.000 kr.

Ved lov nr. 1727 af 27. december 2018 er der indført et regelsæt for fradrag i forbindelse med udlejning af helårsbolig en del af året eller udlejning af en del af en helårsbolig. Der gives efter ligningslovens § 15 Q, stk. 1, et skematisk årligt bundfradrag på 10.000 kr. (2010-niveau), såfremt der ikke sker indberetning af lejeindtægterne til indkomstregisteret af en tredjepart efter skatteindberetningslovens § 43. Sker der indberetning efter § 43 af en tredjepart, gives der et skematisk årligt bundfradrag på 25.550 kr. (2010-niveau). Lejeindtægt, der overstiger bundfradraget, indgår ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at ejendomsværdiskatten ikke vil skulle nedsættes i tilfælde, hvor udlejningsindtægterne er helt eller delvist skattefritaget efter de nævnte bestemmelser i ligningsloven.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i andre tilfælde af udlejning af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som opgjort efter lovforslagets §§ 22-26 med den andel af ejendomsværdiskatten, der svarer til den udlejede del.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten således skulle nedsættes i tilfælde af udleje i de tilfælde, som ikke er omfattet af de nævnte bestemmelser i ligningsloven efter forslaget i 1. pkt.

Det vil være Skatteforvaltningen, der vil skulle foretage den fordeling af den ansatte ejendomsværdi, der vil skulle lægges til grund ved nedsættelse af ejendomsværdiskatten.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 2, 2. og 3. pkt., med sproglige ændringer.

#### Til § 16

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 13, 1. pkt., fastsat, at ejer den skattepligtige ejendommen i sameje med andre, betales kun ejendomsværdiskat af den del af ejendommen,

som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, herunder ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, betales der efter ejendomsværdiskattelovens § 13, 2. pkt., ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der er henført til ejerens lejlighed. Efter ejendomsværdiskattelovens § 13, 3. pkt., finder ejendomsværdiskattelovens §§ 6-10 kun anvendelse for ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser. Ejendomsværdiskattelovens §§ 6-10 omhandler tilfælde, hvor der sker nedsættelse i ejendomsværdiskatten.

Det foreslås i *stk. 1*, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Med forslaget vil ejendomsværdiskatten for ejendomme ejet af to eller flere fysiske personer og for ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, skulle opgøres, som om hver ejer var ene-ejer af ejendommen, hvorefter der vil skulle pålægges ejendomsværdiskat af den andel, den pågældende ejer i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Den foreslåede bestemmelse vil kun vedrøre ejendomsværdiskatten. Bestemmelsen regulerer ikke, hvordan en ejer med bolig i ejendommen i øvrigt skal behandles skattemæssigt, hvis ejeren ikke betaler fuld leje til en medejer, som ikke har bolig i ejendommen.

En ejer, der ikke bor i ejendommen, men vederlagsfrit stiller den til rådighed for en medejer, skal som udgangspunkt beskattes efter statskattelovens regler af et beløb, der svarer til den objektive udlejningsværdi. Når ejeren beskattes af den objektive udlejningsværdi, vil ejeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat. Ifølge gældende praksis er det imidlertid muligt at blive beskattet efter ejendomsværdiskattereglerne i stedet for statskattelovens regler om objektiv lejeværdi i tiden indtil bodelingen mellem ægtefællerne, hvis samlivet mellem ægtefællerne er ophørt i skattemæssig henseende, og den, der har forladt boligen, er ejer af denne. Det fremgår af bl.a. af Den juridiske vejledning 2023-1, afsnit

C. H. 3.5.4. Med lovforslaget tiltænkes der ikke at ændre på den gældende praksis på området.

Statsskattelovens regler om beskatning ud fra den objektive udlejningsværdi gælder ikke for en medejer af en landbrugsejendom, der er omfattet af bopælspligt efter lov om landbrugsejendomme, men hvor medejeren ikke bor på ejendommen. Det betyder, at hvis en medejer stiller et stuehus med bopælspligt vederlagsfrit til rådighed for en anden medejer, beskattes den ejer, der ikke bor dér, alene af en forholdsmæssig andel af den procentvist opgjorte lejeværdi. Lejeværdien ved at stille et stuehus med bopælspligt vederlagsfrit til rådighed for en medejer sættes normalt til et beløb, der svarer til en forholdsmæssig andel af 250 pct. af den ejendomsværdiskat, der kan beregnes for hele boligen.

Hvis ingen af ejerne bor i ejendommen, beskattes hver af ejerne af en forholdsmæssig andel af lejeindtægten.

Det foreslås i *stk. 2*, at for ejendomme omfattet af *stk. 1* finder lovforslagets §§ 23-26 kun anvendelse for de ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

Lovforslagets §§ 23-26 vedrører tilfælde, hvor den skattepligtige kan opnå nedslag i ejendomsværdiskatten. Forslaget indebærer, at hvis en ejendom eksempelvis ejes i sameje af tre ejere, og kun en af disse ejere opfylder betingelserne for nedslag efter lovforslagets §§ 23-26, vil der kun kunne opnås nedslag for den del af ejendommen, der svarer til den pågældende ejers andel af ejendommen.

Lovforslagets § 16 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 13 med sproglige ændringer og med den præcisering, at der vil skulle tages udgangspunkt i de ejerandele, der fremgår af et autoritativt register.

#### *Til § 17*

Det er i § 1, *stk. 2*, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. Dette gælder, medmindre der er tale om produktionsjord efter ejendomsvurderingsloven § 28, hvorefter der pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi. Beskatningsgrundlaget for grundskylden af produktionsjord er de vurderinger, der sker efter den særlige vurderingsnorm, der foretages efter ejendomsvurderingslovens § 28.

Efter § 1, *stk. 2*, nr. 1 og 2, i lov om kommunal ejendomsskat er der fastsat et loft for grundskylden, som også benævnes grundskatteloftet. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier med anvendelse af forsigtighedsprincippet:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Efter ovennævnte nr. 1 gives fradrag i to tilfælde. Beregningsgrundlaget for grundskylden nedsættes for det første,

hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Grundforbedringsfradraget blev givet i 30 år, dog i 60 år for skove, eller indtil betingelserne for fradraget ikke længere var opfyldt. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag.

Frdraget reducerer ikke i sig selv grundværdien, men det indgår som et element i beregningen af grundskylden. Grundforbedringsfradraget udgør det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Frdraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som frdraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis frdraget er ansat senere end den 1. januar 2013. Frdraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes frdraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme, fordeles frdraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealens størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres frdraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

Beregningsgrundlaget nedsættes for det andet, hvis en ejendom er fritaget for grundskyld med den del af ejendommen, der er fritaget.

Med grundskatteloftet kan beregningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent.

Reguleringsprocenten opgøres som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct. Reguleringsprocenten fastsættes af finansministeren med tilslutning af Folketingets Finansudvalg. Reguleringsprocenten kan imidlertid ikke overstige 7 pct., hvorfor der er et loft over de årlige stigninger i betalingerne af grundskylden, hvis grundskyldspromillerne ikke ændrer sig. Der bliver både fastsat en reguleringsprocent for ejerboliger og en reguleringsprocent for andre ejendomme. For 2022-2024 gælder særlige regler for reguleringsprocenten, jf. nedenfor.

Det er således ikke grundskylden målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses. Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller hvis en eksisterende ejendom ændrer størrelse eller anvendelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på grundskatte-

loftsniveau. I modsætning til loftet over ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteloftet et bestemt år, der danner udgangspunktet. Når Skatteforvaltningen fastsætter en grundværdi på grundskatteloftsniveau, skal der først findes et basisår. Basisåret er det seneste år, hvor den skattepligtige grundværdi falder sammen med den grundværdi, som Skatteforvaltningen har ansat. Dette er ofte – men langt fra altid – 2001. Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes herefter til det beløb, som den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

Ved lov nr. 227 af 8. marts 2017 blev beregningsgrundlaget for grundskylden for både ejerboliger og andre ejendomme dog fastfrosset for 2017 i forhold til 2016, idet reguleringsprocenten for 2017 var fastsat til 0,0 pct. Loven er en udmøntning af en del af finanslovsaftalen for 2017 indgået mellem den daværende regering (Venstre), Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti. Hvorvidt den enkelte ejers grundskyld steg eller faldt i 2017, afhang således kun af, om grundskyldspromillen blev ændret.

Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2018 var fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017. Reguleringsprocenten for forhøjelse af grundværdien for kalenderåret 2019 var fastsat til 5,5 pct., jf. aktstykke nr. 148 (2017-18) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 21. juni 2018. For grundværdien for kalenderåret 2020 var reguleringsprocenten fastsat til 5,8 pct., jf. aktstykke nr. 162 (2018-2019) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 24. september 2019. For grundværdien for kalenderåret 2021 var reguleringsprocenten fastsat til 6,4 pct., jf. aktstykke nr. 299 (2019-2020) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 17. september 2020.

Folketingets finansudvalg har tiltrådt aktstykke nr. 320 (2020-2021) fra Finansministeriet, hvorved der ved beregning af loftet for grundskyld for kalenderåret 2022 skal anvendes en skønnet stigning i det kommunale udskrivningsgrundlag for skatteårene 2020-2021 på 1,4 pct. For kalenderåret 2022 var reguleringsprocenten for ejerboliger 2,8 pct., jf. kompensationsaftalen. I kalenderåret 2022 var der herefter en differentieret reguleringsprocent, hvorefter reguleringsprocenten for ejerboliger var 2,8 pct., mens den for andre ejendomme var 4,4 pct. Reguleringsprocenten er fra og med kalenderåret 2023 være 2,8 pct. for alle ejendomme, jf. § 1, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

Reglerne om grundskatteloftet foreslås ikke videreført med lovforslaget. Den foreslåede permanente indefrysningsordning for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. det foreslåede kapitel 8, forfølger samme formål som det gældende grundskatteloft. Den foreslåede indefrysningsordning virker imidlertid på en anden måde end grundskatteloftet. Der henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår af § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendoms-

skat, at ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det fremgår af § 27, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansættes told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Efter § 27, stk. 3, 3. pkt., fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Efter § 27, stk. 3, 4. pkt., er det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at der derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 henviser til de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3, hvorefter beskatningsgrundlaget for grundskylden fastsættes.

Med forslaget i stk. 1 vil der ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget skulle ske fradrag i fire tilfælde.

Beskatningsgrundlaget vil for det første skulle nedsættes med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og med den del af grundværdien, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 indebærer, at beskatningsgrundlaget for grundskylden vil skulle nedsættes, hvis der er givet fradrag for grundforbedringer efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Grundforbedringsfradraget blev givet i 30 år, dog i 60 år for skove, eller indtil betingelserne for fradraget ikke længere var opfyldt. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag.

Fradraget vil ikke i sig selv reducere grundværdien, men det vil indgå som et element i beregningen af grundskylden. Grundforbedringsfradraget udgør det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del

af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradraget er ansat senere end den 1. januar 2013. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealets størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

Henvisningen til lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, indebærer, at beskatningsgrundlaget vil skulle nedsættes med den del, der er fritaget for grundskyld efter de foreslåede bestemmelser.

I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, stk. 2, fastsættes det, at opfylder kun en del af en ejendom, der er fritaget fra grundskyld, betingelserne for fritagelse for grundskyld, skal alene den del af grundværdien, der vedrører denne del, være fritaget for grundskyld.

I den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 7, stk. 2, fastsættes det, at opfylder kun en del af en ejendom, som kommunalbestyrelsen helt eller delvist har fritaget for grundskyld, betingelserne for fritagelse, kan alene den del af grundværdien, der opfylder betingelserne, fritages for grundskyld.

Derudover vil forslaget indebære, at der vil skulle fratrækkes rabat i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3.

For ejendomme, hvor der er blevet tildelt en rabat i grundskyld, vil der således i opgørelsen af grundskylden skulle ske fradrag for denne. Dette vil efter lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 1, kunne være relevant for ejendomme, der er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejendomme, der er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ejendomme, der er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Endelig vil forslaget indebære, at der for alle andre ejendomme vil skulle fratrækkes begrænsninger i stigninger i grundskylden efter lovforslagets § 45.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en delvis videreførelse af § 1, stk. 2, nr. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, for så vidt angår den del, der vedrører, at der skal ske fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 2*, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller et kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Forslaget indebærer, at det vil være 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i det for-

udgående indkomstår eller kalenderår, der vil skulle danne grundlag for grundskylden.

Den periode, som grundskylden pålægges for, vil både blive benævnt indkomstår og kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 72.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Beskatningsgrundlaget vil således skulle fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar i året. Efter bestemmelserne vurderes ejendommene på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger som udgangspunkt i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme og visse ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Erhvervs ejendomme vurderes efter ejendomsvurderingsloven ligeledes kun hvert andet år (ulige år). For kalenderåret henholdsvis indkomståret 2024 skal grundværdien pr. 1. januar 2023 (vurderingsåret) således anvendes. Grundværdien for 2023 skal ligeledes anvendes for kalenderåret henholdsvis indkomståret 2025, medmindre der foretages omvurdering pr. 1. januar 2024 (omvurderingsåret).

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Med »den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller det forudgående kalenderår« forstås efter den foreslåede bestemmelse såvel den vurdering, der foretages den 1. januar, dvs. vurderingsåret, som den vurdering, der er aktuel pr. 1. januar i efterfølgende år, dvs. det mellemliggende år. Den vurdering, der foreligger i det mellemliggende år,



vil som udgangspunkt være den vurdering, der er foretaget i vurderingsåret, men det kan som nævnt også være en omvurdering i det pågældende år. Foretages der omvurdering, vil omvurderingen blive foretaget efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Forslaget om, at det alene er 80 pct., der skal tages udgangspunkt i som beskatningsgrundlag for grundskylden, skal ses lyset af boligskatteforliget, som har medført, at der i gældende ret er indført et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, som boligejerne og andre ejendomsjere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Formålet med, at grundlaget for grundskylden med forslaget kun vil være 80 pct. af grundværdien, er at tage højde for den naturlige usikkerhed, der altid vil være knyttet til en ejendomsvurdering. Der er således tale om en vurdering, fordi der ikke eksisterer én objektiv korrekt værdi for en ejendom. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Vurderingen af grundværdien skal ramme værdien af grunden i ubebygget stand bedst muligt. Da de fleste grunde, bortset fra jordarealer på landet, er bebygget, vil det ofte være særligt vanskeligt at udskille den del af en samlet ejendomsværdi, der kan henføres til grunden i ubebygget stand.

Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. De nye vurderinger fra og med 2020 efter ejendomsvurderingsloven er fastsat inden for et spænd, der afspejler denne naturlige usikkerhed. Vurderingerne kan dermed også afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er forkerte. Det er i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 20, skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Det følger af skatteforvaltningsloven, at Skatteforvaltningen og klagemyndighederne er underlagt samme skønsmargin på plus/minus 20 pct., uanset om der er tale om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse hos Skatteforvaltningen eller klagebehandling hos klagemyndighederne. Reglerne skal ses i lyset af, at det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en »rigtig« pris, fordi mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.

Da der ikke findes en »rigtig« pris, er vurderingsnormen i ejendomsvurderingsloven fastsat til den forventelige konstantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den overordnede vurderingsnorm er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden inden for det nævnte spænd overordnet skal finde frem til ved vurderingen. For nærmere om vurderingsnormen henvises til pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger samt de specielle bemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 15, jf. Folke-

tingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 19-21 og 94-97.

Det foreslås, at dette forsigtighedsprincip videreføres, og at den ansatte grundværdi reduceres med 20 pct. som beskatningsgrundlag for grundskylden.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 1, stk. 2, 2. pkt., og § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer, og med den ændring, at henvisningen til ejendomsvurderingsloven i § 26, stk. 2, ikke videreføres, fordi bestemmelsen vedrører skatteåret 2023.

Det foreslås i *stk. 3*, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Forslaget indebærer, at forsigtighedsprincippet ikke vil omfatte produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, således, at grundskylden vil skulle pålægges hele den skattepligtige grundværdi. Grundværdien for produktionsjord vil således skulle indgå med 100 pct. i beskatningsgrundlaget for grundskylden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden af produktionsjord vil være de vurderinger, der sker efter den særlige vurderingsnorm, der foretages efter § 28.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebar, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Ved fremskrivninger for produktionsjord tilhørende landbrugs- eller skovejendomme anvendes prisindeks efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 4, jf. stk. 5. Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende, jf. § 44, stk. 2.

Ved produktionsjord forstås efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, betragtes naturarealer i landzone, der hører til landbrugs- eller skovejendomme, som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovpligtige arealer uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord, dvs. fredskovsarealer tilhø-

rende landbrugs- eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde.

Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til land- eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, og stk. 2, 1. pkt., betragtes som produktionsjord, jf. stk. 2, 2. pkt., og stk. 3, 3. pkt.

Den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven skal ansættes for en skovejendom, er som udgangspunkt den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Dette er en følge af den fremskrivningsordening, der efter ejendomsvurderingslovens § 28 gælder ved ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 1, stk. 2, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. § 4, stk. 1, 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 efter ændringen. Det foreslås i *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 foreslås i *3. pkt.*, at det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og frit kan ændres af ejendomsejeren.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, at der ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. ejendomsvurderingslovens § 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, når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

For eksisterende ejendomme vil de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 31, stk. 3, og lovforslagets § 33, stk. 3, sikre et beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering. Sådanne ejendomme vil først få beregnet grundskyld, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde grundskyld for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en ejendom, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld pr. 1. november 2024, vil f.eks. være

grundskyldsskattepligtig i 2025. Hvis vurderingen af ejendommen er en af de sidst udsendte fra vurderingsmyndigheden, vil vurderingen potentielt først komme i andet halvår af 2025. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne grundskyld for ejendommen.

Ejeren af en ejendom, der ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som omfattes af pligten til at betale grundskyld pr. 1. januar 2025, vil være skattepligtig i hele 2025. Hvis vurderingen af ejendommen f.eks. ligeledes er en af de sidst udsendte af vurderingsmyndigheden, vil vurderingen potentielt først komme i andet halvår af 2025. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne grundskyld på ejendommen.

For at sikre ejere af ejendomme, der omfattes af pligten til at betale grundskyld, jf. lovforslagets § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, vil have en mulighed for at betale grundskyld løbende, indebærer forslaget i 1. pkt. således, at Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for opkrævninger af grundskylden frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Ved udsendelsen af den nye ejendomsvurdering efterreguleres det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat for opkrævningen af grundskyld efter lovforslagets § 31, stk. 4, eller § 33, stk. 4 eller 5.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at de foreløbige værdier vil blive fastsat ud fra forholdene på og prisniveauet for ejendomme pr. 1. januar i vurderingsåret efter ændringen. Til fastsættelsen af de foreløbige værdier tages der udgangspunkt i de data, Skatteforvaltningen er i besiddelse af på tidspunktet for værdifastsættelsen.

Det vil af den grund tidligst være muligt for Skatteforvaltningen at fastsætte de foreløbige beskatningsværdier, når Skatteforvaltningen er færdig med at bearbejde de data, der indhentes den 1. januar i vurderingsåret.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der vil være nye ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i de pågældende kalenderår.

Med forslaget i 3. pkt. vil det stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af grundskyld.

Ønsker en ejendomsejer en ændring af den foreløbige værdi, vil det samtidig have betydning for opkrævningen for alle øvrige ejere af ejendommen. Hvis flere ejere meddeler et ønske om at ændre den foreløbige værdi, vil det i alle tilfælde være den lavest ønskede værdi, der vil blive fastsat.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt., omhandler alene muligheden for frit at ændre et foreløbigt ansat beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat efter 1. pkt., dvs. bestemmelsen giver ikke hjemmel til at ændre en foreløbig ejendomsvurdering.

Den foreløbige værdiansættelse skal alene ses som en hjælp til, at ejendomsejeren kan få en idé om den grundskyld, der vil skulle betales.

Den foreslåede bestemmelse skal ligeledes ses i lyset af, at

beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1 pkt., ikke er en afgørelse efter forvaltningsloven, hvorfor ejeren frit skal kunne ændre det foreløbigt ansatte beskatningsgrundlag.

Skatteforvaltningen er ikke bundet af den foreløbige værdi, og skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteropkrævning af den resterende ubetalte del grundskylden hos den ejer, som ejede grunden i den periode efteropkrævningen vedrører.

Grundskylden for ejendomme, der ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil dog være omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret i lovforslagets § 4, stk. 5, hvorfor der ved ejerskifte af disse ejendomme vil opstå en tredjemands pant. Det betyder, at den nuværende ejer med sin ejendom vil hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for efteropkrævningen af for lidt betalt grundskyld, hvis den ejer, som ejede grunden i den periode, efteropkrævningen vedrører, ikke kan betale efteropkrævningen, f.eks. fordi der er tale om en virksomhed der er gået konkurs.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af § 27, stk. 3, 1., 3. og 4. pkt., i lov om kommunal ejendoms-skat.

#### *Til § 18*

Det er i § 7, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at hvis en ejendom ophører med eller overgår til at være pålagt grundskyld efter den pågældende paragraf, sker det ved udgangen af det kvartal, hvori de omstændigheder, der begrunder fritagelsen henholdsvis pligten til betaling af grundskyld, er indtrådt.

Det foreslås i *stk. 1*, at grundskylden opgøres på helårsniveau efter § 28.

Lovforslagets § 28 vedrører skattesatser for grundskylden.

Det forhold, at grundskylden vil blive beregnet på helårsniveau, betyder, at grundskylden vil skulle reduceres forholdsmæssigt i eksempelvis det år, hvor den faste ejendom afstås.

Den periode, som grundskylden pålægges for, benævnes henholdsvis indkomstår og kalenderår, som begge udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 72.

Den foreslåede bestemmelse er i de væsentligste ny og er en ensretning med den foreslåede bestemmelse herom for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 15, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved afståelse af ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Med forslaget i *1. pkt.* vil grundskylden skulle pålægges med virkning fra og med overtagelsesdagen.

Hvis køberen flytter ind senere end overtagelsesdagen, vil grundskyld fortsat blive pålagt med virkning fra og med

overtagelsesdagen. Det skyldes, at grundskylden pålægges ejendommen, uanset om ejendommen står til rådighed for ejeren.

Ejendomsværdiskatten, bortset fra ejendomsværdiskat af sommerhuse og lignende, vil derimod først blive pålagt fra indflytningsdagen, hvis indflytningsdagen er senere end overtagelsesdagen, jf. lovforslagets § 15, stk. 3, 2. pkt. Det betyder, at ejendomsværdiskatten og grundskylden i disse tilfælde vil blive pålagt fra to forskellige tidspunkter.

Med forslaget i *2. pkt.* vil grundskylden blive opkrævet til og med dagen før overtagelsesdagen ved afståelse i form af salg af en ejendom. Hvis sælger flytter ud tidligere end dagen før overtagelsesdagen, vil der fortsat blive beregnet grundskyld af grunden indtil dagen før overtagelsesdagen og ikke kun indtil udflytningsdagen. Det skyldes, at grundskylden pålægges ejendommen, uanset om ejendommen står til rådighed for ejeren.

Ejendomsværdiskatten, bortset fra ejendomsværdiskat af sommerhuse og lignende, pålægges derimod alene frem til udflytningsdagen, hvis udflytningsdagen ligger forud for overtagelsesdagen, jf. lovforslagets § 15, stk. 4, 2. pkt. Det betyder, at opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil kunne ophøre på to forskellige tidspunkter, fordi skattepligten for de to skatter kan ophøre på to forskellige tidspunkter.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* skal ses i sammenhæng med, at grundskylden i forbindelse med statens overtagelse af opkrævning af grundskyld fra og med 2024 opkræves via forskuds- og årsopgørelsen for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og via skattekontoen for alle andre ejendomme. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil det alene være grundskyld på boligdelen, der opkræves over personskatte-systemerne. Grundskyld for den øvrige ejendom vil blive opkrævet over skattekontoen.

En ejendom, der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom, der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil ikke være omfattet af det foreslåede *stk. 2*.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at fritages eller ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, eller pålægges en ejendom grundskyld, sker dette med virkning fra og med førstkommande 1. januar. Fritages en ejendom for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog efter *2. pkt.* fra og med den 1. januar i det indeværende kalenderår.

Den foreslåede bestemmelse i *1. pkt.* indebærer, at påligning eller ophør af pligten til at betale grundskyld i forbindelse med fritagelse for grundskyld først vil have virkning

fra og med førstkommande 1. januar. Med forslaget vil fritagelsen og påligningen af grundskyld have virkning for et helt år.

Forslaget vil således indebære, at hvis en ejendom fritages for grundskyld fra og med eksempelvis den 1. oktober 2025, vil fritagelsen gælde fra og med den 1. januar 2026. Forslaget indebærer videre, at hvis en ejendom pålægges grundskyld fra og med eksempelvis den 1. oktober 2025, vil påligningen ligeledes først gælde fra og med den 1. januar 2026.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at for ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vedrører fremmede staters repræsentanter og ejendomme, der er fritaget for grundskyld. Omfattet af bestemmelserne er:

- Udsenderstaten og udsenderstatens repræsentationschef samt medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefes bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- Udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten.

Det betyder, at for ejendomme, der ejes af udsenderstatens repræsentationschef samt medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale, hvis de besidder privat, fast ejendom på udsenderstatens vegne på repræsentationens område til brug for repræsentationen, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Det vil videre sige, at for ejendomme, der ejes af udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsul, og den udsendte konsulatchefes bolig, såfremt disse ejes eller lejes af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Det vil også sige, at for ejendomme, der ejes af udsenderstaten på konsulatområdet, som hører til en konsulær repræsentation, der ledes af en honorær konsulatembedsmand og ejes af eller lejes af udsenderstaten, vil fritagelsen for grundskyld ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår.

Bestemmelsen har til formål at opfylde Danmarks internationale forpligtelser efter § 23 i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v., hvorefter ambassader bl.a. skal fritages for ejendomsskatter. Tidspunktet for fritagelse for ejendomsskatter er ifølge Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v. det

tidspunkt, fra hvilket den pågældende ejendom anvendes til ambassade m.v., dvs. overtagelsesdagen.

Hvis en ambassadeejendom overtages eksempelvis den 1. juli 2026, vil fritagelsen dog have virkning fra og med den 1. januar i 2026 og ikke først fra og med den 1. juli 2026, hvor ambassadeejendommen faktisk overtages. Med forslaget vil der således skulle regnes tilbage til den 1. januar i indeværende kalenderår ved fritagelse for grundskyld, uanset hvornår på året ambassadeejendommen m.v. faktisk overtages i det pågældende år. Forslaget er således lempeligere end det angivne i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser, hvorefter det er overtagelsesdagen, der udgør skæringstidspunktet for, hvornår ambassadeejendommen fritages for grundskyld. Forslaget skal ses i lyset af systemmæssige årsager, således at påligning og fritagelse for grundskyld følger vurderingsterminerne den 1. januar efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget vil således indebære, at hvis en ejendom i forbindelse med et ejerskifte overgår til at være en ejendom omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil sælgeren af ejendommen skulle have tilbagebetalt grundskyld fra og med den 1. januar til og med dagen før den dato, hvor ejendommen faktisk overtages af køberen og anses for en sådan ejendom. Hvis f.eks. ejendommen overtages af en juridisk person pr. 1. juli 2026, og ejendommen overgår til at være en sådan ejendom, vil den juridiske person få tilbagebetalt grundskyld fra og med den 1. januar 2026 til og med den 30. juni 2026.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 indebærer ændringer i forhold til § 7, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat. For det første vil fritagelsen for henholdsvis påligningen af grundskyld have virkning fra og med førstkommande januar frem for det efterfølgende kvartal for alle ejendomme med undtagelse af ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5. For det andet vil fritagelsen for grundskyld af ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, ske fra og med den 1. januar i indeværende kalenderår. Med ændringerne vil fritagelsen og påligningen af grundskyld følge vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

#### *Til § 19*

For ejendomme, som ejes af flere fysiske personer, sker der efter gældende praksis ikke opdeling af grundskylden på de enkelte ejere. Grundskylden påhviler ejendommen som helhed, og ejerne hæfter solidarisk med ejendommen som pant.

Kommunerne har tilrettelagt administrationen af opkrævningen af grundskylden på den måde, at samtlige fysiske personer, som er ejere af en ejendom, og som kommunerne har kendskab til via Ejerfortegnelsen, får tilsendt ejendomsskattebilletter. Kommunerne udsender opkrævningen af grundskyld samt ejendomsbidrag og lignende, som kommunen opkræver sammen med grundskylden, dvs. fælles opkrævning, til den fysiske person, der er registreret som hovedejer på det tidspunkt, hvor ejendomsskattebilletten udsendes. Det sker med udgangspunkt i registreringen i Ejerfortegnelsen fra slutningen af november måned. Der udsen-

des en opkrævning pr. ejendom. Den udsendes til hovedejeren i begyndelsen af december måned. Grundskylden samt ejendomsbidrag og lignende, der opkræves sammen med grundskylden på ejendomsskattebilletten, bliver opkrævet i to eller flere lige store rater, der forfalder til betaling i typisk januar måned og juli måned. Det kan også forekomme, at en kommune opkræver grundskylden i flere end to rater og med andre forfaldsmåneder.

Ved dobbelthuse, ideelle anparter og lignende udsender kommunen også kun én ejendomsskattebillet, og ejerne må i fællesskab sørge for betalingen og deres egen indbyrdes afregning.

Er der eksempelvis syv fysiske personer, der ejer en ejendom, får alle syv tilsendt ejendomsskattebilletter. Hovedejeren får tilsendt den originale skattebillet og eventuelle giroindbetalingskort. Er betalingen tilmeldt betalingservice, bliver der ikke tilsendt giroindbetalingskort. Alle øvrige ejere får tilsendt en kopi af skattebilletten uden girokort. For så vidt angår dobbelthuse, ideelle anparter og lignende udsender kommunen også kun én ejendomsskattebillet. Det er op til ejerne i fællesskab at sørge for betalingen og deres egen indbyrdes afregning.

Det foreslås i § 19, at for ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Med forslaget vil der således ske en opdeling af grundskylden, så grundskylden vil blive opkrævet hos ejerne efter ejerandele, der fremgår af et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre umiddelbart anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Med forslaget vil grundskylden for ejendomme ejet af to eller flere fysiske personer og for ejendomme efter lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, skulle beregnes, som om hver ejer var enejer af ejendommen, hvorefter der vil skulle pålægges grundskyld af den andel, den pågældende ejer i henhold til et autoritativt register. Det er både medejere, der har rådigheden over ejendommen, og medejere, som ikke har rådighed over ejendommen, som vil skulle pålægges grundskyld. Dette adskiller sig fra ejendomsværdiskat af ejendomme, der ejes i sameje, hvor der vil være krav om, at medejerne har rådighed over ejendommen, jf. lovforslagets § 16, stk. 1.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Forslaget er en konsekvens af, at opkrævningen af grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der er ejet af fysiske personer, fra og med 2024 foreslås at overgå til personskaftesystemerne, hvor skatten opkræves personligt i lighed med ejendomsværdiskatten og ikke som efter gældende ret i to eller flere rater. Det vil derfor være nødvendigt at henføre den samlede grundskyld på en ejendom til ejernes respektive andele i de tilfælde, hvor ejendommen ejes af to eller flere fysiske personer.

#### *Til § 20*

Det er i § 23, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, for hvilke der i medfør af ejendomsvurderingsloven skal foretages ansættelse af grundværdien, og som i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, svares dækningsafgift af 80 pct. af sådanne ejendomes grundværdi.

Det fremgår af § 23 A, stk. 2, 7. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikkeafgiftspligtigt formål, betales kun delvis dækningsafgift. Det fremgår af 8. pkt., at andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år.

Endelig fremgår det af §§ 23, stk. 4, og 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat, at Skatteforvaltningen på kommunalbestyrelsens anmodning skal foretage de ansættelser af grundværdien samt de fordelinger heraf, der er fornødne for beregning af dækningsafgiften. Videre fremgår, at skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til Skatteforvaltningen for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger. §§ 23, stk. 4, og 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført som følge af statens overtagelse af opkrævning af dækningsafgift fra kommunerne fra og med kalenderåret 2024, hvorefter kommunerne ikke længere vil skulle foretage en sådan anmodning, fordi staten fra og med kalenderåret 2024 vil varetage opgaven.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for dækningsafgift begrebet skatteåret, som udgør 365 dage. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende kalenderår for dækningsafgift.

Det fremgår af § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendoms-

skat, at ansættelserne ved de i medfør af ejendomsvurderingsloven foretagne almindelige vurderinger, jf. lovens § 5, og omvurderinger, jf. lovens § 6, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. dog § 1, stk. 2, nr. 2, og § 32 A i lov om kommunal ejendomsskat og ejendomsvurderingslovens § 87 a.

Det fremgår af § 27, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det fremgår videre af § 27, stk. 3, 2. pkt., at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag efter 1. pkt., omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af § 11 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

Den periode, som dækningsafgiften pålægges for, benævnes kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 72.

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17 værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

Efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 foretages henholdsvis almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. januar i året. Andre ejendomme og visse ejerboliger vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 5 hvert andet år (ulige år). Det bemærkes, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter de foreslåede regler i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Der sker efter ejendomsvurderingslovens § 6 omvurdering af en ejendom, når en ejendom siden den seneste almindelige vurdering er blevet ændret. Der sker også omvurdering af eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning eller nedrivning, ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder,

og ejendomme, der har lidt skade på grund af brand, storm eller lignende.

Lovforslagets § 11 omfatter ejendomme, der tilhører staten, regionerne og kommunerne, og ejendomme ejet af Danmarks Nationalbank. For en nærmere beskrivelse af de omfattede ejendomme henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 11.

Forslaget indebærer, at ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften for sådanne ejendomme vil grundværdien efter ejendomsvurderingsloven skulle indgå fuldt ud. Forsigtighedsprincippet, hvorefter det alene er 80 pct. af grundværdien, der udgør beskatningsgrundlaget, vil dermed ikke skulle anvendes ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for de pågældende offentlige ejendomme.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at for ejendomme omfattet af § 12 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3.

De ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 12, er ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende. For en nærmere beskrivelse af de omfattede ejendomme henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 12.

Forslaget indebærer, at ved fastsættelsen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften for sådanne erhvervs ejendomme vil forsigtighedsprincippet skulle tages i betragtning, og der vil således alene skulle tages udgangspunkt i 80 pct. af grundværdien, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget skal ses i lyset af boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at der ved grundlaget for dækningsafgiften for erhvervs ejendomme skal fratrækkes 20 pct. heraf. Det betyder, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af visse offentligt ejede ejendomme vil være den fulde grundværdi, mens beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften af erhvervs ejendomme kun vil være 80 pct. af grundværdien. Forsigtighedsprincippet blev indført ved lov nr. 278 af 17. april 2018.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 23, stk. 1, 1. pkt., § 23 A, stk. 2, 1. pkt., og § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat i forhold til de dele af bestemmelserne, der vedrører beskatningsgrundlag for dækningsafgiften.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejendomme, der er omfattet af § 12, men som en del af kalenderåret anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, pålægges kun delvis dækningsafgift. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at told- og skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift fordelt på et kalenderår.

Forslaget indebærer, at der kun vil blive pålagt dækningsafgift for den del af året, hvor ejendommen anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, herunder til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende. Forslaget inde-

bærer videre, at andelen af det vurderingsår, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, vil skulle fastsættes forholdsmæssigt af Skatteforvaltningen.

Anvendes en ejendom eksempelvis 2 måneder om året til hotel, mens ejendommen resten af året anvendes til et formål, der ikke er dækningsafgiftspligtigt, såsom til kursusvirksomhed, skal der kun pålægges dækningsafgift forholdsmæssigt for de 2 måneder, ejendommen anvendes til hotel. I dette eksempel vil dækningsafgiften således udgøre en sjettedel af den dækningsafgift, der beregnes for et helt år.

Dækningsafgiften vil skulle fordeles hen over året og opkræves i to rater i lighed med grundskylden for andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, jf. lovforslagets § 33.

Bestemmelsen vil ikke omfatte den situation, hvor driften af den virksomhed, der begrunder dækningsafgift, er ophørt eller indstillet. I denne situation pålægges der dækningsafgift, indtil ejendommen indrettes til et formål, der ikke indebærer dækningsafgift, eller eventuelt det tidspunkt, hvor ejendommen kommer i en stand, der ikke er anvendelig til en virksomhed omfattet af lovforslagets § 12, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 2, 7. og 8. pkt., i lov om kommunal ejendoms-skat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3*, at bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

For eksisterende ejendomme vil lovforslagets § 33, stk. 3, sikre et beskatningsgrundlag frem til tidspunktet for opkrævningen af den sidste rate i året efter vurderingsåret.

Med forslaget vil beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 17, stk. 4, skulle anvendes som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift, hvis en ejendom, hvor der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter lovforslagets § 17, stk. 4, bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter lovforslagets § 12.

Efter lovforslagets § 17, stk. 4, følger det, at for ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for kalenderåret, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen, og det foreløbige beskatningsgrundlag er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før kalenderåret vil der imidlertid ikke eksistere sådanne tidligere beskatningsgrundlag, der kan anvendes frem til tidspunktet for udsendelse af den nye vurdering.

Sådanne ejendomme, hvor der ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter lovforslagets § 17, stk. 4, og som bliver omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter lovforslagets § 12, vil derfor først få beregnet grundskyld eller dækningsafgift, når den nye vurdering er udsendt, og ejerne vil derfor risikere at skulle betale den fulde grundskyld eller dækningsafgift for op til halvandet år på én gang.

Ejeren af en ejendom, der omfattes af pligten til at betale dækningsafgift pr. 1. januar 2025, vil være skattepligtig i hele 2025. Hvis vurderingen af ejendommen f.eks. er en af de sidst udsendte af vurderingsmyndigheden, vil vurderingen potentielt først komme i andet halvår af 2025. Det vil hermed først fra dette tidspunkt være muligt at beregne dækningsafgift på ejendommen.

For at sikre ejere af ejendomme, hvor der ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter lovforslagets § 17, stk. 4, og som omfattes af pligten til at betale dækningsafgift efter lovforslagets § 12, vil have en mulighed for at betale dækningsafgift løbende, foreslås det således, at Skatteforvaltningen vil skulle fastsætte foreløbige værdier, når det er muligt, som vil kunne danne grundlag for rateopkrævninger af dækningsafgift frem til det tidspunkt, hvor den nye vurdering udsendes.

Ved udsendelsen af den nye ejendomsvurdering efterreguleres det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat for opkrævningen af dækningsafgift efter lovforslagets § 33, stk. 4 eller 5.

Efter lovforslagets § 17, stk. 4, 2. pkt., vil de foreløbige værdier blive fastsat ud fra forholdene på og prisniveauet for ejendomme pr. 1. januar i vurderingsåret. Til fastsættelsen af de foreløbige værdier tages der udgangspunkt i de data, Skatteforvaltningen er i besiddelse af på tidspunktet for værdifastsættelsen.

Det vil af den grund tidligst være muligt for Skatteforvaltningen at fastsætte de foreløbige beskatningsværdier, når Skatteforvaltningen er færdig med at bearbejde de data, der indhentes den 1. januar i vurderingsåret.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der vil være nye ejendomme, der først får et foreløbigt beskatningsgrundlag sidst i de pågældende kalenderår.

Efter lovforslagets § 17, stk. 4, 3. pkt., vil det stå ejendomsejeren frit for at ændre den foreløbige værdi og hermed selv bestemme størrelsen på den foreløbige opkrævning af dækningsafgift.

Ønsker en ejendomsejer en ændring af den foreløbige værdi, vil det samtidig have betydning for opkrævningen for alle øvrige ejere af ejendommen. Hvis flere ejere meddeler et ønske om at ændre den foreløbige værdi, vil det i alle tilfælde være den lavest ønskede værdi, der vil blive fastsat.

Den foreløbige værdiansættelse skal alene ses som en

hjælp til, at ejendoms ejeren kan få en idé om den grundskyld eller dækningsafgift, der vil skulle betales.

Den foreslåede bestemmelse skal ligeledes ses i lyset af, at beskatningen på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter 1 pkt., ikke er en afgørelse efter forvaltningsloven, hvorfor ejeren frit skal kunne ændre det foreløbigt ansatte beskatningsgrundlag.

Skatteforvaltningen er ikke bundet af den foreløbige værdi, og skulle det efterfølgende vise sig, at den foreløbige værdi har været ansat for lavt, vil der ske en efteroprævning af den resterende ubetalte del af dækningsafgiften hos den ejer, som ejede grunden i den periode efteroprævningen vedrører.

Dækningsafgiften for disse ejendomme vil dog være omfattet af den foreslåede pante- og fortrinsret i lovforslagets § 11, stk. 5, hvorfor der ved ejerskifte af ejendommen vil opstå en tredjemands pant. Det betyder, at den nuværende ejer med sin ejendom vil hæfte solidarisk, subsidiært og begrænset med sin ejendom for efteroprævningen af for lidt betalt dækningsafgift, hvis den ejer, som ejede grunden i den periode, efteroprævningen vedrører, ikke kan betale efteroprævningen, f.eks. fordi der er tale om en virksomhed der er gået konkurs.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 27, stk. 3, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

#### *Til § 21*

Det er i § 23, stk. 3, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at bliver en ejendom fritaget for grundskyld i henhold til § 7, stk. 1, litra b, eller stk. 3, betales dækningsafgiften efter § 23 fra tidspunktet for fritagelsens indtræden. Ophører fritagelsen for grundskyld, bortfalder dækningsafgiftspligten samtidig hermed, jf. § 23, stk. 3, 2. pkt.

Det er i § 23 A, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at overgår en ejendom som følge af ændringer i anvendelsen af denne til at skulle betale dækningsafgift efter denne paragraf, sker dette med virkning fra og med det skatteår, der tager sin begyndelse i det kalenderår, der følger efter det, i hvilket vurderingen er foretaget, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Efter § 5, stk. 1, skal vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret.

Det fremgår af § 23 A, stk. 4, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at skal der efter §§ 23 eller 23 A betales dækningsafgift af en ejendom, for hvilken der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 14, indtræder dækningsafgiftspligten fra udgangen af det kvartal, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. I 3. pkt. er det fastsat, at ophør af pligt til at betale dækningsafgift sker med virkning fra udgangen af det kvartal, hvori den ændring, der begrunder ophør af afgiftspligt, har fundet sted.

Det er videre med § 23 B, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at beslutning om oprævning af dækningsafgift i henhold til §§ 23 eller 23 A, der er truffet af kommunalbestyrelsen inden den almindelige vurdering

pr. 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, har virkning fra og med det kommende skatteår, jf. dog § 23 B, stk. 2 og 3, i lov om kommunal ejendomsskat. Videre fremgår af § 23 B, stk. 1, 2. pkt., at § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat tilsvarende finder anvendelse. Endelig er det fastsat i § 23 B, stk. 1, 3. pkt., at beslutning om ændring af promillernes størrelse, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende år, har virkning fra og med det kommende skatteår.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommende 1. januar. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ophører dækningsafgiften for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommende 1. januar, jf. dog stk. 2.

Den periode, som dækningsafgiften pålægges for, benævnes kalenderår og udgør 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned, jf. lovforslagets § 72.

Forslaget i 1. pkt. fastsætter tidspunktet for, hvornår ejeren af ejendomme omfattet af lovforslagets §§ 11 og 12 vil skulle pålægges dækningsafgift. Forslaget indebærer, at kommunens beslutning om at pålægge dækningsafgift vil have virkning fra og med førstkommende 1. januar.

Det bemærkes, at det ikke er et krav, at beslutningen om påligning af dækningsafgift er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår. Dette krav vil kun gælde ved beslutningen om ændring af satsen for dækningsafgift.

Pålægges ejeren af en ejendom dækningsafgift efter lovforslagets § 11 som følge af fritagelse for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, vil dette med forslaget således skulle have virkning fra og med førstkommende 1. januar. Ophører fritagelsen for grundskyld, vil dækningsafgiften skulle bortfalde fra og med førstkommende 1. januar.

Pålægges ejeren af en ejendom dækningsafgift efter lovforslagets § 12 som følge af eksempelvis ændringer i anvendelsen, eller ændres den andel af en ejendom, som ejeren er pålagt dækningsafgift for, vil dette med forslaget således skulle ske fra og med førstkommende 1. januar.

Skifter en ejendom anvendelse eksempelvis den 10. december 2025, dvs. før vurderingsterminen den 1. januar 2026, vil Skatteforvaltningen efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, skulle foretage en omvurdering pr. 1. januar 2026. Med forslaget vil kommunalbestyrelsen kunne pålægge ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar 2026, og Skatteforvaltningen vil med virkning fra samme dato kunne opkræve dækningsafgiften.

Skifter en ejendom derimod først anvendelse den 10. januar 2026, dvs. efter vurderingsterminen den 1. januar 2026, vil Skatteforvaltningen efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, skulle foretage en omvurdering pr. 1. januar 2027. Kommunalbestyrelsen vil herefter kunne pålægge ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar



2027, og Skatteforvaltningen vil med virkning fra samme dato kunne opkræve dækningsafgiften.

Pålægges ejeren dækningsafgift efter lovforslagets §§ 11 eller 12 af en ejendom, for hvilken der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 14, vil forslaget indebære, at påligningen af dækningsafgift vil ske med virkning fra og med førstkommande 1. januar, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 14 fastsat, at Skatteforvaltningen i tilfælde, hvor en ejendom ikke længere opfylder betingelserne for helt eller delvist at være undtaget fra vurdering, skal foretage de nødvendige ansættelser. Dette vil skulle ske på det tidspunkt, hvor betingelserne for undtagelse ikke længere er opfyldt, og det kan således ske på et vilkårligt tidspunkt af året med virkning fra og med førstkommande 1. januar.

Hvis betingelserne for undtagelse fra vurdering eksempelvis fra og med den 1. marts 2025 ikke længere er opfyldt, vil pligten til at betale dækningsafgift således indtræde fra og med den 1. januar 2026.

Forslaget i 1. pkt. indebærer videre, at kommunens beslutning om ændring af satsen for dækningsafgiften vil skulle træffes senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende år, for at beslutningen vil have virkning fra og med førstkommande 1. januar.

Hvis f.eks. kommunens budget vedtages den 1. december 2023, og beslutningen om at ændre dækningsafgiften først træffes den 15. december 2023, vil beslutningen om ændringen af satsen først have virkning fra og med den 1. januar 2025, dvs. ikke allerede fra og med den 1. januar 2024.

Dog vil kommunalbestyrelsen ikke kunne hæve satserne eller indføre dækningsafgift for 2029 som følge af lovforslagets i § 29. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at hvis dækningsafgiften ophører for en ejendom fra og med eksempelvis den 1. februar 2025, vil ophøret have virkning fra og med den 1. januar 2026. For ejendomme, der er pålagt dækningsafgift, og som ved et ejerskifte overgår til at være en ejendom nævnt i lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 3-5, vil ophøret dog have virkning fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder, jf. det foreslåede stk. 2.

Det er Skatteforvaltningen, der vil skulle administrere den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af § 23 B, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer og en ændring af § 23, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat og § 23 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat. Ændringen af bestemmelserne indebærer, at al påligning og ophør af dækningsafgift har virkning fra og med førstkommande 1. januar frem for fra tidspunktet for, at fritagelse for grundskyld indtræder og ophører for offentlige ejendomme, og frem for det efterfølgende kvartal for erhvervsjendomme. Med ændringen vil påligningen og

ophøret af dækningsafgift følge vurderingsterminerne efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, ophører dækningsafgiften fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i 1. pkt., pålægges ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder.

Videre foreslås det i *3. pkt.*, at ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, pålægges ejeren af ejendommen dog dækningsafgift fra og med denne dato.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* skal ses i sammenhæng med Danmarks internationale forpligtelser efter § 23 i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v., hvorefter konsulat- og ambassadeejendomme bl.a. skal fritages for ejendomsskatter. Tidspunktet for fritagelse for ejendomsskatter er ifølge Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser m.v. det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ejendom anvendes til ambassade m.v., dvs. overtagelsesdagen.

Med forslaget vil der således skulle regnes tilbage til den 1. januar i det kalenderår, hvor ejeren af en ejendom, der er pålagt dækningsafgift, ejerskiftes og overgår til at være en ambassadeejendom og omvendt. I det kalenderår, ejerskiftet sker, forstås i det år, hvor ejendommen overtages. Dette vil gælde, uanset hvornår på året ambassadeejendommen faktisk overtages eller ejerskiftes i det pågældende år. Forslaget er således lempeligere end det angivne i Wienerkonventionen af 18. april 1961 om diplomatiske forbindelser, hvorefter det er overtagelsesdagen, der udgør skæringstidspunktet. Forslaget begrundes med systemmæssige årsager, således at påligning og ophør af dækningsafgift følger vurderingsterminen 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Forslaget vil således indebære, at sælgeren af en ejendom, som er dækningsafgiftspligtig, og hvor ejendommen i forbindelse med et ejerskifte overgår til at være en ambassadeejendom, vil skulle have tilbagebetalt dækningsafgift fra og med den 1. januar til og med dagen før den dato, hvor ejendommen faktisk overtages og anses for en ambassadeejendom. Hvis en ejendom, der er ejet af en juridisk person, eksempelvis skifter ejer pr. 1. juli 2026, og ejendommen overgår til at være en ambassadeejendom, vil den juridiske person få tilbagebetalt dækningsafgift fra og med den 1. januar 2026 til og med den 30. juni 2026.

Det er Skatteforvaltningen, der vil skulle administrere den foreslåede bestemmelse i *stk. 2*.

#### Til § 22

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5, 1. pkt., udgør ejendomsværdiskatten 9,2 promille af et beregningsgrundlag,

der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af beregningsgrundlaget herover.

Imidlertid sker der, i modsætning til en række andre beløbsgrænser i skatte- og afgiftslovgivningen, ingen årlig regulering af progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. Progressionsgrænsen blev fastfrosset til det nævnte beløb i forbindelse med indførelsen af skattestoppet for ejendomsværdiskatten i 2002 ved lov nr. 290 af 15. maj 2002.

Indførelsen af skattestoppet indebærer, at grundlaget for ejendomsværdiskatten ikke kunne stige ud over 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. eller 2002-vurderingen. Der har dermed ikke været behov for regulering af progressionsgrænsen. Der henvises til pkt. 3.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 5, 2. pkt., opgøres ejendomsværdiskatten pr. ejendom og ikke pr. ejer. Ejendomsværdiskatten for boligdelen på ejendommen uanset ejerandel og ejerperiode på helårsbasis. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten som følge af eksempelvis erhvervsmæssig udlejning, indflytning, udflytning (ejerperiode) og ejerandel. Hvis ejerens ejerandel er ændret på grund af delkøb eller delsalg i løbet af året, foretages en selvstændig beregning for hver ejerperiode, som tager udgangspunkt i ejendomsværdien for boligdelen. Efterfølgende nedsættes ejendomsværdiskatten i forhold til ejerperiode og ejerandel.

Efter gældende praksis er beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for de to selvstændige lejligheder i tofamiliehuse den del af ejendomsværdien for hele ejendommen, der kan henføres til hver af de to selvstændige lejligheder. Det betyder, at der i denne situation ikke opgøres en ejendomsværdiskat for hele ejendommen, men ejendomsværdiskatten opgøres for hver enkelt af de to lejligheder i ejendommen. Det indebærer, at progressionsgrænsen på 3.040.000 kr. opgøres for hver af de to selvstændige lejligheder og dermed ikke for hele tofamiliehuset. Når hver af de to lejligheder (boligheder) i relation til progressionsgrænsen betragtes som én ejendom, er ejere af tofamiliehuse stillet på samme måde som ejere af ejerlejligheder.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at for tofamiliehuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligheder.

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fremgår af de foreslåede bestemmelser i lovforslagets §§ 13-14. Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at beløbet vil opgøres pr. ejendom og ikke pr. ejer. Dette vil gælde, uanset hvor mange ejere der er af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at for

tofamiliehuse omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil ejendomsværdiskatten skulle opgøres for hver af de to selvstændige boligheder. For ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil der skulle betales ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der er henført til de selvstændige boligheder. Der vil således ikke skulle betales ejendomsværdiskat efter ejerandele, men efter fordelingen af ejendomsværdien henført til de selvstændige boligheder.

Det er i lovforslagets § 15, stk. 1, fastsat, at ejendomsværdiskatten skal opgøres på helårsniveau. Denne foreslåede bestemmelse vil i kombination med forslaget i stk. 2 således indebære, at ejendomsværdiskatten vil skulle opgøres for hele ejendommen og på helårsniveau.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 5, 2. pkt., med den præcisering, at ejendomsværdiskatten for tofamiliehuse skal opgøres pr. boligheder.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ejendomsværdiskattesatsen er 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på 9.200.000 kr. (2024-niveau). Det foreslås i *2. pkt.*, at ejendomsværdiskattesatsen er 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

Forslaget indebærer, at en ejer vil skulle betale ejendomsværdiskat med 5,1 promille af det beskatningsgrundlag, der er angivet i lovforslagets § 13 for danske ejendomme. Forslaget indebærer videre, at en ejer vil skulle betale ejendomsværdiskat med 5,1 promille af det beskatningsgrundlag, der er angivet i lovforslagets § 14 for udenlandske ejendomme.

Satsen på 5,1 promille vil kun gælde, hvis beskatningsgrundlaget ikke overstiger progressionsgrænsen på 9.200.000 kr. I de tilfælde, hvor beskatningsgrundlaget overstiger progressionsgrænsen, indebærer forslaget, at ejendomsværdiskattesatsen vil stige fra 5,1 promille til 14,0 promille af den del af grundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14, der overstiger 9.200.000 kr. Grundbeløbet for progressionsgrænsen vil blive fastsat i 2024-niveau.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 5, 1. pkt., idet der med forslaget dels foreslås lavere skattesatser for ejendomsværdiskatten, dels foreslås en højere progressionsgrænse.

I *tabel 4* er vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der ikke er folkepensionister, i forskellige boligtyper erhvervet efter den 1. juli 1998.

**Tabel 4. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere under folkepensionsalderen, der har erhvervet ejendommen efter 1. juli 1998**

Boligtype	Sommerhus Kr.	Ejerlejlighed Kr.	Parcelhus Kr.	Parcelhus Kr.
<b>Ejendomsværdiskat efter gældende regler</b>				

Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler <sup>1)</sup>	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000
9,2% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30% af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800
<i>Ejendomsværdiskat efter gældende regler<sup>2)</sup></i>	<i>9.200</i>	<i>10.120</i>	<i>16.560</i>	<i>116.768</i>
<b>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</b>				
Ejendomsværdi, ny vurdering <sup>3)</sup>	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000
5,1% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.200.000 kr.	8.160	8.976	14.688	46.920
14% af grundlaget over 9.200.000 kr.	0	0	0	5.600
<i>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget<sup>2)</sup></i>	<i>8.160</i>	<i>8.976</i>	<i>14.688</i>	<i>52.520</i>

1) Ejendomsværdiskattegrundlaget efter gældende regler udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.

2) for ejendomme købt efter 1. juli 1998

3) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør godt det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at grundbeløbet nævnt i *stk. 2, 1. pkt.*, reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. *stk. 4*. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Videre foreslås det i *3. pkt.*, at det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Det foreslås endelig i *4. pkt.*, at grundbeløbet reguleres første gang for indkomståret 2026.

Med forslaget vil reguleringen af ejerboligværdiindekset ske på baggrund af forslaget i *stk. 4*.

I henhold til ejendomsvurderingsloven skal der foretages vurderinger af ejerboliger hvert andet år i lige år. Det foreslås på denne baggrund, at grundbeløbet for progressionsgrænsen tilsvarende vil skulle reguleres hvert andet år. Med forslaget vil progressionsgrænsen blive reguleret første gang for indkomståret 2026, og det regulerede beløb vil skulle rundes op til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000.

I indkomståret 2026 vil ejerboligværdiindekset således blive beregnet ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig fra indkomstårene 2022 til 2024, i 2028 beregnes indekset ud fra udviklingen i ejendomsværdien pr. ejerbolig fra indkomstårene 2022 til 2026 etc. Indekset vil blive opgjort med én decimal og beregnes første gang for indkomståret 2026.

Progressionsgrænsen vil herefter blive fastsat ud fra ejerboligværdiindekset ved, at grundbeløbet forhøjes eller nedsættes med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at ejerboligværdiindekset nævnt i *stk. 3* sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ejerboligværdiindekset fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den

gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Det foreslås i *3. pkt.*, at ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal. Videre foreslås i *4. pkt.*, at ejerboligværdiindekset beregnes første gang for indkomståret 2026.

Med forslaget vil reguleringen svare til den procentvise stigning i et ejerboligværdiindeks, der er fastsat til 100,0 for indkomståret 2024.

Forslaget indebærer, at progressionsgrænsen vil blive reguleret i forhold til udviklingen af ejendomsvurderingerne, således at reguleringen af progressionsgrænsen fra indkomståret 2024 til indkomståret 2026 følger ændringen i ejendomsvurderingerne fra indkomståret 2022 til indkomståret 2024. Den herefter regulerede progressionsgrænse for indkomståret 2026 vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2026 og 2027. Tilsvarende vil reguleringen af progressionsgrænsen for indkomståret 2028 følge ændringen i ejendomsvurderingerne fra 2022 til 2026, og den herefter regulerede progressionsgrænse vil være gældende for beregningen af ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2028 og 2029.

Formålet med reguleringen af progressionsgrænsen er at modvirke en stigning i antallet af ejendomme, hvoraf der skal betales progressiv ejendomsværdiskat. Ved at regulere efter ændringer i ejendomsvurderingerne 2 år før sikres, at det er muligt at beregne reguleringen på baggrund af historisk opgjorte værdier og ikke skøn. Tilsvarende princip gælder f.eks. ved regulering af beløbsgrænser efter personskattelovens § 20, der følger indkomstudviklingen. Endvidere vil den regulerede progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten være fastlagt og kendt til brug for forskudsregistre-

ringen for de to kommende indkomstår, hvor den skal finde anvendelse, inden progressionsgrænsen igen vil blive reguleret.

Sammenhængen mellem regulering af progressionsgrænsen og ejerboligværdiindekset kan illustreres med følgende eksempel og af *tabel 5*.

Ejendomsværdiindekset er fastsat til 100,0 for indkomståret 2024. For indkomståret 2026 fastsættes indekset som 100,0 gange med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar 2024 og pr. 1. januar 2022, dvs.  $100,0 \cdot (2.221.700 / 2.105.300)$ , jf. *tabel 5*, hvilket giver et indeks på 105,529 før afrunding og 105,5 efter afrunding til én decimal.

Progressionsgrænsen for indkomståret 2026 beregnes som grundbeløbet ganget med indekset og divideret med 100, dvs.  $9.200.000 \cdot 105,5 / 100$ , hvilket giver 9.706.000 kr. Det

herefter regulerede beløb rundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000, hvorved progressionsgrænsen for indkomståret 2026 bliver 9.706.000 kr.

For indkomståret 2028 fastsættes indekset som 100,0 gange med forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar 2026 og pr. 1. januar 2022, dvs.  $100,0 \cdot (2.196.400 / 2.105.300)$ , hvilket giver et indeks på 104,327 før afrunding og 104,3 efter afrunding til én decimal.

Progressionsgrænsen for indkomståret 2028 beregnes som grundbeløbet ganget med indekset og divideret med 100, dvs.  $9.200.000 \cdot 104,3 / 100$ , hvilket giver 9.595.600 kr. Det herefter regulerede beløb rundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000, hvorved progressionsgrænsen for indkomståret 2028 bliver 9.596.000 kr.

**Tabel 5. Regulering af progressionsgrænsen**

	Gns. ejendomsværdi for ejerboliger pr. 1. januar*	Ejendomsværdiindeks	Ejendomsværdiindeks	Progressionsgrænse	Progressionsgrænse	Progressionsgrænse
		uafrundet	afrundet	grundbeløb (2024-niveau)	årets niveau, uafrundet	årets niveau, afrundet
	Kr.	Indeks	Indeks	Kr.	Kr.	Kr.
2022	2.105.300	-	-	-	-	-
2024	2.221.700	100	100	9.200.000	9.200.000	9.200.000
2026	2.196.400	105,529	105,5	9.200.000	9.706.000	9.706.000
2028	-	104,327	104,3	9.200.000	9.595.600	9.596.000

\* Konstrueret eksempel

Det foreslås i *stk. 5*, at ejerboligværdiindekset beregnes og offentliggøres af told- og skatteforvaltning.

Beregning af ejerboligværdiindekset vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Boligejere vil således ikke kunne klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Resultatet af en sådan beregning vil efter forslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Hvis Skatteforvaltningen konstaterer, at prisniveauet er steget eller faldet med f.eks. 4 pct., vil dette således blive anset for et objektivi faktum, som vil blive lagt til grund for beregning af progressionsgrænsen.

Dette vil ikke berøre boligejeres mulighed for at klage over grundlaget for den ejendomsværdiskat, som anvendelsen af ejerboligværdiindekset til brug for opgørelsen af ejendomsværdiskatten fører til.

#### Til § 23

Efter ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,8 promille af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, der omhandler beregningsgrundlaget for ejendomme i Danmark, og § 4 b, der omhandler beregningsgrundlaget for ejendomme i udlandet, når den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1.

juli 1998. Nedslaget bortfalder ved ejerskifte, jf. 2. pkt. Nedslaget bortfalder dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller, jf. 3. pkt.

Efter bestemmelsen i ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 2, gives nedslaget efter stk. 1 tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Det foreslås i *stk. 1*, at har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,0 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14.

Forslaget vil således videreføre den overgangsordning, der indebærer en nedsættelse af ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er erhvervet den 1. juli 1998 eller før.

Efter den foreslåede bestemmelse vil skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom, få en nedsættelse af den beregnede ejendomsværdiskat på 1,0 promille af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten efter lovforslagets §§ 13 og 14. Det betyder, at ejerne vil

skulle betale 4,1 promille i ejendomsværdiskat af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. i 2024 og 13,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger 9,2 mio. kr.

Eksempler på beregning af nedslaget i ejendomsværdiskatten for ejere, der har erhvervet boligen senest den 1. juli 1998, fremgår af tabel 6 i bemærkningerne til lovforslagets § 24.

Selv om den foreslåede bestemmelse har karakter af en overgangsregel, vil reglen fortsat skulle anvendes i en år-række. Ligesom i gældende ret er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ret til ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., med den ændring, at satsen på 1,8 promille (0,18 pct.) foreslås nedsat til 1,0 promille og dermed proportionalt med nedsættelsen af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til 5,1 promille. Nedslag, der er givet efter ejendomsværdiskattelovens § 6, foreslås således videreført med lovforslaget.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at nedslag efter stk. 1 bortfalder ved ejerskifte. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at det dog ikke gælder ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

At nedslaget ikke vil bortfalde ved ejerskifte mellem ægtefæller, gælder både, mens ægtefællerne er gift og ved skilsmisse. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke var ejer af ejendommen den 1. juli 1998, vil den pågældende ægtefælle få nedsat ejendomsværdiskatten ved overtagelse af ejendommen efter den nævnte dato.

Var begge ægtefæller ejere af ejendommen den 1. juli 1998, vil den ægtefælle, der i forbindelse med skilsmisse overtager hele ejendommen, få fuldt nedslag på grundlag af hele beskatningsgrundlaget. Sådanne tilfælde vil ikke blive anset som ejerskifte.

Det foreslås videre i overensstemmelse med gældende praksis, at nedslaget ikke skal bortfalde ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998 eller før. Det fremgår af bl.a. af Den Juridiske Vejledning 2023-1, afsnit C. H. 3.5.5.1.

Forudsætningen for, at en medejer vil kunne opnå nedslag, er, at den pågældende senest den 1. juli 1998 havde erhvervet en del af ejendommen og dermed fik nedslag. Ved erhvervelse af en yderligere del af ejendommen eller den resterende del af ejendommen den 2. juli 1998 eller senere sker der en forøgelse af beskatningsgrundlaget for nedslaget. I andre ejerskiftesituationer vil nedslaget bortfalde.

Hvis en ejendom, der er anskaffet den 1. juli 1998 eller før, er brændt og genopført, vil ejeren stadig have ret til nedslag efter den foreslåede bestemmelse. Nedslaget vil dog kun kunne opretholdes, når ejendommen genopføres efter at være ødelagt ved en uforudsigelig skade.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 1, 2. og 3. pkt., med den ændring, at gældende praksis, hvorefter nedslaget ikke bortfalder ved ejerskifte mellem medejere, foreslås lovfæstet. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens § 6 senest den 31. december 2023, vil dermed også blive anset som bortfaldet efter lovforslaget. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens § 6 har opnået senest den 31. december 2023, samt nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle senest den 31. december 2023, vil med forslaget tillige blive videreført efter den nævnte dato.

Det foreslås i *stk. 3*, at nedslag efter stk. 1 tilsvarende gives til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Forslaget indebærer, at den efterlevende ægtefælle vil bevare nedslaget, hvis ejendommen er omfattet af ejendomsværdiskat. Det betyder, at nedslaget bevares både for helårshuse og fritidsboliger, da ejendomsværdiskatten er en beskatning af rådigheden over boligen og ikke kun ved en faktisk beboelse af ejendommen.

En længstlevende ægtefælle, der bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den afdøde ægtefælle, vil således efter forslaget kunne overtage nedslaget, selv om ægtefællen ikke selv var ejer af ejendommen den 1. juli 1998. Det betyder, at selv om den ægtefælle, der bliver boende i ejendommen, ikke var registreret som ejer af ejendommen den 1. juli 1998, vil den pågældende få nedsat ejendomsværdiskatten.

Der vil også efter forslaget kunne ske overtagelse af nedslaget ved ægtefællens død, selv om ægtefællerne var separerede inden dødsfaldet. Selv om den længstlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, vil retten til at succedere i nedslagene ikke ophøre.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 6, stk. 2, med den ændring, at affattelsen af betingelsen for at bevare nedslaget ændres fra »bliver boende« til »bevarer rådigheden«. Den foreslåede ændring er en tilpasning af, at ejendomsværdibeskatning er en beskatning af rådigheden over en bolig og ikke kun beskatning i tilfælde, hvor ejeren faktisk bor i ejendommen.

Nedslag, som en ægtefælle efter ejendomsværdiskattelovens § 6 har opnået senest den 31. december 2023, vil således med lovforslaget blive videreført efter den nævnte dato.

#### Til § 24

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat endvidere med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens §§ 4 a og 4 b, når den skattepligtige har erhvervet en ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, senest den 1. juli 1998.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, 3-5 og 9-11, omfatter følgende ejendomme:

- Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien på boligdelen.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes på den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme af den i nr. 1-5, 9 og 10 nævnte art, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 2. pkt., nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 3,7 promille af beregningsgrundlaget for hele ejendommen for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2. Bestemmelsen omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.

Med ejendomsværdiskattelovens § 7 opnår de pågældende ejendomme således et yderligere nedslag ud over det nedslag, der gives efter § 6.

Efter bestemmelsen er det afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 1. pkt., kan nedslaget efter stk. 1 maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligheder. Det maksimale nedslag ligger nominelt fast. Der beregnes i praksis ét nedslag på 1.200 kr. pr. selvstændig boligheder.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 2. pkt., gives nedslaget ikke til ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K, der omhandler fradrag for driftsudgifter på og udgifter til istandsættelse af fredede bygninger.

Nedslaget efter ejendomsværdiskattelovens § 7, der blev indført som led i overgangen fra beskatningen af lejeværdi af egen bolig til ejendomsværdiskatten fra 2000, er en pendant til det tidligere såkaldte standardfradrag for vedligeholdelsesudgifter ved lejeværdibeskatningen, der blev givet til ejerboliger, herunder parcelhuse og stuehuse, undtagen ejerlejligheder. Det forhold, at standardfradraget ikke blev givet til ejerlejligheder, er historisk betinget og stammer fra

indførelsen af reglerne om adgang til udstykning af lejeboliger i selvstændige ejerlejligheder. I den forbindelse blev ejerlejligheder ikke omfattet af standardfradraget, hvilket blev fastholdt ved overgangen til ejendomsværdiskatten.

Nedslaget på 3,7 promille, der højst kan udgøre 1.200 kr., bortfalder efter ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 3. pkt., ved ejerskifte, idet det dog ikke bortfalder ved ejerskifte mellem ægtefæller. Nedslaget gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelsen for nedslag, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle. Efter 4. pkt. finder § 6, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Nedslaget i stk. 1 gives således tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, som ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bliver boende i en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, 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 skulle nedsættes med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, jf. dog stk. 2.

Forslaget vil således videreføre den overgangsordning, der – ud over nedslaget efter lovforslagets § 23 – indebærer en nedsættelse af ejendomsværdiskatten for visse ejendomme, der er erhvervet senest den 1. juli 1998.

Efter lovforslagets § 23, stk. 1, gives et nedslag i ejendomsværdiskatten for alle ejendomme, der er erhvervet senest den 1. juli 1998, og efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er det kun visse ejendomme, der kan opnå et nedslag ud over nedslaget efter lovforslagets § 23.

Efter den foreslåede bestemmelse vil den skattepligtige, der senest den 1. juli 1998 har erhvervet en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5 9 og 10, og stk. 2, få en yderligere nedsættelse af den beregnede ejendomsværdiskat på 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets §§ 13 og 14. For danske ejendomme vil nedsættelsen således skulle ske i forhold til 80 pct. af ejendomsværdien. Det samme vil gælde for udenlandske ejendomme, medmindre der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. I sådanne situationer vil lovforslagets § 14, stk. 2, finde anvendelse.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, omfatter følgende ejendomme:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligheder.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligheder, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvur-

deringslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdi for boligdelen.

- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme nævnt i nr. 1-5, 9 og 10, og som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås i 2. pkt., at 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.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

For ejendomme omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2, vil nedsættelsen ske i forhold til beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen. Efter lovforslagets § 13, stk. 2, vil beskatningsgrundlaget for danske ejendomme være 80 pct. af ejendomsværdien for hele ejendommen. Efter lovforslagets § 14, stk. 1, vil beskatningsgrundlaget for udenlandske ejendomme tillige være 80 pct. af ejendomsværdien, medmindre der ikke findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. I sådanne situationer vil lovforslagets § 14, stk. 2, finde anvendelse. At nedsættelsen skal ske for hele ejendommen, vil således indebære, at nedsættelsen beregnes med udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien for hele tofamilieshuset og hermed 80 pct. af ejendomsværdien for begge boligenheder og ikke blot for den ene boligenhed.

Den foreslåede sats for nedslag på 2,1 promille følger proportionalt den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til 5,1 promille, jf. lovforslagets § 22.

Den foreslåede overgangsbestemmelse vil ligesom den foreslåede overgangsbestemmelse i lovforslagets § 23 skulle anvendes i en årrække endnu. Ligesom i gældende ret vil det være afgørende for, om den skattepligtige har erhvervet ret til ejendommen den 1. juli 1998, være, om både køber og sælger har underskrevet en købsaftale senest denne dato.

Hvis en ejendom, der er anskaffet den 1. juli 1998 eller

før, er brændt og genopført, vil ejeren stadig have ret til nedslag efter den foreslåede bestemmelse. Nedslaget vil dog kun kunne opretholdes, når ejendommen genopføres efter at være ødelagt ved en uforudsigelig skade.

Eksempler på beregning af nedslaget i ejendomsværdiskatten for ejere, der har erhvervet boligen senest den 1. juli 1998, fremgår af tabel 6 nedenfor.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., med den ændring, at satsen for nedslag nedsættes fra 3,7 promille til 2,1 promille og dermed proportionalt med den foreslåede nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 9,2 promille til 5,1 promille. Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 2. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 1, 2. pkt., med samme ændring af nedsættelsen af satsen for nedslag som i 1. pkt. og med den præcisering, at nedslaget skal ske i forhold til beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen. Præciseringen indebærer, at nedsættelsen vil skulle ske med udgangspunkt i 80 pct. af ejendomsværdien for hele ejendommen. Præciseringen tydeliggør således, at forsigtighedsprincippet finder anvendelse ved nedsættelsen for tofamilieshuse. Der tiltænkes således ingen indholdsmæssig ændring af gældende ret.

Nedslag, der er givet efter ejendomsværdiskattelovens § 7, foreslås således videreført med lovforslaget.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at nedslag efter stk. 1 maksimalt kan udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Det foreslås videre i 2. pkt., at ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K ikke kan opnå nedslag.

Med forslaget vil ejere af ejerlejligheder ikke være omfattet af nedslaget på 2,1 promille af beskatningsgrundlaget. Dette vil omfatte alle ejerlejlighedsejere. Ejere af fredede ejendomme, der kan få fradrag efter ligningslovens § 15 K, vil efter forslaget heller ikke kunne opnå nedslag.

Den foreslåedes bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 1. og 2. pkt. Det maksimale nedslag fastholdes uændret i forhold til gældende regler. Den reducerede nedslagspromille indebærer dog, at det maksimale nedslag først opnås ved en højere ejendomsværdi end efter gældende ret, hvilket harmonerer med, at ejendomsvurderingerne efter ejendomsvurderingsloven vil blive højere end de hidtidige vurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

I tabel 6 er der vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der ikke er folkepensionister, i forskellige boligtyper erhvervet den 1. juli 1998 eller før, som både vedrører lovforslagets §§ 23 og 24.

**Tabel 6. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere under folkepensionsalderen, der har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998 eller før**

Boligtype	Sommerhus	Ejerlejlighed	Parcelhus	Parcelhus
-----------	-----------	---------------	-----------	-----------

	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
<b>Ejendomsværdiskat efter gældende regler</b>				
Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler <sup>1)</sup>	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000
9,2‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30‰ af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800
Nedslag på 1,8‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.800	-1.980	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7‰, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat efter gældende regler <sup>2)</sup>	6.200	8.140	12.120	104.768
<b>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</b>				
Ejendomsværdi, ny vurdering <sup>3)</sup>	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000
5,1‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.200.000 kr.	8.160	8.976	14.688	46.920
14‰ af grundlaget over 9.200.000 kr.	0	0	0	5.600
Nedslag på 1,0‰ af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.600	-1.760	-2.880	-9.600
Nedslag på 2,1‰, maks 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget <sup>2)</sup>	5.360	7.216	10.608	41.720

1) Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.

2) For ejendomme købt 1. juli 1998 eller før

3) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør godt det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 23, stk. 2 og 3, tilsvarende finder anvendelse.

Efter lovforslagets § 23, stk. 2, bortfalder nedslaget ved ejerskifte, dog ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller eller medejere. Efter lovforslagets § 23, stk. 3, gives nedslaget tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedslag, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle. Med forslaget i *stk. 3* vil dette også gøre sig gældende for det yderligere nedslag efter lovforslagets § 24. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 23, stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 7, stk. 2, 3. og 4. pkt. Nedslag, der er bortfaldet efter ejendomsværdiskattelovens § 7 senest den 31. december 2023, vil dermed også blive anset som bortfaldet efter lovforslaget. Nedslag, som en ægtefælle eller en medejer efter ejendomsværdiskattelovens § 7 har opnået senest den 31. december 2023, samt nedslag, der er givet til en længstlevende ægtefælle senest den 31. december 2023, vil med forslaget tillige blive videreført efter den nævnte dato.

#### Til § 25

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 1, 1. pkt., ned sættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 3,7 promille af beregningsgrundlaget efter §§ 4 a og 4 b, når den skattepligtige eller den med denne samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension. Nedslaget kan efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 1, 2. og 3. pkt., dog højst udgøre 6.000 kr. pr. bolig for helårshuse og højst 2.000 kr. for sommerhuse. Maksimumsgrænsen på 6.000 kr. gælder også sommerhuse, der med tilladelse anvendes som helårsbolig. Der sker ingen årlig regulering af de pågældende maksimumsgrænser.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 2, 1. pkt., er det for personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller efter en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, i Grønland eller på Færøerne, en betingelse for nedslag, at den pågældende giver Skatteforvaltningen de oplysninger om egne og samlevende ægtefælles indkomstforhold, der er nødvendige til brug for beregningen af nedslaget. Det er endvidere efter 2. pkt. en betingelse, at Skatteforvaltningen gennem admini-



strativt samarbejde med skattemyndigheder i en fremmed stat, i Grønland eller på Færøerne kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Det er videre i ejendomsværdiskattelovens i § 8, stk. 3, 1. pkt., fastsat, at hvis den ægtefælle, der er ejer og folkepensionist, dør, gives nedslaget tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der bliver boende i en ejendom, der har tilhørt en af ægtefællerne, selv om den pågældende ikke selv opfylder betingelserne for at være pensionist. Det er efter 2. pkt. en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet. Hvis den længstlevende ægtefælle gifter sig igen, bortfalder efter 3. pkt. retten til at i nedslaget. Retten ophører i det første indkomstår efter ægteskabets indgåelse.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at har den skattepligtige eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 6.000 kr. pr. boligenhed. Det foreslås endvidere i *2. pkt.*, at

for fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, udgør nedslaget dog udgøre 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Det foreslås endvidere i *3. pkt.*, at ejendomsværdiskatten dog aldrig kan blive negativ.

Med forslaget vil nedslaget i ejendomsværdiskatten gælde for alle, der har nået folkepensionsalderen i henhold til § 1 a i lov om social pension, eller hvis en samlevende ægtefælle i henhold til samme bestemmelse i lov om social pension har nået folkepensionsalderen, uanset om de pågældende er hjemmehørende her i landet eller ej. Nedslaget vil således ikke være forbeholdt nuværende ejere, dvs. personer, der på en nærmere fastsat dato har nået folkepensionsalderen.

I *tabel 7* er der vist eksempler på, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget for boligejere, der er folkepensionister i forskellige boligtyper erhvervet den 1. juli 1998 eller før. Det bemærkes, at pensionistnedslaget beregnes på samme måde for folkepensionister, der har erhvervet boligen efter den 1. juli 1998.

**Tabel 7. Eksempler på ejendomsværdiskat efter gældende regler og efter lovforslaget for ejere der er folkepensionister, der har erhvervet ejendommen den 1. juli 1998 eller før**

Boligtype	Sommerhus Kr.	Ejerlejlighed Kr.	Parcelhus Kr.	Parcelhus Kr.
<b>Ejendomsværdiskat efter gældende regler</b>				
Ejendomsværdiskattegrundlag, gældende regler <sup>1)</sup>	1.000.000	1.100.000	1.800.000	6.000.000
9,2% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	9.200	10.120	16.560	27.968
30% af grundlaget over 3.040.000 kr.	0	0	0	88.800
Nedslag på 1,8% af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.800	-1.980	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7%, maks. 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200
Nedslag for folkepensionister på 3,7%, maks. 6.000 kr. for helårsboliger og maks. 2.000 kr. for sommerhuse <sup>2)</sup>	-2.000	-4.070	-6.000	-6.000
<i>Ejendomsværdiskat efter gældende regler<sup>3)</sup></i>	<i>4.200</i>	<i>4.070</i>	<i>6.120</i>	<i>98.768</i>
<b>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</b>				
Ejendomsværdi, ny vurdering <sup>4)</sup>	2.000.000	2.200.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	1.600.000	1.760.000	2.880.000	9.600.000
5,1% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.200.000 kr.	8.160	8.976	14.688	46.920
14% af grundlaget over 9.200.000 kr.	0	0	0	5.600
Nedslag på 1,0% af ejendomsværdiskattegrundlaget	-1.600	-1.760	-2.880	-9.600
Nedslag på 2,1%, maks 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse	-1.200	0	-1.200	-1.200

Nedslag for folkepensionister på 6.000 kr. for helårsboliger og 2.000 kr. for sommerhuse <sup>2)</sup>	-2.000	-6.000	-6.000	-6.000
Ejendomsværdiskat for folkepensionister efter lovfor-slaget <sup>3)</sup>	3.360	1.216	4.608	35.720

1) Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 og 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2022.

2) Nedslaget er for eventuel indkomstgraduering.

3) for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før

4) Det er beregningsteknisk forudsat, at ejendomsværdien efter den nye vurdering pr. 1. januar 2022 udgør godt det dobbelte af det gældende skattestopslåste ejendomsværdiskattegrundlag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en ændring af ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 1. Ændringen indebærer, at nedslaget ikke længere vil være afhængigt af beskatningsgrundlaget, men i stedet vil udgøre et fast nedslag på henholdsvis 6.000 kr. pr. boligenhed for helårsboliger og på 2.000 kr. pr. enhed for fritidsboliger. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

Ændringen skal ses i lyset af, at det ikke systemmæssigt er muligt, at nedslaget efter indkomstreduktionen efter lovforslagets § 26 kan indgå i beregningen af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6. Derfor foreslås afhængigheden af beskatningsgrundlaget ophævet således, at ingen folkepensionister vil opleve en reduktion i deres nedslag, uden at de kompenseres i rabatordningen. Om rabatordningen henvises til pkt. 3.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derved vil ingen folkepensionister opleve stigninger i ejendomsskatterne i 2024 ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag. Folkepensionister, der efter gældende regler er omfattet af nedslaget, men som ikke efter de gældende regler modtager det maksimale fradrag på 6.000 kr. for helårsboliger og på 2.000 kr. for fritidsboliger, vil derimod opleve en lempelse i deres ejendomsskattebetaling.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at for personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag efter stk. 1, at den skattepligtige meddeler told- og skatteforvaltningen de oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold.

I kildeskattelovens § 1 er det fastsat, hvem der er fuldt skattepligtige til Danmark, herunder hvem der pligtig til at svare indkomstskat til staten. Dette er bl.a. personer, der har bopæl i Danmark.

Baggrunden for, at den pågældende med forslaget vil skulle give Skatteforvaltningen oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold, er, at nedslaget efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 26 vil skulle indkomstreguleres og reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). For samlevende ægtefæller er grundbeløbet på 268.600 kr. (2010-niveau).

Beskatningsgrundlaget vil skulle opgøres efter de danske skatteregler, herunder reglerne i personskatteloven om personlig indkomst, kapitalindkomst, aktieindkomst m.v. Ved beregningen af nedslaget vil samtlige af den pågældendes danske såvel som udenlandske indkomster skulle medtages. Indkomsterne vil skulle opgøres, som om alle indkomster havde været danske. Herved sikres den nødvendige ligestilling mellem danske og udenlandske ejere af fast ejendom i Danmark.

Det foreslås i *2. pkt.*, at det endvidere er en betingelse, at told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Verifikationen af den pågældendes indkomstoplysninger vil kunne ske via EU's direktiv om administrativt samarbejde på beskatningsområdet, en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 2, med den ændring, at sætningen »der er nødvendige for beregningen af nedslaget« foreslås at udgå.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at nedslag efter stk. 1 tilsvarende gives til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter ægtefælles død eller flytning på plejehjem bevarer rådigheden over en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det foreslås i *2. pkt.*, at det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet eller flytningen.

Med forslaget vil den længstlevende ægtefælle, der ikke har nået folkepensionsalderen, overtage nedslaget, medmindre ægtefællerne var separerede ved dødsfaldet eller ved flytningen på plejehjem. Overtagelsen af nedslaget vil efter forslaget være betinget af, at den længstlevende ægtefælle vil bevare rådigheden over den ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne.

Det foreslås i *3. pkt.*, at hvis den længstlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgår.

Det betyder, at den længstlevendes ægtefælles ret til at succedere i nedslaget vil bortfalde fra og med det indkomstår.

år, hvori nyt ægteskab indgås. Retten til at succedere i nedslaget vil således bortfalde med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås og ikke først det efterfølgende indkomstår.

Med forslaget harmoniseres reglen til reglerne i skattelovgivningens vedrørende beskatningen af ægtefæller. Forslaget vil dermed bidrage til en forenkling af skattelovgivning. I personskatteloven er der en række sambeskatningselementer, der giver mulighed for overførsel mellem ægtefæller/registerede partnere af uudnyttede bundfradrag, personfradrag og underskud.

Dette har konsekvenser for beregningen af skatten for den enkelte. Ægtefællernes kapitalindkomst og aktieindkomst bliver også opgjort hver for sig, men skatten beregnes under ét. De nævnte sambeskatningseffekter forudsætter, at ægtefællernes anses for samlevende i skattemæssig henseende.

Om ægtefællerne kan anses for at være samlevende i skattemæssig henseende, skal afgøres efter kildeskattelovens § 4, stk. 3-6. Disse bestemmelser omhandler, hvornår samlivet i skattemæssig henseende anses for at være ophævet. Samlivet ophæves i skattemæssig forstand enten ved separation eller skilsmisse eller ved faktisk ophør af samlivet uden separation eller skilsmisse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 8, stk. 3, med den ændring, at affattelsen af betingelsen for at bevare nedslaget ændres fra »bliver boende« til »bevarer rådigheden«. Den foreslåede ændring er en tilpasning af, at ejendomsværdibeskatning er en beskatning af rådigheden over en bolig og ikke kun beskatning i tilfælde, hvor ejeren faktisk bor i ejendommen. Derudover vil retten til at succedere i nedslag, jf. den foreslåede regel i 3. pkt., bortfalde med virkning fra og med det indkomstår, hvor den efterlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, og ikke – som i gældende ret – med virkning fra og med det indkomstår, der følger efter det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

#### Til § 26

Efter ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 1, reduceres nedslaget efter § 8 med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Er den skattepligtige gift, og var ægtefællerne samlevende ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beregningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau). Reduktionen foretages efter nedsættelse efter gældende §§ 9 og 9 b.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 2, reguleres grundbeløbene i stk. 1 efter personskattelovens § 20.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at nedslaget efter § 25 reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres

som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Det foreslås videre i *2. pkt.*, at er den skattepligtige gift og samlevende med ægtefællen ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

Helårsindkomst for enlige opgøres som summen af:

- 1) Ejerens personlige indkomst efter personskattelovens § 3.
- 2) Positiv nettokapitalindkomst efter personskattelovens § 4.
- 3) Positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr.
- 4) Afgiftsberigtiget aktieløn, hvor købe- og tegningsretter tildelt før den 1. juli 2003 udnyttes eller afstås i indkomståret 2007 eller senere, jf. overgangsreglen i § 17, stk. 2, i lov nr. 394 af 28. maj 2003 som ændret ved § 27 i lov nr. 515 af 7. juni 2006.

For ægtefæller, der er gift og samlevende ved indkomstårets udgang, opgøres helårsindkomsten som summen af:

- 1) Ægtefællernes samlede personlige indkomst som opgjort efter personskattelovens § 3.
- 2) Ægtefællernes samlede positive nettokapitalindkomst efter personskattelovens § 4.
- 3) Ægtefællernes samlede positive aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr.
- 4) Ægtefællernes samlede afgiftsberigtigede aktieløn, hvor købe- og tegningsretter tildelt før den 1. juli 2003 udnyttes eller afstås i indkomståret 2007 eller senere, jf. overgangsreglen i § 17, stk. 2, i lov nr. 394 af 28. maj 2003 som ændret ved § 27 i lov nr. 515 af 7. juni 2006.

Med forslaget vil nedslaget efter lovforslagets § 25 for personer, der har nået folkepensionsalderen, skulle reduceres med 5 pct. af den del af den opgjorte indkomst, der for en ugift person overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau), og for et ægtepar overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

Skatteforvaltningen modtager som udgangspunkt automatisk indkomstoplysninger fra tredjeparter. Det vil være pensionisten, der via Skatteforvaltningens til enhver tid gældende digitale selvbetjeningsplatform kan supplere de oplyste indkomster, der indgår i beregningen af indkomstgradueringen af pensionistnedslaget, inden for de oplysningsfrister, der er fastsat i skattekontrollovens §§ 10 og 11. Disse frister udløber den 1. maj og den 1. juli i året efter indkomstårets udløb. Det indebærer, at Skatteforvaltningen først efter udløbet af oplysningsfristerne vil kunne foretage en endelig opgørelse af ejendomsværdiskatten. Dette er også tilfældet efter gældende regler og praksis.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 10, stk. 1, 1. og 2. pkt.

Eksemplet i *tabel 8* viser beregningen af reduktionen af

pensionistnedslaget for et pensionistægtepar med indkomst ved siden af den sociale pension.

**Tabel 8. Eksempel på indkomstgraduering af pensionistnedslaget for et ejerægtepar over folkepensionsalderen i et parcelhus**

	Kr.	Kr.
Beregnet ejendomsværdiskat inkl. pensionistnedslag, jf. eksemplet i <i>tabel 7</i> med parcelhus til værdi af 1.800.000 kr.		4.550
<b>Indkomstgraduering</b>		
Ægteparrets samlede personlige indkomst	300.000	
Samlet positiv nettokapitalindkomst	25.000	
Samlet udbytteindkomst over 10.000 kr.	15.000	
Samlet indkomst ved beregning af indkomstgraduering	340.000	
Bundfradrag (2023-niveau)	-327.200	
Pensionistnedslaget på 6.000 kr. reduceres med 5 pct. af:	12.800	640
Samlet ejendomsværdiskat efter indkomstgraduering		5.190

Det foreslås i *stk. 2*, at grundbeløbene i *stk. 1* reguleres efter personskattelovens § 20.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 10, *stk. 2*.

#### *Til § 27*

Efter ejendomsværdiskattelovens § 2 er udenlandske ejendomme omfattet af ejendomsværdiskatteloven, når ejendommen er ejet af en fuldt skattepligtig person.

Ejendomme beliggende i udlandet kan være undergivet beskatning efter reglerne i det land, hvor de er beliggende. Opkræver Danmark ejendomsværdiskat af de samme ejendomme, bliver der tale om dobbeltbeskatning. Der skelnes i denne forbindelse mellem ejendomme beliggende i lande, der med Danmark har en dobbeltbeskatningsoverenskomst omfattende formueskat, og ejendomme beliggende i andre lande. Ejendomsværdiskatten anses sædvanligvis i relation til dobbeltbeskatningsoverenskomsterne for at være en partiel formueskat. Der lempes dermed for dobbeltbeskatning ved hjælp af dobbeltbeskatningsoverenskomsternes lempelsesbestemmelser. Ejendomsværdiskatten vil enten helt bortfalde eller blive reduceret med den eventuelle udenlandske skat.

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 12 fastsat, at skat, som er betalt til udlandet, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en dér beliggende fast ejendom, kan fradrages i ejendomsværdiskatten. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt. Fradragsbeløbet kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Der skal her være tale om almindelige periodiske skatter. Egentlige grundskatter af samme karakter som den danske kommunale grundskyld er ikke omfattet, jf. ejendomsværdiskattelovens § 12, 2. pkt., idet der heller ikke ved beregningen af ejendomsværdiskatten af danske ejendomme

gives nedslag for den kommunale grundskyld. Tinglysningsafgifter og andre skatter af enhver art, der skal betales i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition over fast ejendom, giver heller ikke nedslag i den danske ejendomsværdiskat. Det samme gælder betaling for tjenesteydelser, uanset om sådanne betalinger benævnes som skatter eller afgifter. Er der flere ejendomme i udlandet, lempes der ejendom for ejendom. Nedslagsbeløbet pr. ejendom kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat, jf. 3. pkt.

I det omfang udlandet opkræver indkomstskat af en bolig i form af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter, kan nedslag for sådanne indkomstskatter kun gives i dansk indkomstskat af eventuelle faktiske lejeindtægter efter enten en indgået dobbeltbeskatningsoverenskomst eller efter ligningslovens § 33.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at skat, der er betalt til fremmed stat, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom beliggende dér, kan fradrages i ejendomsværdiskatten for samme ejendom.

Forslaget vil vedrøre nedslag i ejendomsværdiskat, der er betalt af fast ejendom beliggende i et land, når der ikke foreligger en dobbeltbeskatningsoverenskomst omfattende formueskat med det pågældende land, eller når der ikke foreligger en dobbeltbeskatningsoverenskomst med det pågældende land.

Med forslaget vil der således gives nedslag i den danske ejendomsværdiskat for skat, som er betalt til et andet land, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom, der er beliggende dér. Ejeren vil skulle dokumentere, at den udenlandske ejendomsskat er betalt. Der vil efter forslaget kunne opnås lempelse i den danske ejendomsværdiskat for betalt udenlandsk skat af ejendomme i udlandet, også selv om den udenlandske skat ikke efter sin art svarer til ejendomsværdiskatten.

Grunden til, at der efter den foreslåede bestemmelse kan gives og ikke skal gives nedslag i ejendomsværdiskat for

sammenlignelige udenlandske skatter, er, at Skatteforvaltningen ikke er i besiddelse af oplysninger om beløb, som ejere af ejendomme beliggende i udlandet har betalt i udenlandsk ejendomsværdiskat. Det vil derfor være op til ejeren af en udenlandsk ejendom at give oplysninger til Skatteforvaltningen om den udenlandsk betalte ejendomsværdiskat, hvis den er sammenlignelig med den danske ejendomsværdiskat.

Det foreslås i 2. pkt., at grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition vedrørende fast ejendom ikke er omfattet af 1. pkt.

Opkræver en fremmed stat indkomstskat af en bolig, eksempelvis i form af skat af lejeværdi af egen bolig eller af faktiske lejeindtægter, vil ejeren kun få nedslag for sådanne indkomstskatter i dansk indkomstskat af faktiske lejeindtægter. Ejeren vil få nedslag enten efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst eller efter ligningslovens § 33.

Det foreslås i stk. 2, at fradragsbeløbet efter stk. 1, 1. pkt., ikke kan overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Forslaget indebærer, at de skatter, der er betalt i udlandet, og som kan fradrages efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, ikke må overstige ejendomsværdiskatten.

De foreslåede bestemmelser i lovforslagets stk. 1 og 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 12 med sproglige ændringer.

#### Til § 28

Kommunalbestyrelsen skal efter § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsætte grundskyldspromillen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget. I henhold til § 2 i bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal forslag til kommunernes årsbudget udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen senest den 15. september forud for det pågældende regnskabsår. Videre skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Grundskyldspromillen vil dermed være kendt senest den 15. oktober.

Efter § 2, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat skal grundskyldspromillen udgøre mindst 16 og højst 34.

Det fremgår videre af § 2, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, anses for landbrugsejendomme eller skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven, opkræves grundskyld med en promille, der er 14,8 promillepoint lavere end den fastsatte grundskyldspromille efter § 2, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat. Det indebærer, at den laveste sats, som grundskylden kan opkræves med, er 1,2 promille.

Det er i § 2, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat videre fastsat, at i kommuner, hvor grundskyldspromillen er fastsat til mere end 22 promille, opkræves grundskylden af landbrugsejendomme og skovejendomme med 7,2 promille. Den afgiftspligtige grundværdi, der er

nævnt i 1. pkt., opgøres for landbrugsejendomme som den samlede afgiftspligtige grundværdi bortset fra den afgiftspligtige grundværdi, der er fastsat for stuehuset med tilhørende grund og have, jf. 2. pkt.

Efter § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen efter stk. 1 og 2 højere end promillen for skatteåret 2020.

Det foreslås i stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår.

Med forslaget vil det være kommunalbestyrelsen, der fastsætter satsen for grundskyld, som senest vil skulle vedtages på tidspunktet for kommunalbestyrelsens vedtagelse af årsbudgettet. Satsen vil angive forholdet mellem det beløb, som kommunalbestyrelsen vil skulle udskrive som grundskyld, og summen af de grundværdier, der vil skulle pålægges grundskyld. Dog vil der til og med indkomståret henholdsvis kalenderåret 2028 gælde et loft for satsen for grundskyld, jf. det foreslåede stk. 1, 3. pkt.

Det foreslås videre i 2. pkt., at satsen højst kan udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2.

Denne maksimumsgrænse for satsen for grundskyld vil gælde for alle ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme, der foreslås reguleret i forslaget i stk. 2.

Den foreslåede maksimumsgrænse på 30 promille vil også gælde for stuehuse m.v. tilknyttet landbrugs- og skovejendomme, idet den grundværdi, der fastsættes for stuehuset med tilhørende grund og have m.v., ikke foreslås at indgå i den samlede grundværdi for landbrugs- og skovejendomme.

Forslaget i 2. pkt. skal ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvoraf det fremgår, at den øvre grænse for grundskyldspromillen skal sættes ned fra 34 til 30 promille. Det fremgår videre af boligskatteforliget, at den gældende minimumsgrænse for grundskyld på 16 promille skal ophæves, og den foreslås derfor ikke videreført med lovforslaget.

Det foreslås i 3. pkt., at 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 bilag 1.

Forslaget vil således indebære, at der vil blive fastsat et loft for grundskyldspromillen for hver enkelt kommune for kalenderårene 2024-2028. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i 2021-2028. Den fastsatte grundskyldspromille for hver enkelt kommune for årene 2021-2028 skal udgøre et loft for den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte. Loftet over stigninger i grundskylden skal sikre tryghed om boligbeskatningen. Det fremgår videre af aftaleteksten, at grundskyldspromillerne fastsættes ved lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

Den foreslåede bestemmelse vil således indebære, at kommunalbestyrelsen i 5-årsperioden 2024-2028 ikke vil kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til den sats, der er fastsat for den pågældende kommune i bilag 1.

Kommunalbestyrelsen vil således kunne fastsætte en lave-re sats, herunder 0 promille, for et eller flere år i 5-årsperioden, men den vil ikke kunne fastsætte en højere sats end angivet i bilag 1. Kommuner, hvor loftet for grundskyldspromillen på 30 umiddelbart reducerer provenuet af grundskylden i 2024, vil fuldt ud blive kompenseret af staten af mindreprovenuet. Kompensationen til kommunerne videreføres til og med kommunernes budgetår 2028.

Fra og med kalenderåret henholdsvis indkomståret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til det loft, der foreslås at gælde for 2024-2028, dog højst til 30 promille, jf. forslaget i stk. 1, 2. pkt.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for grundskyld begrebet skatteåret. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende både indkomstår og kalenderår for grundskyld.

Det følger af boligskatteforliget, at staten overtager opkrævningen af grundskyld fra kommunerne fra og med 2024. Som følge af statens overtagelse vil grundskylden fra og med 2024 blive opdelt i to separate skattearter. For fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil grundskylden blive opkrævet og inddrevet som A- eller B-skat, ligesom ejendomsværdiskatten opkræves og inddrives i dag. For andre ejendomme vil grundskylden fortsat hvile på ejendommen med pante- og fortinsret og blive opkrævet hos hovedejeren, jf. pkt. 3.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det vil også gælde for den øvrige del af ejendommen for landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen. Opkrævningen for boligdelen vil blive opkrævet via personskattesystemerne. Det vil ikke være muligt generelt at benævne den periode, som skal være grundlag for grundskyld, for indkomstår. Det skyldes, at der vil være pligtsubjekter for grundskyld, som ikke er indkomstskattepligtige, og som dermed ikke har et skattemæssigt indkomstår. Den periode, som vil være grundlaget for grundskyld for sådanne ikkeindkomstskattepligtige pligtsubjekter for grundskyld, vil derfor være kalenderåret. Det samme vil være tilfældet for selvstændigt erhvervsdrivendes erhvervsjendomme og juridiske personers ejendomme.

For fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslaget § 3, stk. 1, nr. 1-4, foreslås det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at grundskylden vil skulle opkræves via personskattesystemerne. De pågældende ejere af sådanne ejendomme vil efter det foreslåede dermed i kraft af denne opkrævningsmåde få et indkomstår for grundskyld, ligesom ejerne har et indkomstår i kraft af, at ejendomsværdiskatten efter gældende regler opkræves via personskatte-

systemerne. Der vil således for sådanne ejendomme være sammenfald mellem det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af grundskyld, og det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af ejendomsværdiskat.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 2, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat og indebærer en ændring i forhold til § 2, stk. 1, 2. pkt. Ændringen indebærer, at den gældende minimumsgrænse for grundskyld på 16 promille ikke foreslås videreført i lovforslaget. Spændet for grundskyldspromillen foreslås således ændret fra mellem 16 og 34 promille til højst 30 promille med henblik på at sikre, at de højere nye vurderinger ikke umiddelbart vil føre til øgede indtægter for kommunerne fra grundskylden. Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. er i det væsentlige ny og indebærer ændringer i forhold til § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, mindst skal udgøre 1,2 promille og højst må udgøre 7,2 promille.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendomme efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme blev foretaget efter de særlige regler om vurderinger af skovejendomme og den såkaldte bondegårdsregel, der indebar, at jord skulle ansættes til samme beløb pr. arealenhed, uanset størrelsen på den ejendom, som jorden tilhørte, hvis forholdene var ensartede.

Ved fremskrivninger for produktionsjord tilhørende landbrugs- eller skovejendomme anvendes prisindeks efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 4, jf. stk. 5. Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende, jf. § 44, stk. 2.

Ved produktionsjord forstås efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 3, betragtes naturarealer i landzone, der hører til landbrugs- eller skovejendomme, som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovpligtige arealer uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Det betyder, at fredskovsarealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme betragtes

som produktionsjord, uanset om de er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde.

Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til land- eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, og stk. 2, 1. pkt., betragtes som produktionsjord, jf. stk. 2, 2. pkt., og stk. 3, 3. pkt.

Den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven skal ansættes for en skovejendom, er som udgangspunkt den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller om den er hugstmoden. Dette er en følge af den fremskrivningsordening, der efter ejendomsvurderingslovens § 28 gælder ved ansættelsen af grundværdier for landbrugs- og skovejendomme.

Det foreslås i 2. pkt., at for kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. pkt. højere end satsen for skatteåret 2023.

Forslaget vil således indebære, at kommunalbestyrelsen ikke vil kunne fastsætte satsen for grundskyld af produktionsjord højere end den sats, der er fastsat for skatteåret 2023. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale grundskyldspromiller ikke kan sættes op i 2021-2028. Loftet over stigninger i grundskylden skal sikre tryghed om boligbeskatningen. Det fremgår videre af aftaleteksten, at grundskyldspromillerne

fastsættes ved lov, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

Den foreslåede bestemmelse vil således indebære, at kommunalbestyrelsen i 5-årsperioden 2024-2028 ikke vil kunne sætte satsen for grundskylden op i forhold til den sats, der er fastsat for skatteåret 2023.

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for grundskylden på mindst 1,2 promille og højst 7,2 promille, jf. forslaget i stk. 1, 1. pkt.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den eksisterende regel om, at grundskyldspromillen for produktionsjord er lig den almindelige grundskyldspromille fratrukket 14,8 promille-point, skal ophæves. Reglen foreslås derfor ikke videreført i den gældende form, men den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt. vil dog svare til og indebære en videreførelse af det nuværende spænd for fastsættelse af grundskyldspromillen for landbrugsejendomme og skovejendomme i § 2, stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt. er en videreførelse af § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat fsva. den del af bestemmelsen, der vedrører loft for grundskyldspromillen for produktionsjord.

I tabel 9 er der vist eksempler på, hvorledes grundskylden beregnes efter gældende regler og efter lovforslaget.

**Tabel 9. Eksempler på grundskyld i 2024 efter gældende regler og efter lovforslaget**

		Kr.	Kr.
<b>Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat</b>			
Beregningsgrundlaget for grundskyld udgør det mindste af:			
- Grundværdi pr. 1. okt. 2011 med reduktion <sup>1)</sup>	(1)	600.000	
- Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(2)	550.000	
- 80 pct. af grundværdi ved ny vurdering pr. 1. jan. 2022	(3)	1.760.000	
<i>Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat</i>	<i>(4)=26% af (3)</i>		<i>14.300</i>
<b>Grundskyld efter lovforslaget</b>			
Grundværdi, ny vurdering pr. 1. jan. 2022	(5)	2.200.000	
Beregningsgrundlag for grundskyld, 80 pct. af ny vurdering	(6)	1.760.000	
<i>Grundskyld efter lovforslaget<sup>2)</sup></i>	<i>(7)=7% af (6)</i>		<i>12.320</i>

1) Reduktionen af grundværdien pr. 1. okt. 2011 udgør 5 pct. af grundværdien til og med 100.000 kr. og 2,5 pct. for den del af vurderingen, der ligger over det nævnte beløb. Den beregnede nedsættelse reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

2) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskyldspromillen i den pågældende kommune nedsættes fra 26 til 7.

### Til § 29

Det er i § 23, stk. 1, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at der af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige efter § 23, opkræves dækningsafgift af grundværdien med halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldspromille, dog højst med 15 promille. Satsen er således normeret i forhold til kommunens grundskyldspromille, men med et loft.

Efter § 23, stk. 1, 4. pkt., i lov om kommunal ejendoms-

skat, kan kommunalbestyrelsen for skatteårene 2021-2028 ikke fastsætte grundskyldspromillen for dækningsafgift efter 3. pkt. højere end promillerne for skatteåret 2020 eller indføre dækningsafgift. For hvert af skatteårene 2022 og 2023 opkræves et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2021. Det fremgår herefter af forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som fremsat, side 7, at der i foråret 2023 vil blive fremsat et lovforslag, hvormed det vil blive foreslå-

et at fastsætte nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme.

Det er i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, medfører for kommunen, skal betales dækningsafgift af sådanne ejendommers grundværdi. Det er i 2. pkt. fastsat, at for ejendomme, der delvis anvendes til kontor, forretning, hotel, værksted eller lignende øjemed, betales dækningsafgift kun, når den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Det er i § 23 A, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at der af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 1. pkt., betales en dækningsafgift af 80 pct. af grundværdien med en promille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, der dog højst kan udgøre 10 promille. Videre er fastsat i stk. 2, 2. pkt., at for skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke indføre dækningsafgift. Af stk. 2, 5. pkt., fremgår det, at for skatteårene 2023-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte promillen efter 1. pkt. højere end promillen for skatteåret 2022 fastsat i bilag 1. Det er i 6. pkt. videre fastsat, at dækningsafgift af de ejendomme, der er omhandlet i stk. 1, 2. pkt., betales med samme promille af 80 pct. af den del af grundværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

Efter lov om kommunal ejendomsskat anvendes for dækningsafgift begrebet skatteåret, som udgør 365 dage. Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende kalenderår for dækningsafgift.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen for hvert af kalenderårene 2024-2028 opkræver et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2023 for dækningsafgift af ejendomme efter § 11, stk. 1.

Efter lovforslagets § 11, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, for hvilke der i henhold til ejendomsvurderingsloven skal foretages en ansættelse af grundværdien, og som efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2 og 8, er fritaget for grundskyld, en afgift til kommunen af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Efter lovforslagets § 11, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde tillade, at ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 1, pålægges dækningsafgift.

Lovforslagets § 11 vedrører således ejendomme omfattet af lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2, herunder offentlige ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssigt til udleje, eller som henligger ubenyttede. Ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot, er dog ikke omfattet. Videre vil dette vedrøre ejendomme omfattet af lov-

forslagets § 5, stk. 1, nr. 8, herunder offentlige ejendomme, der tilhører Danmarks Nationalbank.

Forslaget i stk. 1 indebærer, at kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 skal opkræve dækningsafgift af offentlige ejendomme svarende til det beløb, der blev opkrævet for skatteåret 2023.

Det betyder, at det i perioden fra 2024-2028 ikke vil være muligt for kommunalbestyrelsen at opkræve dækningsafgift af eventuelt nye offentlige ejendomme eller offentlige ejendomme, som ændres. Det vil dog være muligt at undlade at opkræve dækningsafgift, hvis en ejendom i perioden ophører med at være dækningsafgiftspligtig.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 svarer til en videreførelse af § 23, stk. 1, 5. pkt., og indebærer samtidig en ændring i forhold til § 23, stk. 1, 3. og 4. pkt. Til det angivne i forarbejderne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. Folketingstidende 2021-22, A, L 88 som fremsat, side 7, om, at der i foråret 2023 vil blive fastsat nye promiller for dækningsafgift for offentlige ejendomme, foreslås det således i stedet at videreføre gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat om, at dækningsafgiften af offentlige ejendomme i kalenderårene 2024-2028 vil skulle svare til det beløb, der blev opkrævet for skatteåret 2023. Der vil inden kalenderåret 2029 blive taget stilling til opkrævning af dækningsafgift af offentlige ejendomme efter kalenderåret 2028.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte satsen for dækningsafgiften efter lovforslagets § 12, stk. 1, dog højst med en promille på 10. Der vil i god tid inden 2029 blive taget stilling til niveauet på loftet pr. 1. januar 2029. Dog vil kommunalbestyrelsen ikke kunne sættes satsen for dækningsafgiften op til og med kalenderåret 2028 for de kommuner, der fremgår af bilag 2, eller kunne indføre dækningsafgift til og med kalenderåret 2028 for de kommuner, der ikke fremgår af bilag 2, jf. forslaget i stk. 3.

Efter lovforslagets § 12, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven. Efter lovforslagets § 20, stk. 1, 2. pkt., foreslås det, at grundlaget for dækningsafgiften for ejendomme omfattet af lovforslagets § 12 vil være 80 pct. af grundværdien, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget i 2. pkt. vedrører lovforslagets § 12, stk. 2, som omfatter ejendomme, der delvist anvendes til formål som anført i det foreslåede § 12, stk. 1, og som kun pålægges dækningsafgift, når den del af ejendommen, som anvendes



til nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af § 23 A, stk. 2, 1. og 6. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med opdaterede promiller.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 2.

Forslaget indebærer, at der vil blive fastsat et loft fra og med kalenderåret 2024 til og med kalenderåret 2028 for den promille for hver enkelt kommune, hvormed dækningsafgiften af ejendomme omfattet af § 12, stk. 1, opkræves. Forslaget skal ses i sammenhæng med kompensationsaftalen, hvorefter de kommunale dækningsafgiftspromiller ikke kan sættes op i kalenderårene 2021-2028.

Satserne, der for hver enkelt kommune er fastsat i lovens bilag 2, udgør et loft for den promillesats, som kommunalbestyrelsen kan fastsætte for kalenderårene 2024-2028. Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan sætte satsen op i 5-årsperioden 2024-2028. I denne periode vil kommunalbestyrelsen således kun kunne fastholde satsen, sætte satsen ned eller afskaffe den. Hvis kommunalbestyrelsen for en kommune nævnt i bilag 2 afskaffer dækningsafgiften for et kalenderår i denne periode, f.eks. 2026, vil kommunalbestyrelsen igen kunne indføre dækningsafgift for et kalenderår i denne periode, f.eks. i 2027, inden for det loft, der er angivet i bilag 2 for den pågældende kommune. Loftet for promillesatsen for hver enkelt kommune, der fremgår af lovforslagets bilag 2, er en videreførelse af de gældende lofter i bilag 1 og 2 til lov om kommunal ejendomsskat.

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien i lovforslagets § 12, stk. 1, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt. er en videreførelse af 23 A, stk. 2, 5. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *2. pkt.*, at for de kommuner, som ikke er angivet i bilag 2, kan kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 ikke indføre dækningsafgift efter § 12, stk. 1.

Forslaget indebærer, at de kommuner, som ikke fremgår af bilag 2, ikke vil kunne indføre dækningsafgift for erhvervs-ejendomme m.v. frem til og med kalenderåret 2028.

Fra og med kalenderåret 2029 vil kommunalbestyrelsen frit kunne sætte satsen for dækningsafgiften af grundværdien i lovforslagets § 12, stk. 1, som dog højst kan udgøre 10 promille.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 2. pkt., er en videreførelse af 23 A, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

### Til § 30

Efter § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat yder kommunerne godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbagefø-

res til landzone, hvis der viser sig behov herfor i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Godtgørelsesordningen har til formål at yde ejere af arealer, der tilbageføres fra byzone til landzone, kompensation for den del af grundskylden, der er betalt i byzoneperioden, og som kan henføres til den højere vurdering som følge af, at ejendommen i en periode har været beliggende i byzone.

Det fremgår af § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, at efter reglerne i denne paragraf ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der har været svaret af arealerne.

Det fremgår af § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at godtgørelse ydes for en periode, der regnes fra og med det kvartal, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, jf. § 29, stk. 1, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning (godtgørelsesperioden), jf. § 26, stk. 2. Hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, regnes godtgørelsesperioden dog først fra og med det kvartal, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan dog tidligst regnes fra den 1. januar 1970, og den kan højst udgøre 20 år.

Det fremgår videre af § 29 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at for hvert skatteår i godtgørelsesperioden fastsætter Skatteforvaltningen et beløb, der skal angive forskellen mellem den afgiftspligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende skatteår, og den afgiftspligtige grundværdi, ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

I § 29 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at de beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte skatteår. Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

I § 29 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat er det videre fastsat, at godtgørelsen udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 inklusive renter.

Efter § 29 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat er det fastsat, at godtgørelsen udbetales af den kommune, som arealerne ligger i, til ejeren af arealerne på tilbageførselstidspunktet. Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra de sidste 2 år udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af godtgørelsen, der vedrører de to sidste år i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Det fremgår videre af § 29 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat, at udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 afholdes af kommunen.

Endelig fremgår det af § 29 A, stk. 8, i lov om kommunal ejendomsskat, at reglerne i denne paragraf ikke omfatter ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at der skal ydes en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der er betalt af arealerne. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at godtgørelse efter 1. pkt. ydes efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at godtgørelse med forslaget ydes efter ansøgning til Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at godtgørelse efter stk. 1 ydes for en periode, der regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning, jf. § 17, stk. 1. Det foreslås videre *2. pkt.*, at hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, og herefter er tilbageført, vil godtgørelsesperioden først skulle regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori denne overførsel har fundet sted. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at godtgørelsesperioden højst kan udgøre 20 år.

Den periode, hvor den pågældende ejer vil kunne få godtgørelse, benævnes godtgørelsesperioden. Forslaget i 1. pkt. indebærer, at erhvervsåret fra den 1. januar vil skulle indgå i beregningen uden hensyn til, hvornår grundskylden ville skulle betales i det pågældende indkomstår eller kalenderår, og hvornår på året ejendommen faktisk er erhvervet. Forslaget i 2. pkt. indebærer, at hvis arealerne først er blevet overført til byzone eller sommerhusområde i den pågældende ejers tid, vil godtgørelsesperioden blive regnet fra og med den 1. januar i det indkomstår eller kalenderår, hvor denne overførsel er sket.

Godtgørelsesperioden vil være til og med udgangen af det indkomstår eller kalenderår, hvori tilbageførslen til landzone har fundet sted, eller når overførslen sker efter den 1. januar til og med det følgende indkomstår eller kalenderår.

Det betyder, at godtgørelsesperioden vil løbe frem til det tidspunkt, hvor tilbageførslen til landzone er slået igennem i relation til betaling af grundskylden. Når en ejendom overføres til landzone, skal den efter ejendomsvurderingsloven årsvurderes pr. førstkommande 1. januar. Denne årsvurdering, der altså sker på grundlag af beliggenheden i landzone, lægges til grund ved beregningen af grundskylden fra og med det næste indkomstår eller kalenderår. Hvis en ejendom overføres til landzone efter den 1. januar, vil overførslen først blive lagt til grund ved den almindelige vurdering pr. 1. januar i det efterfølgende år, og den vil dermed først få betydning for grundskylden i det næstfølgende år.

De omstændigheder, der ligger til grund for den foreslåede godtgørelsesordning, skal ses i forbindelse med den nu ophævede lov om by- og landzoner, der trådte i kraft den 1. januar 1970. Godtgørelsesperioden kan tidligst regnes fra dette tidspunkt. Endvidere foreslås det for at få en vis afgrænsning af ordningen i tidsmæssig henseende, at

godtgørelsesperioden højst vil kunne udgøre 20 år efter de foreslåede 1. og 2 pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en delvis videreførelse af § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer. Ændringen består i det tidspunkt godtgørelsesberegningen påbegyndes, som foreslås at skulle ske fra den først kommende 1. januar i indkomståret eller kalenderåret efter, at ejeren har erhvervet sin ejendom. I § 29 A, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat sker beregning fra det kvartal, hvor ejeren har erhvervet sin ejendom.

Det foreslås i *stk. 3*, at for hvert indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden fastsætter told- og skatteforvaltningen et beløb, der angiver forskellen mellem den skattepligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende indkomstår eller kalenderår, og den skattepligtige grundværdi, som ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

Forslaget indebærer, at godtgørelsen vil skulle beregnes på grundlag af et forskelsbeløb, der skal ansættes af Skatteforvaltningen for hvert år i godtgørelsesperioden. Dette beløb vil ud fra en sammenligning med vurderingen af tilsvarende ejendomme i landzone skulle angive forskellen mellem på den ene side den faktisk ansatte skattepligtige grundværdi på grundlag af beliggenheden i byzone og på den anden side den skattepligtige værdi, som ejendommen må antages at ville være blevet vurderet til, hvis den på det pågældende tidspunkt havde ligget i landzone.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en videreførelse af § 29 A, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at de beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte indkomstår eller kalenderår. Det foreslås videre *2. pkt.*, at til det opgjorte beløb for det enkelte indkomstår eller kalenderår ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Med forslaget tages der udgangspunkt i en såkaldt simpel rente, dvs. uden rentes renteberegning. Godtgørelsesordningen er baseret på rimelighedsbetragtninger, og der er dermed ikke tale om tilbagebetaling af beløb, der er opkrævet ukorrekt. På den baggrund er det naturligt med en relativt lav forrentning af beløbene.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af § 29 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 5*, at godtgørelsen udgøre halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 med tillæg af renter.

Fastsættelsen af godtgørelsen til halvdelen af de samlede beløb skal ses i sammenhæng med, at godtgørelsen er skattefri for modtageren, jf. ligningslovens § 17 B. Det følger af ligningslovens § 17 B, at beløb, der udbetales efter § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat, ikke medregnes ved opgørelsen af modtagerens skattepligtige indkomst og ikke giver anledning til ændring af modtagerens indkomstansættelser for tidligere indkomstår eller kalenderår. I det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov

om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås henvisningen i ligningslovens § 17 B ændret til § 30 i nærværende lovforslag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 er en videreførelse af § 29 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 6, 1. pkt.*, at told- og skatteforvaltningen vil skulle udbetale godtgørelsen inklusive afsavnsrenter, jf. stk. 5, til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse, jf. stk. 1, 2. pkt.

Forslaget indebærer, at det er Skatteforvaltningen, og ikke som efter gældende regler kommunalbestyrelsen, der forestår udbetalingen. Da det fremover vil være Skatteforvaltningen, der skal forestå opkrævningen af grundskyld, vil det også være Skatteforvaltningen, der skal udbetale godtgørelsen. Det vil også være tilfældet, når det godtgjorte beløb vedrører et grundskyldsbetrag, som oprindeligt blev opkrævet af og indbetalt til kommunalbestyrelsen, dvs. i byzoneperioden. Beløbet vil blive udlignet sammen med udligningen af den øvrige grundskyld i indkomståret eller kalenderåret efter tilbagebetalingen.

Udbetalingen vil skulle ske til den, der ejer arealerne på tilbageførelsestidspunktet. Med forslaget vil det ikke være et krav, at den pågældende ejer fortsat er ejer på det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Det foreslås i *2. pkt.*, at den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra det seneste indkomstår eller kalenderår, udbetales senest 3 måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at den del af godtgørelsen, der vedrører det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Det vil være en forudsætning for overholdelse af disse tidsfrister i de foreslåede bestemmelser i 2. og 3. pkt., at Skatteforvaltningen har modtaget en ansøgning om godtgørelse forinden. Alternativt vil udbetaling ske hurtigst muligt efter modtagelsen af ansøgning om godtgørelse.

Udbetalingen af godtgørelsen vil således skulle ske i to omgange. Det skal ses i forbindelse med, at tilbageførslen til landzone først vil slå igennem i ejendomsbeskatningen op til godt 1 år efter tilbageførslen.

Den første deludbetaling vil omfatte godtgørelsesperioden bortset fra det sidste indkomstår eller kalenderår, dvs. til og med det senest afsluttede indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden. Denne del af godtgørelsen vil skulle udbetales senest 3 måneder efter tilbageførslen af ejendommen til landzone. Det må herved tages i betragtning, at der vil skulle indhentes oplysninger fra Skatteforvaltningen om forskellen mellem vurdering efter beliggenhed i henholdsvis byzone og landzone, før godtgørelsen vil kunne udregnes. Resten af godtgørelsen, der vil omfatte det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, vil skulle udbetales inden godtgørelsesperiodens udløb.

I forhold til gældende ret fremrykkes beskatningsgrundlaget med den foreslåede bestemmelse. I lyset af fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld, hvorefter for-

skyldningen mellem vurderingsåret og beskatningsåret med virkning fra den 1. januar 2019 er reduceret fra 2 til 1 år, jf. lov nr. 61 af 16. januar 2017, foreslås det at ændre på grænsen for, hvornår godtgørelsen vil skulle være udbetalt, så godtgørelsen skal være udbetalt senest 3 måneder efter tilbageførslen til landzonen. Godtgørelsen for det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, vil skulle udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden. Godtgørelsesudbetalingen vil dog i alle tilfælde være afhængig af, at Skatteforvaltningen har modtaget ansøgning herom.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 er en videreførelse af § 29 A, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat med sproglige ændringer. Derudover præciseres det, at Skatteforvaltningen skal udbetale godtgørelsen til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse efter forslaget i stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås i *stk. 7*, at udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 vil skulle afholdes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7 er en videreførelse af § 29 A, stk. 7, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 8*, at stk. 1-7 ikke vil omfatte ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at den foreslåede godtgørelsesordning tager sigte på private fysiske og juridiske ejere. Forslaget vil dog ikke have stor praktisk betydning, idet offentlige ejendomme som udgangspunkt er fritaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 8 er en videreførelse af § 29 A, stk. 8, i lov om kommunal ejendomsskat.

#### Til § 31

Efter gældende regler opkræves ejendomsværdiskatten via forskudsansættelsen og slutopgørelsen for ejeren af ejendommen, mens grundskyld af ejendomme ejet af fysiske personer opkræves af kommunalbestyrelsen direkte hos den fysiske ejer.

Forskudsskatten opkræves efter gældende ret på to måder, dvs. der findes to typer af forskudsskat. Den ene type forskudsskat benævnes A-skat. Den betales løbende ved, at en arbejdsgiver eller en anden indeholdelsespligtig på baggrund af skattekortet med trækprocent og skattekortfradrag indeholder skat før udbetalingen af løn, pension, overførselsindkomst m.v. Normalt kan hele den beregnede forskudsskat inklusive eventuel ejendomsværdiskat opkræves som A-skat af løn eller af anden A-indkomst ved hjælp af trækprocenten.

Den anden type forskudsskat benævnes B-skat. B-skat betaler den skattepligtige selv ved at anvende de indbetalingskort, som Skatteforvaltningen udsender sammen med forskudsopgørelsen. B-skatten betales normalt i op til 10 rater i løbet af indkomståret.

Efter indkomstårets udløb udarbejder Skatteforvaltningen en årsopgørelse for skattepligtige personer til Danmark, hvor der beregnes en slutskat på grundlag af samtlige af

årets faktiske indkomster og fradrag samt beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. På baggrund af den beregnede sluskat opgøres det, om de foreløbigt betalte B-skatterater har været tilstrækkelige til at dække den skat, der skal betales af den faktiske indkomst, eller om der er betalt for lidt eller for meget.

Det er fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, at for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages en foreløbig opgørelse af ejendomsværdiskatten for indkomståret efter ejendomsværdiskattelovens § 3, når ejendomsvurderingen for indkomståret ikke er meddelt ejeren inden for oplysningsfristen for indkomståret, jf. skattekontrollovens §§ 10-13. Den foreløbige beregning efter ejendomsværdiskattelovens § 3 fastsættes ved at anvende beregningsgrundlaget efter stk. 1 ved den seneste vurdering. Når ejendomsvurderingen for indkomståret er meddelt ejeren, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter ejendomsværdiskattelovens § 3.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 1. pkt., finder reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning og hæftelse af indkomstskat, der er fastsat i kildeskatteloven, tilsvarende anvendelse, for så vidt angår ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven. Det er i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at bestemmelserne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., endvidere finder tilsvarende anvendelse.

Det er i kildeskattelovens § 24 A, 1. pkt., fastsat, at ved opgørelsen af en ægtefælles skattepligtige indkomst og kapitalindkomst medregnes kapitalindkomst, jf. personskattelovens § 4, hos den af ægtefællerne, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over kapitalgodet eller, for så vidt angår kapitalgaver, hæfter for betalingen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne et kapitalindkomstskattepligtigt beløb vedrører, medregner hver ægtefælle halvdelen efter kildeskattelovens § 24 A, 2. pkt.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven indebærer, at det er kildeskattelovens regler, der skal følges ved opkrævning af ejendomsværdiskatten.

Henvisningen til kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., indebærer, at ejendomsværdiskatten for ægtepar skal pålægges den ægtefælle, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over ejendommen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne der har rådighed over ejendommen, pålægges hver ægtefælle halvdelen.

Videre er det fastsat i § 27, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at forfalder en rate for grundskyld på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Efter § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat gælder, at hvis der er en eventuel difference mellem den foreløbige beregning og den endelige beregning fordeles denne på årets øvrige rater.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af told- og skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Forslaget skal ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvor det fremgår, at opkrævningen af grundskyld af ejerboliger ejet af fysiske personer fra og med 2024 overgår til personskattesystemerne, hvor skatten opkræves personligt i lighed med ejendomsværdiskatten og ikke som efter gældende ret i to eller flere rater.

Dette skal ses i sammenhæng med, at det fremgår af boligskatteforliget, at det er Skatteforvaltningen, der fra og med 2024 vil skulle opkræve grundskyld. Grundskylden vil imidlertid forblive en kommunal skat. Det følger videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen vil pålægge ejerne at betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Forslaget indebærer, at det er Skatteforvaltningen, der vil skulle opkræve ejendomsværdiskat, og grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Forslaget indebærer videre, at opkrævningen vil ske via forskuds- og årsopgørelsen. Det betyder, at ejendomsværdiskatten og grundskylden vil blive opkrævet via forskudsansættelsen og slutopgørelsen for ejeren af ejendommen. Det vil være en videreførelse af gældende ret for ejendomsværdiskat, men en nyskabelse for grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der alene er ejet af fysiske personer. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil grundskyld for den øvrige ejendom dog blive opkrævet via skattekontoen.

En ejendom, der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en

ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. bruges til erhvervmæssige formål og de resterende 95 pct. bruges til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil ikke være omfattet af det foreslåede stk. 1.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat i Danmark, og som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Forskellen på de typer af ejendomme, der opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen, skal ses i lyset af systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, hvis ejer fra og med indkomståret 2024 vil få opkrævet grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil blive opkrævet via skattekontoen. Følgende ejendomme er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10:

- 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 erhversejendomme 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.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.
- 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.
- 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.

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

Forskudsskatten vil blive opkrævet på to måder, dvs. der findes to typer af forskudsskat. Den ene type forskudsskat benævnes A-skat. Den betales løbende ved, at en arbejdsgiver eller en anden indeholdelsespligtig på baggrund af skattekortet med trækprocent og skattekortfradrag indeholder skat før udbetaling af løn, pension, overførselsindkomst m.v. Normalt kan hele den beregnede forskudsskat inklusive eventuel ejendomsværdiskat opkræves som A-skat af løn eller af anden A-indkomst ved hjælp af trækprocenten. Den anden type forskudsskat benævnes B-skat. B-skat betaler den skattepligtige selv ved at anvende de indbetalingskort, som Skatteforvaltningen udsender sammen med forskudsopgørelsen. B-skatten betales normalt i op til 10 rater i løbet af indkomståret.

Efter indkomstårets udløb vil Skatteforvaltningen udarbejde en årsopgørelse for skattepligtige personer til Danmark, hvor der beregnes en slutskat på grundlag af samtlige af årets faktiske indkomster og fradrag samt beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Med forslaget vil ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3 altid blive opkrævet af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen. Det vil således være tilfældet, uanset om den fysiske person ejer ejendommen med en eller flere fysiske eller juridiske personer.

Med forslaget vil grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, derimod ikke altid blive opkrævet af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen. Det afgørende for, at grundskylden for disse ejendomme vil skulle opkræves via forskuds- og årsopgørelsen, er, at ejendommen alene er ejet af fysiske personer. Det betyder, at i de tilfælde de omfattede ejendomme er ejet af en fysisk person i sameje med en eller flere juridiske personer i civilretlig forstand, såsom selskaber og foreninger, vil der i stedet ske opkrævning af grundskyld via skattekontoen, jf. lovforslagets § 33.

I et eksempel, hvor en fysisk person er ejendomsværdiskattepligtig af en ejendom, og den fysiske person ejer ejendommen i sameje med en juridisk person, vil det betyde, at den fysiske person vil få opkrævet ejendomsværdiskat via forskuds- og årsopgørelsen og vil få opkrævet grundskyld via skattekontoen.

Grundskyld af ejendomme i eksempelvis i andelsboligforeninger vil ikke skulle opkræves via forskuds- og årsopgørelsen, idet sådanne ejendomme ejes af foreningen og ikke

af en eller flere fysiske personer. Lejere i boligforeninger vil på samme baggrund heller ikke være omfattet af opkrævning af grundskylden via lejerens forskuds- og slutskatteansættelse. Det samme vil være tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktie- og boliganpartsselskaber. For sådanne ejendomme vil grundskylden således blive opkrævet efter lovforslagets § 33.

For et boliginteressentskab m.v. med fysiske personer som interessenter vil grundskylden heller ikke skulle opkræves via personskatssystemerne, idet det så vil være boliginteressentskabet, som er en juridisk person i civilretlig forstand, der ejer den pågældende ejendom. Dette vil også gælde, selv om de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen. De fysiske personer, der indgår i et sådant boliginteressentskab, og som er ejendomsværdiskattepligtige, vil dog få opkrævet ejendomsværdiskatten via forskuds- og årsopgørelsen. Der tåntænkes fsva. ejendomsværdiskatten således ingen ændringer af den gældende retstilstand herom.

For ejendomsværdiskat omfatter forslaget de ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, og for grundskyld omfatter forslaget de ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Forskellen for typer af ejendomme, der er omfattet af forslaget alt afhængigt af, om der er tale om ejendomsværdiskat eller grundskyld, skal ses i lyset af, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil blive opkrævet grundskyld via personskatssystemerne. I den foreslåede bestemmelse henvises der for grundskyld således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at en fysisk person, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, således vil blive opkrævet ejendomsværdiskat via personskatssystemerne og opkrævet grundskyld via skattekontoen efter lovforslagets § 33. Det vil også gælde for den øvrige del af ejendommen for landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen. Opkrævningen for boligdelen vil blive opkrævet via personskatssystemerne.

Fordi der ikke betales grundskyld af ejendomme beliggende i udlandet, omfatter forslaget for grundskyld således heller ikke de ejendomme, der er beliggende udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3 for nærmere afgrænsning af de ejendomme, der er omfattet af forslaget.

For ubebyggede grunde vil det med forslaget være en forudsætning, at grundene er udlagt til opførelse af ejendomme nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8.

Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, er 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.

Omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, er 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.

Med forslaget vil det være en forudsætning, at grundene er udstykket til opførelse af én af sådanne ejendomme.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af stk. 1. Det foreslås i *2. pkt.*, at reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven dog kun finder anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Det foreslås i *3. pkt.*, at ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjemmeside. Det foreslås videre i *4. pkt.*, at reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller tilsvarende finder anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1.

Med forslaget i 1. pkt. vil de nævnte regler i kildeskatteloven i forhold til ejendomsværdiskat gælde for ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3. Med forslaget vil de nævnte regler i kildeskatteloven i forhold til grundskyld gælde for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, samt ubebyggede grunde, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Henvisningen til reglerne i kildeskatteloven om indkomstår indebærer, at kildeskattelovens § 22 om indkomståret vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3 fsva. ejendomsværdiskat, og ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, fsva. grundskyld.

Det forhold, at reglerne i kildeskatteloven om indkomstår vil skulle finde anvendelse for grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, indebærer, at den periode, der er beskattingsgrundlaget for grundskylden, skal være indkomståret, der kan være forskudt i forhold til kalenderåret. Det vil være en ændring i forhold til gældende ret, hvor grundskylden opkræves for et skatteår, der svarer til kalenderåret.

Efter kildeskattelovens § 22 opgøres den skattepligtige indkomst på grundlag af indkomsten i indkomståret. Indkomståret er kalenderåret. Består skattepligten kun i en del af et år, er indkomståret det nævnte tidsrum. Efter lovforslagets § 72 vil indkomståret udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Efter § 22 kan en selvstændigt erhvervsdrivende vælge et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår). Har den selvstændigt erhvervsdrivende et andet indkomstår end kalenderåret, opgøres den skattepligtige indkomst efter de regler, der gælder for det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for. Et bagudforskudt indkomstår kan tidligst begynde den 1. marts i kalenderåret forud for det kalenderår, som det bagudforskudte indkomstår træder i stedet for. Et fremadforskudt indkomstår kan senest begynde den 1. februar i det kalenderår, som det fremadforskudte indkomstår træder i stedet for.

En selvstændigt erhvervsdrivende kan anvende et andet

indkomstår end kalenderåret, hvis det er begrundet i de forhold, der gør sig gældende for den skattepligtige, såsom hensyn til sæson, brancheændring, personaleferie eller nye forretningsforbindelser.

Med forslaget i 2. pkt. vil reglerne om det forskudte indkomstår alene finde anvendelse for ejendomsværdiskatten. Det betyder, at en selvstændigt erhvervsdrivende ikke vil kunne vælge at anvende forskudt indkomstår for grundskylden, hvilket skyldes systemmæssige hensyn. Om skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Henvisningen i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om forfaldstidspunkt indebærer, at kildeskattelovens § 58 om betaling af B-skat og arbejdsmarkedsbidrag, § 61 om betaling af restskat og § 62 A om modregning af uforfaldne restskattebeløb ved udbetaling af nedsat eller bortfalden restskat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger alene ejet af fysiske personer.

Henvisningen i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om forrentning indebærer, at reglerne om renter i kildeskattelovens afsnit III om den skattepligtige indkomst vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen.

Henvisningen i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om procenttillæg indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 61 om betaling af et procenttillæg til staten af restskatten og § 62 om ydelse af et procenttillæg ved tilbagebetaling af overskydende skat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen.

Henvisningen i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om opkrævning indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 40 om opkrævning, § 51 A, hvorefter der ved fastsættelsen af grundlaget for opkrævning af A-skat eller B-skat tages hensyn til indeholdelse af udbytteskat, og kildeskattelovens §§ 66 og 66 A om opkrævning af A-skat vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen. Derudover vil kildeskattelovens § 88 også finde anvendelse, hvorefter skatteministeren bemyndiges til bl.a. at indgå aftaler med fremmede stater, Færøerne eller Grønland om, at danske foreløbige skatter vedrørende en indkomst kan overføres til dækning af den anden stats skattekrav af samme indkomst.

Henvisning i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om sidste rettidige betalingsdag indebærer, at reglerne i kildeskattelovens § 43, stk. 2, og § 59, stk. 1, vil finde anvendelse for krav opkrævet som A-skat eller B-skat.

Henvisningen i 1. pkt. til reglerne i kildeskatteloven om hæftelse indebærer, at reglerne i kildeskattelovens afsnit VII om hæftelsesbestemmelser m.v. vil finde anvendelse ved opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen.

Det bemærkes, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejet af fysiske personer, vil skulle inddrives efter lov om inddrivelse af gæld til det offentlige på samme måde som ejendomsværdiskatten, da både grundskyld og ejendomsværdiskat vil være

omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige og vil skulle inddrives af restanceinddrivelsesmyndigheden, da såvel grundskyld som ejendomsværdiskat fra og med 2024 foreslås at skulle opkræves af staten. Det er derfor en fejl, når det i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, er fastsat, at reglerne om inddrivelse af indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat, idet reglerne som nævnt er fastsat i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Forslaget i 3. pkt. indebærer, at den skattepligtige vil skulle registrere det forskudte indkomstår digitalt via den digitale udstillingsløsning på Skat.dk. Det bemærkes, at det som konsekvens heraf ikke vil være muligt for ikkedigitale borgere at anvende forskudt indkomstår.

Henvisningen i 4. pkt. til kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., indebærer, at ejendomsværdiskatten for ægtepar vil skulle pålægges den ægtefælle, der efter ægteskabslovgivningen har rådighed over ejendommen. Kan det ikke afgøres, hvem af ægtefællerne der har rådighed over ejendommen, vil hver ægtefælle blive pålagt halvdelen hver. Disse regler vil ikke gøre sig gældende for grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, da grundskylden ikke er en skat, der er afhængig af rådighed, ligesom det er tilfældet for ejendomsværdiskatten, jf. lovforslagets § 2, stk. 3.

Det vil ikke være et krav, at ejendommen, der kan anvendes til beboelse af ejeren, rent faktisk vil blive anvendt til beboelse af ejeren. Ejeren vil således kunne udleje ejendommen eller en del heraf, som vil kunne være anvendt til beboelse af ejeren, uden at det vil medføre, at reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat ikke skal finde anvendelse for grundskylden.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil reglerne i kildeskatteloven ikke skulle finde anvendelse for grundskyld af eksempelvis ejendomme i andelsboligforeninger eller lejere i boligforeninger. Det samme vil være tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktieselskaber. Andelsboligforeninger er kendetegnet ved, at der er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i foreningens ejendom til andelsbeviset. Et boligaktieselskab er et aktieselskab, hvor der er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom til aktien.

Reglerne i kildeskatteloven vil heller ikke skulle finde anvendelse for grundskyld af ejendomme ejet af et boliginteressentskab med fysiske personer som interessenter. Dette gælder også, selv om de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen. Har ejerne derimod direkte ejerskab til ejendommen, uden at ejerne har organiseret sig som en forening, ejes ejendommen af fysiske personer. I et sådant tilfælde vil reglerne i kildeskatteloven finde anvendelse, dog ikke hvis ejendommen er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, da disse ejendomme ligeledes ikke vil være omfattet af forslaget for grundskyld, uanset om ejendommen alene er ejet af en eller flere fysiske personer.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er således en ændring i forhold til ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 1. pkt., idet reglerne i kildeskatteloven om indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning og procenttillæg m.v. foreslås udvidet til også at gælde for grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer. Fra og med 2024 foreslås grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, således at skulle opkræves via personskatssystemerne, ligesom ejendomsværdiskatten gør efter gældende regler. Reglerne i 2. og 3. pkt. er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 1. pkt., fsva. at den skattepligtige kan vælge et forskudt indkomstår for ejendomsværdiskatten. Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 4. pkt., er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås i *stk. 3*, at opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1 på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Den foreslåede bestemmelse foreslås at gælde frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages vurderingerne pr. 1. januar i vurderingsåret. Vurderingerne bliver i de fleste tilfælde offentliggjort i februar eller marts i året efter vurderingsåret. Det kan dermed forekomme, at vurderingen ikke er offentliggjort forud for opkrævningen af ejendomsværdiskat og grundskyld. Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages omvurderingerne pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering.

Den foreslåede bestemmelse vil vedrøre situationer, hvor vurderingen foretaget i det forudgående år, som er beskatningsgrundlaget, endnu ikke er offentliggjort på tidspunktet for forskudsregistreringen. I disse tilfælde vil en fysisk person blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på et foreløbigt grundlag og senere blive berigtiget via personskatssystemerne, hvis der viser sig at være en difference mellem det foreløbige og endelige beskatningsgrundlag, jf. forslaget til stk. 4.

Bestemmelsen vedrører ikke efterregulering af foreløbige beskatningsgrundlag i indkomstårene 2024 og 2025, som i stedet omfattes af lovforslagets § 82. Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er, for så vidt angår ejendomsværdiskat, en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, 1. og 2. pkt., og for så vidt angår grundskyld en delvis videreførelse af § 27, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grund-

skylden endeligt efter § 17. Det foreslås i *2. pkt.*, at opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 3, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at når det endelige beskatningsgrundlag foreligger, vil der blive foretaget en efterregulering af det beløb, der er beregnet på baggrund af det forudgående beskatningsgrundlag efter den foreslåede bestemmelse i stk. 3, lovforslagets § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4.

For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævning af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering, jf. lovforslagets § 13, stk. 5. Ved udsendelsen af denne almindelige vurdering eller omvurdering, vil den foreløbigt opgjorte ejendomsværdiskat skulle endeligt opgøres efter denne foreslåede bestemmelse.

For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. lovforslagets § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering, jf. lovforslagets § 17, stk. 4. Ved udsendelsen af denne almindelige vurdering eller omvurdering, vil den foreløbigt opgjorte grundskyld skulle endeligt opgøres efter denne foreslåede bestemmelse.

Forslaget i 2. pkt. omhandler den situation, hvor der bliver opgjort en difference mellem den endelige opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld efter det foreløbige beskatningsgrundlag og endelige beskatningsgrundlag. En sådan difference vil medføre en ændring til en årsopgørelse, hvilket både kan udløse en restskat eller overskydende skat, som forrentes og opkræves eller udbetales efter reglerne i kildeskattelovens § 62 A.

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 1, at medfører en ændret årsopgørelse, at der skal betales restskat eller yderligere restskat, gælder reglerne i kildeskattelovens § 61, stk. 3-6, for betaling af beløbet med tillæg efter kildeskattelovens § 61, stk. 2. Udskrives den ændrede årsopgørelse efter den 1. oktober i året efter indkomståret, berører ændringen ikke den opkrævning, der sker efter kildeskattelovens § 61, stk. 5, eller den overførsel, der er sket efter § 61, stk. 3, af den eventuelt tidligere beregnede restskat m.v. Restskat eller yderligere restskat efter 1. pkt. med tillæg efter kildeskattelovens § 61, stk. 2, forrentes med renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret og indtil udskrivningsdatoen

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 2, at medfører en ændret årsopgørelse, at der sker nedsættelse eller bortfald af overskydende skat, der allerede er udbetalt til den skattepligtige, jf. kildeskattelovens § 62, skal beløbet tilbagebetales tillige med godtgørelse efter kildeskattelovens § 62, stk. 2. Det samlede beløb efter 1. pkt. forrentes med renten i



henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret og indtil udskrivningsdatoen. Tilbagebetaling sker efter kildeskattelovens § 61, stk. 4.

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 3, at medfører en ændret årsopgørelse, at den tidligere beregnede restskat nedsættes eller bortfalder, udbetales det beløb, som restskatten er nedsat med, med tillæg efter kildeskattelovens § 61, stk. 2, til den skattepligtige inden udgangen af den måned, der følger nærmest efter udskrivningsdatoen. Der tilkommer den skattepligtige en rente svarende til renten i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point pr. påbegyndt måned fra den 1. september i året efter indkomståret. Inden udbetaling finder sted, modregnes eventuel uforfalden restskat efter kildeskattelovens § 61, stk. 3-6, og eventuelle restancer af personlig skat med påløbne morarenter. Opkrævning af den resterende, ikke forfaldne del af restskatten sker efter reglerne i kildeskattelovens § 61, stk. 3-5. Udskrives den ændrede årsopgørelse efter den 1. oktober i året efter indkomståret, berører ændringen ikke den overførsel af restskat m.v. til det følgende år, der er sket efter kildeskattelovens § 61, stk. 3.

Det følger af kildeskattelovens § 62 A, stk. 4, at medfører en ændret årsopgørelse, at der fremkommer overskydende skat eller yderligere overskydende skat, tilbagebetales beløbet med godtgørelse efter kildeskattelovens § 62, stk. 2, og eventuelle renter efter kildeskattelovens § 62, stk. 3, 2. pkt., inden udgangen af den måned, der følger nærmest efter udskrivningsdatoen. Inden tilbagebetaling finder sted, modregnes eventuelle restancer af personlig skat med påløbne morarenter.

Med bestemmelsen vil ændringer til en årsopgørelse, som skyldes ændringer til ejendomsværdiskatten og grundskylden, blive omfattet af de eksisterende regler og processer for indkomstskatter, herunder forretning, betalingsfrist, sidste rettidige betalingsfrist m.v.

Forslaget vil for grundskylden særligt skulle ses i lyset af, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, foreslås opkrævet som indkomstskat gennem personskatte-systemerne fra den 1. januar 2024, som A-skat eller B-skat, ligesom for ejendomsværdiskat og personlig indkomst.

Bestemmelsen vil dermed sikre ensrettet forvaltning af ændringer til en årsopgørelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, 1. pkt., er, for så vidt angår ejendomsværdiskat, en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 6, 3. pkt., og en videreførelse af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat for grundskyld af ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er ejet af fysiske personer. For andre ejendomme henvises til lovforslagets § 33. Derudover vil efterreguleringen af ejendomsværdiskat og grundskyld skulle ske efter kildeskattelovens regler.

#### Til § 32

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 1. pkt.,

fastsat, at afgår en person ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat, som forfaldt før dødsfaldet, for endelige for afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. I 2. pkt. er det videre fastsat, at reglerne i 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer (herefter dødsboskifteloven). Dermed undgås det, at det alene på grund af ejendomsværdiskatten bliver nødvendigt at foretage en afsluttende ansættelse.

I ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 3. pkt., er det fastsat, at hvis der ikke er sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat efter 1. pkt., finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. Det betyder, at såfremt boet er undergivet skifte, hæfter boet for den skyldige ejendomsværdiskat.

I ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 4. pkt., er det fastsat, at for krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. Ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, 4. pkt., anvendes, hvis det konstateres, at afdøde har betalt for lidt i ejendomsværdiskat i det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted. I disse tilfælde sker efterbetaling og hæftelse efter reglerne herom i dødsboskattelovens §§ 87 og 88.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at afgår en fysisk person ved døden, vil foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, skulle anses for endelige for den afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog § 2, stk. 4, og § 4, stk. 3.

Med forslaget vil der ikke skulle laves en afsluttende ansættelse af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. lovforslagets § 31 for dødsåret. Afdødes foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen, som er forfaldet før dødsfaldet, vil blive anset for endelige. Dette indebærer, at der vil skulle betales ejendomsværdiskat og grundskyld af sådanne ejendomme ejet af fysiske personer frem til tidspunktet for dødsfaldet. Det betyder, at i perioden fra tidspunktet for dødsfaldet til tidspunktet, hvor ejendommen overtages af en ny ejer, vil der ikke blive opkrævet eller betalt ejendomsværdiskat og grundskyld.

I forhold til grundskyld omfatter den foreslåede bestemmelse kun grundskyld opkrævet via personskatte-systemerne.

Har afdøde afhændet sin bolig inden dødsfaldet, vil den foreløbige ejendomsværdiskat og grundskyld, der er betalt indtil afhændelsesdatoen, være endelig. I perioden fra afhændelsesdatoen til dødsfaldet vil afdøde ikke have ejet ejendommen i et sådant tilfælde og vil derfor ikke skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for denne periode. Bestemmelsen om endelighed vil også omfatte det ind-

komstår, der ligger forud for året for dødsfaldet, når boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg.

Det bemærkes, at for en længstlevende ægtefælle, som vælger at sidde i uskiftet bo, vil betaling af ejendomsværdiskat og grundskyld for den afdøde ægtefælles ejerandel påhvile den længstlevende ægtefælle fra og med dødsdagen, jf. lovforslagets § 2, stk. 4, og § 4, stk. 6.

Det foreslås i 2. pkt., at det foreslåede 1. pkt. tilsvarende vil finde anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af dødsboskiftelovens § 18.

Ved et boudlæg sker der ikke et egentligt skifte. Nogle bestemte aktiver, eksempelvis afdødes indbo og bankindestående, bliver udlagt til den eller dem, der betaler begravelsen, men aktiverne bliver ikke delt efter arvelovens almindelige regler. Der sker ingen indkaldelse af afdødes kreditorer, idet der ikke er nogen, som overtager afdødes gæld.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at der ikke sker betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, vil reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende finde anvendelse.

Med henvisningen til dødsboskattelovens § 88 indebærer forslaget, at såfremt boet er undergivet skifte, vil boet skulle hæfte for den skyldige ejendomsværdiskat og grundskyld. Såfremt arvingerne har delt boet uden at sikre sig, at boets gældsposter er afviklet, vil arvingerne hæfte personligt og solidarisk for gælden.

Er boet uskiftet, vil betalingen af afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen påhvile den længstlevende ægtefælle. Hvis afdøde ud over fællesboet også efterlod sig et særbo, som er skiftet, vil særboet og den længstlevende ægtefælle hæfte solidarisk for afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen. Hvis et uskiftet bo skiftes i den længstlevende ægtefælles levende live, vil boet og den længstlevende ægtefælle hæfte solidarisk for eventuelle krav på ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen mod afdøde.

Hvis boet er under insolvensbehandling, vil afdødes længstlevende ægtefælle og arvinger blive fritaget for hæftelsen for skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås i 2. pkt., at for krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger, jf. § 31, stk. 1, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, vil reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende finde anvendelse.

Forslaget indebærer, at hvis dødsfaldet finder sted, inden der er foretaget en ansættelse af ejendomsværdiskatten og grundskylden eller en eventuel efterfølgende ændret ansættelse heraf, vil hæftelsesreglerne i dødsboskattelovens § 88 finde anvendelse, og et eventuelt efterbetalingskrav vil skulle opgøres efter de almindelige regler for krav vedrørende personlige skatter i dødsboskattelovens § 87.

Efterbetalingskravet vil skulle fremsættes over for den eller dem, der hæfter for krav mod afdøde, senest 3 måneder efter, at Skatteforvaltningen har modtaget en opgørelse over afdødes aktiver og passiver på dødsdagen. I boer, der er udleveret til den længstlevende ægtefælle efter dødsboskiftelovens § 22, vil fristen ligeledes være tre måneder, dog tidligst fra meddelelsen om boets udlevering til længstlevende ægtefælle.

Skatteforvaltningen vil kunne anmode om yderligere oplysninger efter skattekontrollovens § 63 vedrørende afdødes aktiver og passiver. Såfremt boet m.v. ikke er fremkommet med oplysningerne inden for en nærmere fastsat frist, vil 3-måneders-fristen blive udskudt således, at den først udløber 2 måneder efter, at Skatteforvaltningen har modtaget oplysningerne, jf. dødsboskattelovens § 87, stk. 3. Reglerne i skattekontrollovens § 63, hvorefter Skatteforvaltningen kan anmode om yderligere oplysninger, anses for tilstrækkelige for at beregne den endelige ejendomsværdiskat og grundskyld. Reglerne om udstedelse af proklama i dødsboer i dødsboskifteloven anvendes ikke over for skattekrav, medmindre kravet er opgjort på tidspunktet for proklamaets udstedelse, jf. dødsboskattelovens § 87, stk. 5. Denne bestemmelse vil tilsvarende skulle anvendes på ejendomsværdiskat og grundskyld.

De foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 er en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 15, stk. 2, dog med den ændring, at reglerne foreslås udvidet til også at gælde for grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer. Den foreslåede ændring indebærer, at der i modsætning til gældende ret ikke vil skulle betales grundskyld af disse ejendomme i perioden fra tidspunktet for dødsfaldet og indtil det tidspunkt, hvor ejendommen overtages af en ny ejer. De gældende regler for ejendomsværdiskat ved dødsfald foreslås ikke ændret med lovforslaget. Den foreslåede ændring vil alene omfatte den grundskyld, der påhviler boligdelen på landbrugs- eller skovejendomme, når der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4. Den øvrige del af ejendommen er ikke omfattet af ændringen. Der vil derfor skulle betales grundskyld af den øvrige del af ejendommen i perioden fra tidspunktet fra dødsfaldet og indtil det tidspunkt, hvor ejendommen overtages af en ny ejer.

### Til § 33

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 er der gennemført en omlægning af dækningsafgiften, så beskatningsgrundlaget for dækningsafgift fra og med 2022 er grundværdien for en erhvervsjendom, jf. § 23 A, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Efter § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat benævnes den periode, som grundskylden og dækningsafgiften pålægges for, skatteåret. Efter bestemmelsen løber skatteåret i perioden fra og med den 1. januar til og med den 31. december.

Efter § 27, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat opkræves grundskyld og dækningsafgift i to eller flere li-

ge store rater med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer, jf. 1. pkt. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årligt, opkræves beløbet dog ikke, jf. 3. pkt. Skatterne opgøres hver for sig. Hvis f.eks. grundskylden er 150 kr., og dækningsafgiften er 300 kr., opkræves grundskylden ikke, mens dækningsafgiften gør. Bestemmelsen i 3. pkt. foreslås ikke videreført med lovforslaget, da der fra og med 2024 foreslås at skulle ske opkrævning via skattekontoen, og da grundskyld og dækningsafgift bliver en del af den samlede opkrævning.

Det følger af § 27, stk. 2, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at hvis en rate dækningsafgift forfalder på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Dette indebærer, at den foreløbige dækningsafgift skal opkræves på baggrund af en videreført grundværdi fra 2012 eller en eventuel senere omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, jf. ejendomsvurderingslovens § 5. Når den nye ejendomsvurdering foreligger, vil den endelige dækningsafgift blive beregnet, og eventuelt for meget betalt skat vil herefter blive tilbagebetalt, ligesom eventuelt manglende skat vil blive efteropkrævet, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det fremgår af § 27, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og den kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021.

Det fremgår af § 27, stk. 2, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere skatteår en anden promille end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne som nævnt i 2. pkt. for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Af 5. pkt. fremgår det videre, at der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det fremgår af § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, at en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4. Er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betalingen af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuelt manglende grundskyld eller dækningsafgift med

frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen.

Efterreguleringen sker til den til enhver tid fastsatte ejer efter § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat. En køber af en ejendom modtager derfor eventuel overskydende grundskyld og dækningsafgift, uanset at køberen ikke ejede ejendom i den periode, som der er opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift for. Ligeledes skal køberen betale en efteropkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift, uanset om dette beløb vedrørende en eller flere tidligere ejeres ejerskabsperioder.

Hertil fremgår det af Vurderingsstyrelsens vejledende udtalelse af 25. april 2022, at det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at en tilbagebetaling af grundskyld efter § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat skal ske til den, der på tidspunktet for tilbagebetalingen, 1 ejer ejendommen. Det er samtidig Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det tilsvarende må gælde, at en efteropkrævning af grundskyld efter § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat også skal ske hos den, der på tidspunktet for efteropkrævningen, ejer ejendommen.

Det fremgår af § 27, stk. 5, lov om kommunal ejendomsskat, at sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordrø skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det er i § 27, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at enhver af de nævnte skatter, dvs. grundskyld og dækningsafgift, kan inddrives af kommunalbestyrelsen med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen efterfølgende måned. Grundskyld og dækningsafgift er tidligere inddrevet af restanceinddrivelsesmyndigheden.

Bestemmelsen i § 27, stk. 6, i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført med lovforslaget. Det skyldes, at Skatteforvaltningen fra og med 2024 overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Juridiske personer som eksempelvis selskaber vil få opkrævet grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen, og inddrivelsen vil blive varetaget af Skatteforvaltningen. Det betyder, at inddrivelsesopgaven vil skulle føres tilbage til Skatteforvaltningen fra kommunerne.

Det er i § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervsdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkræv-

ningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Det foreslås videre i 2. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Forslaget vil omfatte de ejendomme, der ikke er omfattet af lovforslagets § 31, stk. 1. Forslaget vil således for det første omfatte fysiske og juridiske personer, der ejer andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Det kan eksempelvis også være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervs ejendom eller en ejerbolig, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10. Det vil eksempelvis også omfatte den øvrige del af en landbrugs- eller skovejendom, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, og opkrævningen for boligdelen vil blive opkrævet via personskatte systemerne.

Forslaget vil for det andet omfatte juridiske personer, der ejer ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde.

Forslaget vil for det tredje omfatte fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at der for sådanne ejendomme vil blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift af Skatteforvaltningen i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen bestemmer. Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer imidlertid, at hvis sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, vil fristen forlænges til den nærmest følgende bankdag.

Forslaget i 1. pkt. indebærer videre, at Skatteforvaltningen vil skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift af de nævnte ejendomme efter reglerne i opkrævningslovens kapitel 5, som omhandler opkrævning via skattekontoen. Forslaget skal ses i lyset af, at det følger af boligskatteforliget, at det er Skatteforvaltningen, der vil skulle opkræve grundskyld og dækningsafgift. Grundskylden vil imidlertid forblive en kommunal skat, og dækningsafgiften vil på samme måde forblive en kommunal afgift. Det fremgår således videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne. Reglerne om Skatteforvaltningens afregning af opkrævede beløb for grundskyld og dækningsafgift foreslås reguleret i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Stiftelsestidspunkt for grundskyld og dækningsafgift foreslås fastsat til den 1. januar i kalenderåret. Det skyldes inddrivelsesmæssige og systemmæssige hensyn, herunder at stiftelse den 1. januar i kalenderåret i konkurstilfælde vil

give Skatteforvaltningen mulighed for at modregne stiftede krav i overskydende skat, jf. konkurslovens § 42.

Efter konkurslovens § 42, stk. 1, kan den, som på fristdagen havde en fordring på skyldneren, selv om fordringen ikke var forfalden, benytte den til modregning med dens fulde beløb over for en fordring, som da tilkom skyldneren, medmindre modregning var udelukket på grund af fordringernes beskaffenhed. Efter stk. 2 kan modregning mellem fordringer, som begge er erhvervet efter fristdagen, men inden konkursdekretets afsigelse, ske efter reglerne i stk. 1.

Det foreslås i 3. pkt., at fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt.

Forslaget indebærer, at medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, vil blive opkrævet grundskyld efter det foreslåede 1. og 2. pkt. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via forskud- og årsopgørelsen efter de foreslåede regler i lovforslagets § 31, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en delvis videreførelse af § 27, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat fsva. at grundskylden og dækningsafgiften fortsat opkræves i rater, og at grundskylden og dækningsafgiften opkræves hos hovedejeren med den ændring, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, vil skulle opkræves via personskatte systemerne med de betingelser, der er fastsat efter lovforslagets § 31. Ændringen skal ses i sammenhæng med, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer fra og med 2024 vil blive opkrævet via personskatte systemerne, hvor kildeskattelovens regler finder anvendelse. Herudover foreslås det i overensstemmelse med boligskatteforliget, at opkrævningen fremover varetages af Skatteforvaltningen i stedet for de respektive kommuner. For det tredje foreslås det, at opkrævningen skal ske i to rater.

Det foreslås i stk. 2, 1. pkt., at grundskylden og dækningsafgiften af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejeren af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer.

Med forslaget vil grundskylden af alle andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og dækningsafgiften blive opgjort og opkrævet for kalenderåret. Efter lovforslagets § 72 vil kalenderåret udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

I tilfælde af at der er flere ejere af ejendommen, vil opkrævningen af grundskylden og dækningsafgiften med forslaget i 1. pkt. skulle ske hos én af ejerne, herunder hovedejeren, med henblik på at lette opkrævningen. En ho-

vedejer fastsættes i Ejerfortegnelsen af den kommune, hvori ejendommen er beliggende.

Dette vil følge gældende praksis. Visse erhvervsjendomme administreres af professionelle ejendomsadministratorer. I de nuværende systemer er der via en registrering i et autoritativt register, herunder i ejerregisteret, mulighed for at indsætte en administrator, som modtager opkrævningen på vegne af hovedejeren. Dette hensyn vil også kunne tilgodeses fremover, således at en eventuel fuldmagtshaver kan modtage opkrævningen på vegne af hovedejeren.

Selv om opkrævningen med forslaget vil blive modtaget af hovedejeren, vil grundskylden og dækningsafgiften hæfte forholdsmæssigt på ejerandele tilhørende samtlige ejere, der ejer ejendommen ifølge et autoritativt register, jf. de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 4, stk. 3, og § 11, stk. 3. Det vil således sige, at selv om grundskylden og dækningsafgiften vil blive opkrævet hos hovedejeren, vil det i det indbyrdes forhold mellem hovedejeren og de øvrige ejere stadig påhvile de øvrige ejere at betale en forholdsmæssig andel af den påløbne grundskyld og dækningsafgift, som svarer til deres forholdsmæssige ejerandel af den samlede ejendom. Betaler en eller flere øvrige ejere ikke deres forholdsmæssige andel til hovedejeren, vil hovedejerne have et regreskrav mod disse, forudsat at hovedejeren har betalt den samlede fordring på sin skattekonto.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er således en lovfæstelse af praksis om, at grundskylden og dækningsafgiften opkræves hos hovedejeren. Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er derudover en ændring af § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, fordi skatteårsbegrebet ikke foreslås videreført med lovforslaget, fordi dette begreb ikke i øvrigt anvendes i reglerne for beskatning af personer og selskaber.

Det foreslås i 2. pkt., at for ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejer.

I tilfælde af, at der er flere ejere af ejendommen, og ejerne både er fysiske og juridiske personer, vil opkrævningen af grundskylden og dækningsafgiften med forslaget i 2. pkt. skulle ske hos en juridisk person, uanset om kommunen har fastsat den fysiske person som hovedejer i Ejerfortegnelsen. I tilfælde af, at ejendommen er ejet af flere juridiske personer, vil opkrævningen blive sendt til den juridiske person, som har det laveste CVR-nummer. Den foreslåede

bestemmelse indeholder derfor ikke et krav om, at kommunerne vil skulle ændre eksisterende fysiske hovedejere, som ejer en ejendom i sameje med en eller flere juridiske personer. Bestemmelsen vil dermed alene vedrøre Skatteforvaltningens opkrævningsproces af grundskyld og dækningsafgift i sameje situationer mellem fysiske og juridiske personer.

Forslaget skyldes, at opkrævning foreslås at skulle forestås på skattekontoen, som alle virksomheder med et CVR-nummer har i forvejen. Med forslaget vil fysiske personer, der ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, dermed ikke opleve ændringer i deres grundskyldsopkrævninger, som skyldes overgangen til statslig opkrævning af disse.

Det foreslås i 3. pkt., at betales beløbet ikke af hovedejeren inden for den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at andre ejere af en ejendom vil have mulighed for at afværge, at Skatteforvaltningen oversender betalingskravet vedrørende grundskylden og dækningsafgiften til inddrivelse, hvis hovedejeren ikke overholder den sidste rettidige betalingsdag.

Der vil ikke være tale om en ny opkrævning med en ny betalingsfrist, men blot en mulighed for andre ejere af ejendommen, til at betale kravet sendt til hovedejeren. Med den foreslåede bestemmelse vil morarenten dermed fortsat blive beregnet fra den oprindeligt fastsatte betalingsfrist.

En hovedejer, der misligholder sin betalingsforpligtigelse, vil modtage en rykkerskrivelse fra Skatteforvaltningen. Overskrides betalingsfristen fastsat i rykkerskrivelsen, vil den foreslåede bestemmelse sikre, at Skatteforvaltningen udsender en rykkerskrivelse til de øvrige ejere af ejendommen, som dermed har muligheden for at afværge, at kravet hæftende på den fælles ejendomme oversendes til inddrivelse af restanceinddrivelsesmyndigheden.

En medejer af ejendommen, som vælger at opfylde hovedejers betalingsforpligtigelse, må derefter søge regres mod hovedejeren og andre medejere af ejendommen. Ligeledes vil påløbne morarente være et mellemliggende mellem ejerne af ejendommen.

Det foreslås i 4. pkt., at sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Opkrævningslovens § 16 c omhandler forrentning af debit- og kreditaldoer på skattekontoen. Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, foreslås i stk. 1 at skulle opkræves via skattekontoen.

Med den foreslåede bestemmelse vil der blive sikret ensartede regler for forrentning af krav på skattekontoen, herunder grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse er med sproglige ændringer en videreførelse af § 27, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat.

Videre foreslås i 5. pkt., at renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Renten vil ikke være fradragsberettiget efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e.

Det foreslås i stk. 3, at forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog lovforslagets § 82.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages vurderingerne pr. 1. januar i vurderingsåret. Vurderingerne bliver i de fleste tilfælde offentliggjort i februar eller marts i året efter vurderingsåret. Det kan dermed forekomme, at vurderingen ikke er offentliggjort forud for opkrævningen af en rate af grundskyld eller dækningsafgift. Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, foretages omvurderingerne pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering.

Bestemmelsen vedrører ikke efterregulering af foreløbige beskatningsgrundlag i indkomstårene 2024 og 2025, som i stedet omfattes af lovforslagets § 82. Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, er en videreførelse af § 27, stk. 2, 1., pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i stk. 4, 1. pkt., at viser den endelige beregning, at der er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af 2. rate i kalenderåret til ejendommens hovedejere.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbige opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter det foreslåede stk. 3, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. lovforslagets § 17, stk. 4, og dækningsafgift, jf. lovforslagets § 20, stk. 3.

Det foreslåede 1. pkt., er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi tilbagebetalingen fortsat vil skulle ske sammen med årets øvrige rater. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 1. pkt., at der også skal ske opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til det foreslåede § 33, stk. 5, for opkrævning af for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 2. pkt., at er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle foretage en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Denne særskilte tilbagebetaling vil skulle registreres på skattekontoen hurtigst muligt, jf. opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvorfor bestemmelsen ikke vil være til hinder for, at tilbage-

betalingen vil ske med den førstkommande rate i et efterfølgende kalenderår.

Det følger af opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Grundskyld og dækningsafgift vil efter den foreslåede § 33, stk. 1, blive opkrævet i to årlige rater, som forfalder den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen. Fastsætter Skatteforvaltningen f.eks. disse to rater til 1. januar og 1. juli, da vil en tilbagebetaling den 2. juli eller senere, skulle foretages særskilt efter dette foreslåede 2. pkt., da der ikke er flere ordinære rateopkrævninger for kalenderåret.

Det foreslåede 2. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, da der fortsat vil skulle ske en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 2. pkt., at der også skal ske opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til den foreslåede § 33, stk. 5, for opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 3. pkt., at tilbagebetalingen sendes til den hovedejere, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt., indebærer, at tilbagebetalingen af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift vil skulle tilbagebetales til den hovedejere, som har ejet ejendomme i den periode, efterreguleringen vedrører.

Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem tilbagebetalingen og den opkrævning, hvor Skatteforvaltningen opkrævede for meget grundskyld og dækningsafgift, vil tilbagebetalingen skulle ske til den tidligere hovedejere.

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig tilbagebetaling til hver enkel hovedejere, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. er dermed en videreførelse af § 27, stk. 4, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at tilbagebetalingen skal ske til den hovedejere, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i 4. pkt., at hovedejeren har ved tilbagebetalingen krav på en forrentning i henhold til § 34, stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at hovedejeren vil have krav på en afsavnsrente efter lovforslagets § 34, stk. 4, for det for meget opkrævede grundskyld og dækningsafgift.

Det følger af lovforslagets § 34, stk. 4, 1. pkt., at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, vil hovedejeren have krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7 beregnet fra og med den dag, hvor raten blev betalt, til og med den dag, hvor regulering af grundskyld

og dækningsafgift foretages. Det følger videre af 2. pkt., at forrentningen efter 1. pkt. vil blive beregnet dagligt og tilskrives månedligt og vil ikke være skattepligtig.

Den foreslåede bestemmelse i 4. pkt. er en videreførelse af § 27, stk. 4, 3. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat dog med den ændring, at renten vil skulle opgøres efter lovforslagets § 34, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets 2. rate.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbige opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter det foreslåede stk. 3, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. lovforslagets § 17, stk. 4, og dækningsafgift, jf. lovforslagets § 20, stk. 3.

Det foreslåede 1. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift fortsat vil skulle ske sammen med årets øvrige rater. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 1. pkt., at der også skal ske tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Der henvises i stedet til det foreslåede § 33, stk. 4, for opkrævning af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i *2. pkt.*, at er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af 2. rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift for det indeværende kalenderår.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle foretage en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Denne særskilte opkrævning vil skulle registreres på skattekontoen hurtigst muligt, jf. opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, hvorfor bestemmelsen ikke vil være til hinder for, at opkrævning vil ske med den først kommende rate i et efterfølgende kalenderår, hvis dette vil være den hurtigste tilbagebetaling.

Det følger af opkrævningslovens § 16 a, stk. 3, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Grundskyld og dækningsafgift vil efter det foreslåede § 33, stk. 1, blive opkrævet i to årlige rater, som forfalder den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen. Fastsætter Skatteforvaltningen f.eks. disse to rater til den 1. januar og den 1. juli, da vil en opkrævning den 2. juli eller senere skulle foretages særskilt efter det foreslåede 2. pkt., da der ikke er flere ordinære rateopkrævninger for kalenderåret.

Denne særskilte opkrævning vil i ovennævnte eksempel kunne indtræde fra august måned i kalenderåret og frem, herunder i et fremtidigt kalenderår, forudsat at dette er den tidligst mulige opkrævning. Det vil f.eks. kunne ske, hvor beskatningen er sket efter det foreslåede stk. 3, dvs.

på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, fordi den ejendomsvurdering, som udgør beskatningsgrundlaget for kalenderåret, endnu ikke er blevet offentliggjort. Offentliggøres denne ejendomsvurdering f.eks. først i det efterfølgende kalenderår, vil den 3. rateopkrævning først kunne udsendes på dette tidspunkt.

Det foreslåede 2. pkt. er en delvis videreførelse af § 27, stk. 4, 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, fordi der fortsat vil skulle ske en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift. Det foreslås ikke videreført i det foreslåede 2. pkt., at der også skal ske en tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld og dækningsafgift, fordi den situation i stedet reguleres efter det foreslåede § 33, stk. 4.

Det foreslås i *3. pkt.*, at pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., løber fra forfaldstidspunktet for opkrævningen efter 1 og 2. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at pante- og fortrinsrettens virkningsperiode løber fra tidspunktet for udsendelsen af den rateopkrævning, som efteropkrævningen af det for lidt betalte grundskyld og dækningsafgift foretages sammen med.

Det vil f.eks. betyde, at for en ejer, der via skattekontoen er blevet opkrævet grundskyld af sin ejendom på baggrund af en foreløbige 2023-vurdering, som danner beskatningsgrundlag for kalenderårene 2024 og 2025, og som efteropkræves for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift for disse kalenderår ved udsendelsen af den almindelige 2023-vurdering, løber pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder fra forfaldstidspunktet for den nye rateopkrævning, som indeholder efteropkrævningen af grundskyld og dækningsafgift. Det gælder, uanset om efteropkrævningen udsendes som en del af årets 2. rate, jf. det foreslåede 1. pkt., eller på en særskilt rate, jf. det foreslåede 2. pkt.

Det følger af lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Det følger af lovforslagets 11, stk. 5, 1. pkt., at dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

I tilfælde af et ejerskifte i perioden mellem den ordinære opkrævning og efteropkrævningen vil pante- og fortrinsrettens virkningsperioden på 2 år og 3 måneder fortsat skulle løbe fra forfaldstidspunktet af efteropkrævningen.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 4, stk. 6, 2. pkt., for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten, skattepligt for grundskyld og ejerskifte. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 11, stk. 6, 2. pkt., for en beskrivelse af pante- og fortrinsretten, skattepligt for dækningsafgift og ejerskifte.

Det foreslåede 3. pkt., er en videreførelse af praksis for efteropkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter § 27,

stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at praksis fremadrettet fremgår eksplicit af lovtæksten.

Det foreslås i 4. pkt., at opkrævningen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at en opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift vil skulle opkræves hos den hovedejer, som har ejet ejendomme i den periode, efterreguleringen vedrører.

Indtræder der et ejerskifte i perioden mellem tilbagebetalingen og den opkrævning, hvor Skatteforvaltningen opkrævede for lidt grundskyld og dækningsafgift, da vil opkrævningen skulle ske til den tidligere hovedejer.

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig opkrævning hos hver enkelt hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i relation til lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., hvorefter grundskyld og dækningsafgift ligeledes hæfter på ejendommen med en pante- og fortrinsret. Der opstår derfor en tredjemandspanteret ved ejerskifte, hvorfor den nuværende ejer af ejendommen vil kunne risikere at skulle betale efteropkrævningen, hvis den tidligere hovedejer, ikke betaler opkrævningen.

Det følger af lovforslagets § 4, stk. 5, 1. pkt. at grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 3 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Det følger af lovforslagets § 11, stk. 5, 1. pkt., at dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hviler på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder.

Det følger af begge bestemmelser at pante- og fortrinsretten vil skulle anses for at være sidestillet med den personlige hæftelse, som hovedejereren efter den foreslåede bestemmelse i § 33, stk. 5, 3., pkt. vil have. Det foreslås derfor i § 4, stk. 7 og § 11, stk. 7, at den nuværende ejer vil skulle underrettes af restanceinddrivelsesmyndigheden om den solidariske subsidiære og begrænsede hæftelse på vedkommendes ejendom.

Det foreslås i 5. pkt., at manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den efterfølgende måned efter registreringen på skattekontoen, med sidste rettidige betalingsdag samme dag.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at indtræder registreringen f.eks. den 1. juli, vil forfaldsdagen være den 1. august og den sidste rettidige betalingsdag den samme dag, dvs. ligeledes 1. august.

Indtræder der f.eks. en registrering den 15. juli, vil forfaldsdagen og den sidste rettidige betalingsdag ligeledes være den 1. august, jf. dog det foreslåede 5. pkt., hvor den sidste rettidige betalingsdag forlænges.

Ved registreringen henvises til opkrævningslovens § 16

a, stk. 3, hvoraf det følger, at krav på ind- og udbetalinger registreres på skattekontoen fra det tidspunkt, hvor der er sket angivelse heraf, eller hvor kravene med sikkerhed kan opgøres.

Det foreslås i 6. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkede dag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Det foreslås i stk. 6, 1 pkt., at frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20, stk. 3, ved ejendoms-ejers henvendelse til told- og skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023. Det foreslås i 2. pkt., at 1. pkt. ikke finder anvendelse for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere eller for så vidt angår ejendomme, som ikke er opkrævet dækningsafgift for kalenderåret 2023.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. vil finde anvendelse frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Forslaget vil ikke have indflydelse på beregningen og opkrævningen af den endelige dækningsafgift. Når ejeren modtager den nye vurdering, vil den endelige dækningsafgift kunne beregnes, og der vil ske efterregulering. Er den endelige dækningsafgift højere end dækningsafgiften for 2023, vil differencen således blive opkrævet, når den nye vurdering foreligger, og den endelige dækningsafgift kan beregnes. Er den endelige dækningsafgift derimod lavere end dækningsafgiften for 2023, vil differencen blive udbetalt.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at der i kommunen fremover ikke skal opkræves dækningsafgift, vil de foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. ikke være relevante, da der ikke vil skulle opkræves dækningsafgift foreløbigt fra og med det år, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet ikke at opkræve dækningsafgift.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. er en videreførelse af reglen i § 27, stk. 2, 2. og 4. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at det vil være valgfrit for ejendoms-ejereren, om vedkommende vil beskattes på baggrund af en foreløbige vurdering, eller om der indtil udsendelse af den første almindelige vurdering skal ske opkrævning af dækningsafgift med samme beløb som i 2023. Den foreslåede bestemmelse i § 85 skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, hvori det foreslås, at ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift i 2024 og 2025 skal opkræves på baggrund af foreløbige 2022-/2023-vurderinger, indtil de almindelige vurderinger foreligger, og at de foreløbige vurderinger bl.a. ikke vil kunne påklages. De foreslåede bestemmelser skal således sikre, at en ejer af en ejendom med en foreløbig vurdering, der efter ejerens opfattelse er for høj, kan vælge i stedet at blive opkrævet dækningsafgift svarende til i 2023, indtil den almindelige vurdering foreligger.



Der henvises til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger, som beskriver efterregulering af foreløbige vurderinger, der erstatter 2022-/2023-vurderinger.

Det foreslås i 3. *pkt.*, at der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 20, stk. 3, på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Frem til udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme foreslås det således, at der for eksisterende ejendomme foreløbigt opkræves dækningsafgift på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi. Blev der for 2021 opkrævet dækningsafgift af 60 pct. af forskelsværdien, vil der således frem til udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhverv foreløbigt skulle opkræves dækningsafgift af 60 pct. af den videreførte 2012-grundværdi. Efter udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for erhverv vil der skulle ske en efterregulering af dækningsafgift fra og med 2022 på baggrund af de faktiske bygningsarealer i Bygnings- og Boligregistret.

Den foreslåede bestemmelse i 3. *pkt.*, er en videreførelse af § 27, stk. 2, 5. *pkt.*, med sproglige ændringer, herunder som følge af, at stigningsbegrænsningen for dækningsafgift, jf. § 27, stk. 2, 2. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, foreslås ændret, jf. det foreslåede 1. og 2. *pkt.*

Det 3. *pkt.* i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat hvorefter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2022 kan have fastsat en lavere promille end den kommunespecifikke promille, foreslås ikke videreført, fordi bestemmelsen knytter sig til reglen om en maksimal stigning på 30 pct. i dækningsafgiften i § 27, stk. 3, 2. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, som foreslås videreført i den foreslåede § 20, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 7, 1. pkt.*, at hovedejere af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, og som hverken har et CVR- eller CPR-nummer, skal lade sig registrere som en juridisk enhed i Erhvervsstyrelsens it-system. Det foreslås i 2. *pkt.*, at dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om et dødsbo. Det foreslås i 3. *pkt.*, at skatteministeren efter forhandling med erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om registreringsforpligtigheden.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* indebærer, at ejere af ejendomme, som opkræves grundskyld og dækningsafgift efter det foreslåede *stk. 1*, vil have en pligt til at lade sig registrere i CVR, der administreres af Erhvervsstyrelsen, så det sikres, at Skatteforvaltningen vil kunne opkræve grundskyld og dækningsafgift via opkrævningssystemet skattekontoen.

Ejere af ejendomme omfattet af *stk. 1*, vil være skattepligtige efter lovforslagets §§ 4, 11 og 12, dvs. vil have en pligt til at betale grundskyld og dækningsafgift af deres ejendom.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med pkt. 3.11.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger, som omhandler statens overtagelse af den kommunale opkrævningsopgave af grundskyld og dækningsafgift. Grundskyld og dækningsafgift af ejere omfattet af det foreslåede

*stk. 1*, det vil sige andre ejendomme end ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 4, stk. 1, 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen.

Det er en forudsætning for opkrævning via skattekontoen, at de omtalte ejere har et CVR- eller CPR-nummer. Den foreslåede bestemmelse omhandler derfor de tilfælde, hvor en ejer omfattet af den foreslåede *stk. 1*, hverken har et CVR- eller CPR-nummer, hvorfor ejeren ikke vil kunne betale sin grundskyld og dækningsafgift.

Dødsbo efter fysiske personer, som er opkrævet via personsattesystemerne, jf. lovforslagets § 31, foreslås ikke omfattet af pligten til at lade sig registrere hos Erhvervsstyrelsen. Det begrundes med, at det ikke anses for rimeligt, at de efterladte pålægges en sådan pligt. Den foreslåede bestemmelse vil dog ikke være til hinder for, at Skatteforvaltningen forestår registreringen på vegne af dødsboet.

Skatteministeren vil efter forhandling med erhvervsministeren kunne fastsætte nærmere regler om registreringsforpligtigheden.

#### Til § 34

Det er i § 29, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at påklage af en sket ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid.

Det er i § 29, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at ændres en ansættelse ifølge klage eller revision, bliver eventuel berigtigelse at foretage senest ved førstkomende opkrævning.

Det er i § 29, stk. 4, 1. *pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat fastsat, at hvor en ændring af ansættelsen eller skatteberegningen medfører godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift, har ejeren krav på rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Østre Landsret har ved kendelse afsagt den 7. april 1959, anke I 355/1958, fastslået, at den i amtstueforordningen fastsatte virkningsperiode på 2 år og 3 måneder ikke suspenderes ved oprettelse af en henstandsordning.

Det foreslås i *stk. 1*, klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid.

Forslaget i *stk. 1* indebærer, at en ejendomsejer vil være forpligtet til at betale ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset om ejeren har påklaget ansættelsen. Dette vil gælde for alle ejendomme, og uanset om ejeren er en fysisk eller juridisk person. En ejendomsejer vil dog i nogen tilfælde kunne ansøge om henstand efter de almindelige regler i skatteforvaltningslovens § 18.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 51, stk. 1, 1. *pkt.*, at Skatteforvaltningen efter ansøgning kan give henstand med betaling af en skat, hvis afgørelsen er indbragt for domstolene eller påklaget. Det følger af 2. *pkt.*, at det dog

ikke gælder afgørelser efter toldlovgivningen, jf. artikel 244 i Rådets forordning (EØF) nr. 2913/92 af 12. oktober 1992 om indførelsen af en EF-toldkodeks.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 51, stk. 2, 1. pkt., at det er en betingelse for henstand, at det beløb, der søges henstand for, opkræves særskilt.

Ejendomsværdiskat og grundskyld opkrævet efter lovforslagets § 31, vil blive opkrævet via forskudsopgørelsen som en del af den samlede indkomstskat, hvorfor der ikke vil kunne gives henstand for betaling via A- eller B-skatteater.

Hertil følger det af skatteforvaltningslovens § 51, stk. 2, 2. pkt., at der ikke gives henstand med beløb, der efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, overføres som tilsvarende for et efterfølgende år (indregnet restskat).

Restskatter opgøres på årsopgørelsen efter kildeskattelovens § 61, stk. 1, som det beløb, hvormed slutskatten (årsopgørelsen) med tillæg af eventuel overført restskat m.v. efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, og af eventuel afgift omfattet af pensionistbeskatningslovens § 25 A, stk. 5-9, måtte overstige de foreløbige skatter (forskudsopgørelsen), der modregnes efter kildeskattelovens § 60.

Det følger hertil af kildeskattelovens § 61, stk. 3, 1. pkt., at er udskrivningsdatoen for den skattepligtiges årsopgørelse senest den 1. oktober i året efter indkomståret, overføres den del af restskatten med eventuelle skyldige renter efter kildeskattelovens § 63, stk. 1, der ikke overstiger et grundbeløb på 18.300 kr. (2010-niveau), med tillæg af et til den overførte restskat svarende tillæg efter stk. 2, som et yderligere tilsvarende for det efterfølgende år, til hvis dækning der opkræves yderligere A-skat, B-skat eller arbejdsmarkedsbidrag for dette år.

Det betyder, at en restskat, der ikke overstiger et grundbeløb på 18.300 kr. (2010-niveau), ligeledes er undtaget fra reglerne om henstand i skatteforvaltningslovens § 51, stk. 1.

Grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter lovforslagets § 33 vil blive opkrævet via skattekontoen som en del af den samlede saldoopkrævning. Hver fordring, som til sammen udgør saldoen på skattekontoen, kan dog udskilles som separate opkrævninger, dvs. det kan klart udskilles, hvilken del af saldoen der f.eks. udgøres af en ratebetaling for grundskyld efter lovforslagets § 33.

Det vil betyde, at grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen, jf. lovforslagets § 33, vil være omfattet af skatteforvaltningslovens almindelige regler om henstand.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, er en videreførelse af § 29, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat for så vidt angår grundskyld og dækningsafgift med den ændring, at bestemmelsen udvides til også at gælde ejendomsværdiskat. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås, at grundskyld og dækningsafgift fra og med 2024 omfattes af skatteforvaltningslovens regler.

Det foreslås i *stk. 2*, at gives der henstand med betaling

af grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter § 33, stk. 1, som hviler på den faste ejendom i dens helhed med en pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., forlænges pante- og fortrinsretten tilsvarende med den periode, der gives henstand for.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at Østre Landsrets kendelse af 7. april 1959, anke I 355/1958, om at den i amtstueforordningen fastsatte virkningsperiode på 2 år og 3 måneder ikke suspenderes ved oprettelse af en henstandsordning, ikke længere har betydning. Det skyldes, at pante- og fortrinsretten på 2 år og 3 måneder forlænges tilsvarende med den henstandsperiode, som Skatteforvaltningen giver ejendommejer med betalingen af grundskyld og dækningsafgift.

Bestemmelsen vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 2. pkt., hvorefter Skatteforvaltningen efter ansøgning kan give henstand med betaling af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift efter Skatteforvaltningslovens § 51. Bestemmelsen vil ligeledes skulle ses i sammenhæng med lovforslagets §§ 4, stk. 5, 1. pkt., og 11, stk. 5, 1. pkt., om, at henholdsvis grundskyld og dækningsafgift hæfter på ejendommen i 2 år og 3 måneder, hvorefter pante- og fortrinsretten bortfalder og der alene vil bestå et simpelt krav mod ejeren (skyldneren).

Det er alene grundskyld og dækningsafgift, der foreslås omfattet af pante- og fortrinsretten. Med forslaget sikres det, at restanceinddrivelsesmyndigheden fortsat vil kunne inddrive ubetalt grundskyld og dækningsafgift, som er forsøgt opkrævet efter lovforslagets § 33, stk. 1, uanset hvor lang tid Skatteforvaltningen har givet henstand med betalingen.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at ændres en ansættelse vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af § 31, foretages en berigtigelse for de indkomstår, som ændringen vedrører. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ændres en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, foretages en berigtigelse på årets 2. rate eller en ekstra reguleringsrate for kalenderåret.

Forslaget vedrører således, hvornår der vil blive foretaget en berigtigelse i forbindelse med klage.

Ved tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift i en periode, hvor der har været flere hovedejere i den periode, som tilbagebetalingen vedrører, vil tilbagebetalingen skulle ske med forholdsvise andele til de pågældende hovedejere.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er for den del, der vedrører ejendomme omfattet af § 33, en videreførelse af § 29, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, vil hovedejeren have krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Det foreslås i *2. pkt.*, at forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter således en afsavnsrente til henholdsvis fysiske og juridiske personer i tilfælde af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter lovforslagets § 33, som følge af berigtigelse af vurderingen, som udgør beskatningsgrundlaget for grundskylds- og dækningsafgiftsbetalingen. Renten vil blive beregnet dagligt og tilskrives skattekontoen månedligt, indtil reguleringen er færdiggjort og beløbet tilbagebetalt. Renten vil blive beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag, jf. lovforslagets § 33, stk. 1, 1. pkt.

Det følger af opkrævningslovens § 7, stk. 2, 1. pkt., at renten fastsættes for kalenderåret. Det følger af 2. pkt., at renten offentliggøres senest den 15. december forud for det år, hvor den skal have virkning. Det følger af 3. pkt., at renten for 1 år beregnes på grundlag af et simpelt gennemsnit af den af Danmarks Nationalbank opgjorte kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber i månederne juli, august og september i det foregående kalenderår. Det følger af 4. pkt., at den af Nationalbanken opgjorte månedlige kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber opgøres i henhold til Den Europæiske Centralbanks forordning (EF) nr. 63/2002 af 20. december 2001 vedrørende statistik over de monetære finansielle institutioners rentesatser på indlån fra og udlån til husholdninger og ikkefinansielle selskaber (ECB/2001/18). Det følger af pkt. 5, at den af Nationalbanken opgjorte månedlige kassekreditrente for ikkefinansielle selskaber opgøres som et vægtet gennemsnit af den effektive rentesats for den udestående lånemasse opgjort med to decimaler, og det simple gennemsnit, jf. 3. pkt., nedrundes til nærmeste hele procentsats, og den beregnede rente divideres med 24 og afrundes nedad til én decimal.

Denne opgjort rente vil skulle tillægges 0,4 procentpoint, hvorved den endelige afsavnsrente, som vil skulle tilskrives skattekontoen månedligt, indtil reguleringen er færdiggjort, er fuldt opgjort.

Skatteforvaltningen vil først blive bekendt med, om der er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, når ejendomsvurderingen ændres, f.eks. på baggrund af en genoptagelse, jf. skatteforvaltningens § 33, som kan indtræde op til den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige opkrævning er foretaget.

Afsavnsrenter for overskydende ejendomsværdiskat og grundskyld, som er indbetalt via forskudsopgørelsen, vil være omfattet af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 1. pkt., hvorfor de ikke foreslås omfattet af den foreslåede bestemmelse.

Det følger af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 2. pkt., at ved tilbagebetaling af overskydende skat ydes der den skattepligtige et procenttillæg af beløbet i godtgørelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af § 29, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at afsavnsrenten vil blive beregnet fra ratens betaling.

#### *Til § 35*

Der findes ikke i gældende ret regler om en rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Efter ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat betales der ejendomsværdiskat af den ansatte ejendomsværdi reduceret med 20 pct. og grundskyld af den ansatte grundværdi reduceret med 20 pct., dog med skattestop for ejendomsværdiskatten og loft for stigninger i grundskylden, som benævnes grundskatteloftet. Om ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet henvises til pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i § 35, at der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 36 og 38 til fysiske personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i denne lov.

Forslaget indebærer, at boligejere, der opfylder betingelserne i §§ 36 og 38, og som ved overgangen til reglerne i denne lov pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld set i forhold til reglerne i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslåede skal ses i sammenhæng med, at det foreslås, at ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat ophæves den 1. januar 2024, jf. lovforslagets § 83, stk. 5. Reglerne om ejendomsværdiskattestop i ejendomsværdiskatteloven og reglerne om grundskatteloft i lov om kommunal ejendomsskat foreslås ikke videreført med lovforslaget. Det betyder, at et stort antal boligejere vil få en stigning i deres beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat, som udgør den ansatte ejendomsværdi reduceret med 20 pct. og i deres beskatningsgrundlag for grundskyld, som udgør den ansatte grundværdi reduceret med 20 pct.

Forslaget skal videre ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvorefter der skal indføres en permanent skatterabat, der sikrer, at ingen boligejere skal betale højere samlede ejendomsskatter ved overgangen til reglerne i lovforslaget, end hvis reglerne ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft blev videreført.

Forslaget har således til formål at sikre, at boligejere ikke vil skulle betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 ved overgangen til de nye skattesatser og nye vurderinger, end de ellers vil skulle, hvis gældende regler om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft videreføres til og med indkomståret 2024. Boligejere, der vil få beregnet højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag – på trods af, at satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslaget vil blive sat ned – vil således blive tildelt en samlet rabat.

Højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld indebærer, at beløbet for ejendomsværdiskat og beløbet for grundskyld vil skulle sammenholdes ved opgørelsen af den samlede rabat. Ved samlet rabat forstås således rabat i ejen-

domsværdiskat og grundskyld under ét. Det betyder, at det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37 og for grundskyld efter lovforslagets § 39 tilsammen vil udgøre den samlede rabat. I overensstemmelse med boligskatteforliget vil det opgjorte rabatbeløb som udgangspunkt blive fastholdt nominelt i hele den periode, der ydes rabat, jf. lovforslagets § 40, stk. 5. Om opgørelse af den samlede rabat henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 40.

Ved boligejere forstås fysiske personer, der opfylder betingelserne i lovforslagets §§ 36 og 38, herunder fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3 for så vidt angår ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 36, samt ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, for så vidt angår grundskyld, jf. lovforslagets § 38. Med forslaget vil fysiske personer, der ejer sådanne ejendomme, der i det følgende benævnes ejendomme, således blive omfattet af den foreslåede rabatordning. For landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil den øvrige del af ejendommen således ikke være omfattet af den foreslåede rabatordning. Videre vil det med forslaget kun være fysiske personer, der ejer en eller flere ejendomme ved overgangen fra de gældende regler til reglerne i dette lovforslag, som vil blive omfattet af den foreslåede rabatordning. Fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer, vil ikke være omfattet af rabatordningen fsva. grundskyld og juridiske personer og andre ejendomme, f.eks. erhvervsjendomme, vil ikke være omfattet af rabatordningen i sin helhed.

Det betyder, at juridiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller andre ejendomme, f.eks. erhvervsjendomme, samt fysiske personer, der ejer andre ejendomme, ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning.

Disse tilfælde vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7. Dette vil ligeledes gælde for medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat efter kildeskattelovens § 3, stk. 1. Fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejendomme, vil ligeledes blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld. Dog vil de fysiske personer, der indgår i en sådan ejerskabskonstruktion, være omfattet af rabatordningen fsva. ejendomsværdiskat, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Om den foreslåede stigningsbegrænsningsordning henvises til pkt. 3.7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det betyder, at alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til 2024, vil være en ejendomstype, der enten vil kunne være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

For nærmere om betingelserne for opnåelse af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, herunder om afgrænsning af personer og ejendomme, der er omfattet af den foreslåede

rabatordning, henvises til bemærkningerne til lovforslagets §§ 36 og 38.

#### Til § 36

Der findes ikke i gældende ret regler om betingelser for rabat i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1*, at rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 35, ydes til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder samtlige betingelser i det foreslåede nr. 1-3. Betingelserne er således kumulative og vil alle skulle være opfyldte, før den fysiske person vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *nr. 1*, at det er en betingelse, at ejendommen er nævnt i § 3.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 indebærer, at der vil kunne ydes rabat i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer de typer af ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 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 boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- Lejligheder, som en 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 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.

- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejnings-ejendomme 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, som affattet ved 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 to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 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 at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3. De nævnte ejendomme, der er omfattet af rabatordningen, benævnes i det følgende ejendomme.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for boligdelen. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugs-ejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen. For landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil det kun være boligdelen, der vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat efter den foreslåede bestemmelse.

Det foreslås videre i nr. 2, at det er en betingelse, at ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.

Den foreslåede betingelse i nr. 2 indebærer en skæringsdato for, hvornår ejendommen senest vil skulle være overtaget

for, at ejeren af ejendommen vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Det afgørende for, at en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende, er fastsat til senest den 31. december 2023.

Med forslaget vil fysiske personer, der har overtaget en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 senest den 31. december 2023, således være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Fysiske personer, der overtager en ejendom den 1. januar 2024 eller senere, vil dermed ikke opfylde betingelsen om erhvervelse i det foreslåede nr. 2 og vil dermed ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Overtagelsesdatoen er en tilgængelig oplysning, som vil fremgå af købsaftaler eller tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens § 6. Med forslaget i nr. 2 sikres det, at skæringsdatoen for erhvervelse er en tilgængelig oplysning, der kan understøttes it-mæssigt. Derudover vil alle fysiske personer, der er omfattet af ejendomsværdiskat af en given ejendom i indkomståret 2023, blive sikret mod stigninger i ejendomsværdiskatten ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Videre foreslås det i nr. 3, at det er en betingelse, at ejeren af ejendommen nævnt i nr. 1 og 2 skal være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, jf. dog § 37, stk. 2.

Den foreslåede betingelse i nr. 3 indebærer, at den fysiske person vil skulle være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024 for at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Efter lovforslagets § 2, stk. 3, vil det være en forudsætning for, at en fysisk person vil kunne pålægges at betale ejendomsværdiskat, at ejeren har rådighed over ejendommen til beboelse. Den foreslåede betingelse vil således indebære, at ejendommen skal kunne tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024.

Dette modificeres dog i lovforslagets § 37, stk. 2, hvorefter ejeren af en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, og som er overtaget senest den 31. december 2023, alligevel vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, selv om ejeren af ejendommen ikke er omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024, f.eks. som følge af udlejning.

Betingelsen om, at ejeren af ejendommen i indkomståret 2024 skal være pålagt ejendomsværdiskat, vil være afgørende for, at der kan opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37, stk. 1, som vil skulle anvendes til opgørelsen af det samlede rabatbeløb efter lovforslagets § 40. I de tilfælde, hvor ejeren af en ejendom er undtaget fra ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, og der ikke er en ejendomsværdiskat for ejendommen for indkomståret 2024 til brug for beregningen af forskelsbeløbet, vil der efter lovforslagets § 37, stk. 2, blive opgjort et forskelsbeløb, som om ejeren af ejendommen var pålagt ejendomsværdiskat. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 37.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil således indebære,

at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som er overtaget senest den 31. december 2023, og hvor ejeren er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, vil kunne opnå rabat i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at for ejendomme omfattet af stk. 1, som nybygges eller ombygges, skal byggeriet være færdigmeldt til kommunalbestyrelsen efter reglerne i bygningsreglementet senest den 1. januar 2024, for at ejeren ydes rabat i ejendomsværdiskat. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at konstateres det, at færdigmeldingen efter 1. pkt. er sket ved grov uagtsomhed eller forsæt, kan told- og skatteforvaltningen træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat med virkning fra og med den 1. januar 2024. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at er en ombygning ikke færdigmeldt senest den 1. januar 2024, ydes ejeren kun rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen før ombygningen.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer et objektivi skæringspunkt for, hvornår en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, der er overtaget senest den 31. december 2023, vil skulle være færdigbygget, for at ejendommen vil opfylde den foreslåede betingelse i stk. 1, nr. 3, om, at ejeren af ejendommen skal være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024.

Med forslaget vil byggeriet skulle være færdigmeldt til kommunalbestyrelsen senest den 1. januar 2024, for at ejeren vil blive ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024 og dermed også vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Ejere af byggeri, der bliver færdigmeldt den 2. januar 2024 eller senere, vil efter forslaget således ikke være ejendomsværdiskattepligtig for indkomståret 2024 og vil dermed heller ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Selv om ejere af sådanne ejendomme ikke vil blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, vil de stadig kunne blive omfattet af rabat i grundskyld, jf. betingelserne herfor i lovforslagets § 38.

Ud over skæringstidspunktet efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, om, at ejendommen skal være overtaget senest den 31. december 2023, vil der med forslaget i stk. 2 således være et yderligere skæringstidspunkt om færdigmelding senest den 1. januar 2024 for ejendomme, der nybygges og ombygges.

Forslaget om et yderligere skæringstidspunkt skal ses i lyset af, at ejendomme, der bliver færdigbygget i et givent år, først får en offentlig ejendomsvurdering ved en almindelig vurdering eller ved en omvurdering førstkommande 1. januar, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Ejendommen eksisterer således først i beskatningsmæssig forstand fra og med førstkommande 1. januar, og den nye vurdering vil udgøre beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med det år, hvor vurderingen foretages, jf. lovforslagets § 13, stk. 3. For at ejeren af en nybygget ejendom vil være ejendomsværdiskattepligtig for indkomståret 2024 og omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, skal ejendommen vurderes pr. 1. januar 2024, og skæringstidspunktet om færdigmelding den 1. januar 2024 følger derfor vurderingsterminen efter ejendomsvurderingsloven.

Eksempelvis vil en nybygget ejendom, der bliver færdigmeldt i september 2023, få den første offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2024, hvorefter ejeren vil skulle betale ejendomsværdiskat af ejendommen fra og med indkomståret 2024, jf. lovforslagets § 13, stk. 3.

Det afgørende skæringspunkt vil være tidspunktet for ejerens færdigmelding af byggeriet til kommunalbestyrelsen, jf. §§ 40-46 i bygningsreglementet 2018 (BR18) og ikke kommunalbestyrelsens behandling af færdigmeldingen. Reglerne om færdigmelding af byggeri henhører under Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort.

Forslaget vil omfatte de typer af ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, og som er nybyggede eller ombyggede, uanset om ejeren eksempelvis selv forestår byggeprocessen, eller om en nybygget ejendom erhverves i forbindelse med et projektsalg.

I et typisk projektsalg erhverver en projektudvikler en egnet grund, hvorefter projektudvikleren får tegnet det boligprojekt, som skal udbydes til potentielle købere af boliger. Derefter udbydes boligerne, hvoraf nogle eventuelt sælges, inden opførelsen af projektboligerne påbegyndes. I sådanne tilfælde vil projektboligen således ikke være opført på tidspunktet for købet.

For at ejere af projektsalg vedrørende ejendomme nævnt i lovforslagets § 3 bliver ejendomsværdiskattepligtige for indkomståret 2024, vil projektboligen skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024. Med forslaget vil en fysisk person, der ejer en projektbolig, således blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, såfremt projektboligen er en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som er overtaget senest den 31. december 2023, og som er færdigmeldt senest den 1. januar 2024. I de tilfælde, hvor en projektbolig bliver færdigmeldt senest den 1. januar 2024, men ikke bliver overtaget af køberen senest den 31. december 2023, vil køberen efter forslaget således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Ejere af ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbyggede og beboelige eller afsluttede senest den 1. januar 2024, vil ikke være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, hvis ikke der er sket en egentlig færdigmelding til kommunen.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller ejendommen er anset for færdigbygget og beboelig ved en tidligere vurdering.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, at er der meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres, eller om- eller tilbygningen er medtaget ved en tidligere vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 52 indebærer, at nybyggeri

automatisk anses for færdigbygget og beboeligt 1 år efter, at byggetilladelsen er givet, og at om- eller tilbygning automatisk anses for afsluttet 1 år efter, at byggetilladelsen er givet. Dette gælder, medmindre ejeren dokumenterer over for Skatteforvaltningen, at byggeriet eller om- eller tilbygningen faktisk ikke er henholdsvis færdigbygget og beboeligt eller afsluttet.

Hvis ejeren af en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, der er overtaget senest den 31. december 2023, og som efter ejendomsvurderingslovens § 52 anses som færdigbygget og beboelig eller afsluttet 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, vil ejeren ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, medmindre byggeriet er færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024. Der vil således skulle indsendes en egentlig færdigmelding af byggeriet eller af om- eller tilbygningen til kommunen senest den 1. januar 2024, før ejeren af ejendommen vil være omfattet af rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at Skatteforvaltningen vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat tildelt efter forslaget i 1. pkt. med virkning fra og med den 1. januar 2024 i tilfælde, hvor det konstateres, at færdigmeldingen efter 1. pkt. er sket ved grov uagtsomhed eller forsæt.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er, at Skatteforvaltningen efter en konkret vurdering vil kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat i skatte-spekulationstilfælde, hvor der ved grov uagtsomhed eller ved forsæt er sket færdigmelding af et byggeri med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Dette kan eksempelvis vedrøre tilfælde, hvor der sker færdigmelding af et byggeri den 1. januar 2024, hvortil der er givet byggetilladelse, men hvor byggeriet ikke er påbegyndt. Den foreslåede bestemmelse vil således vedrøre tilfælde, hvor det er åbenlyst, at byggeriet ikke er færdigbygget, og hvor byggeriet som følge heraf er ubeboeligt.

Skatteforvaltningen vil derimod ikke med den foreslåede bestemmelse kunne træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat, hvor dokumentationen for færdigmeldingen f.eks. er mangelfuld, eller hvor færdigmeldingen bliver afvist med henvisning til, at der er mangler ved byggeriet, der skal udbedres, f.eks. i relation til byggeriets brandsikkerhed.

Det afgørende for Skatteforvaltningens afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat er således, at byggeriet af ejendommen, som ikke er færdigbygget, ved grov uagtsomhed eller ved forsæt er blevet færdigmeldt med det formål at blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

Foruden bortfald af rabat i ejendomsværdiskat vil den fysiske person, der har færdigmeldt byggeriet, kunne straffes efter skattekontrollovens regler. Der henvises til det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

At bortfald af rabat i ejendomsværdiskat vil have virkning fra og med den 1. januar 2024, indebærer, at allerede pålig-

net rabat i ejendomsværdiskat vil bortfalde og blive efteropkrævet som en del af den resterende del af forskudsskatten for indkomståret 2024 eller opkræves som en restskat på årsopgørelsen for indkomståret 2024 eller senere, alt afhængigt af tidspunktet for afgørelsen om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat.

For ejendomme, der ombygges, hvor der efter byggelovgivning er krav om byggetilladelse til ombygningen, vil forslaget indebære, at en ejer vil skulle færdigmelde en ombygning senest den 1. januar 2024, for at ejeren af ejendommen, som den fremstår efter ombygningen, vil blive ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024 og dermed også af rabat i ejendomsværdiskat. Om reglerne for, hvornår en ombygning er omfattet af krav om byggetilladelse, henvises til byggelovgivning.

Ejere af den oprindelige ejendom, der planlægges ombygget, vil dog være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, uanset hvornår ombygningen bliver færdigmeldt. Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at for en ejer, der færdigmelder en ombygning den 2. januar 2024 eller senere, vil ejeren kun for ejendommen, som den fremstod før ombygningen, blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Hvis ombygningen ikke bliver færdigmeldt senest den 1. januar 2024, vil der således ikke være taget højde for ombygningen i ejendomsvurderingen, der ligger til grund for ejendomsværdiskatten og rabat i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at det med forslaget vil afhænge af tidspunktet for færdigmeldingen af ombygningen, om rabat i ejendomsværdiskat vil blive baseret på ejendommen, som den fremstod før ombygningen, eller på ejendommen, som den fremstår efter ombygningen. Det skyldes, at det alene er den del af ejendommen, som ejeren er ejendomsværdiskattepligtig af for indkomståret 2024, der vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

I tilfælde, hvor en ombygning er igangsat i 2023 og først bliver færdigmeldt eksempelvis den 1. februar 2024, vil ejeren således kun blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen, som den fremstod før ombygningen. Det samme vil gælde ombygninger i tilfælde, hvor en ejendom har lidt væsentlig skade som følge af en brand i 2023, og genopførelsen først bliver færdigmeldt eksempelvis den 1. marts 2024.

Forslaget i 3. pkt. vil ikke omfatte tilfælde, hvor ejeren eksempelvis selv har foranlediget nedrivning af en eksisterende ejendom inden 2024 med henblik på at bygge en ny ejendom. Sådanne tilfælde vil med forslaget skulle anses som nybyggeri – og ikke som en ombygning – uanset om den nye ejendom bliver bygget på den eksisterende sokkel fra den tidligere ejendom eller ej. Den nye ejendom vil således skulle være færdigmeldt senest den 1. januar 2024, før ejeren vil være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat.

I tilfælde, hvor en eksisterende ejendom bliver revet ned inden 2024 på foranledning af ejeren selv, vil ejeren således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat for den tidligere ejendom. Dette vil også gælde i det tilfælde, hvor

byggeriet af den nye ejendom ikke når at blive færdigmeldt senest den 1. januar 2024.

#### Til § 37

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat til brug for opgørelsen af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Med forslaget vil der til brug for opgørelsen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40 skulle opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 36. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis satsene og reglerne om ejendomsværdiskattestop og stigningsbegrænsning i ejendomsværdiskatteloven videreføres, således at vurderingen pr. 1. januar 2001 plus 5 pct. og vurderingen pr. 1. januar 2002 ville kunne anvendes. Om ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningen henvises til pkt. 3.1.1 og 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter lovforslagets § 13, stk. 1, vil ejendomsværdiskatten blive opgjort som beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 13, stk. 2-4, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter lovforslagets §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter lovforslagets § 40, stk. 2, og med tillæg efter lovforslagets § 26.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet ske ved, at ejendomsværdiskatten beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den beregnede ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020.

I forskelsbeløbet vil der være taget højde for nedslag efter ejendomsværdiskattelovens §§ 6 og 7, som foreslås videreført i lovforslagets §§ 23 og 24 med ændrede sats. I forskelsbeløbet indgår videre værdien af stigningsbegrænsningen, jf. ejendomsværdiskattelovens §§ 9, 9 a og 9 b. Ved opgørelsen ses der bort fra nedslag efter ejendomsværdiskattelovens § 8, som foreslås videreført i en ændret form i lovforslagets § 25.

I indkomståret 2024 vil forskelsbeløbet blive justeret for reduktioner på baggrund af udlejning, ubeboelighed m.v. samt ejerandel og tilhørende ejerperiode.

Opgørelsen af ejendomsværdiskat efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, som udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi pr.

1. januar i det forudgående indkomstår, jf. lovforslagets § 13, stk. 2.

Som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskatteloven vil ejendomsværdiskattestoppet skulle anvendes, herunder den laveste af følgende værdier:

- 1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages der en almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter stk. 2 vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg.

Grundlaget for beregning af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten vil være en foreløbig 2022-vurdering, som gælder for indkomståret 2024, hvis der er tale om en ejerbolig, der vurderes i lige år efter ejendomsvurderingsloven. Landbrugs- og skovejendomme vurderes efter ejendomsvurderingsloven i ulige år, og grundlaget for opgørelsen af rabat i ejendomsværdiskat for boligdelen vil derfor indledningsvis være en foreløbig 2023-vurdering for indkomståret 2024. Forskelsbeløbet vil blive efterreguleret, når den foreløbige vurdering erstattes af en almindelig vurdering, jf. lovforslagets § 82.

Efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, anses følgende ejendomme som ejerboliger, hvis ejendommen 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.
- 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.

For ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, der ikke vurderes i lige år, herunder ejendomme, der anvendes til både erhvervsmæssige formål og boligformål, sker den almindelige vurdering i ulige år. Det betyder, at for disse ejendomme vil vurderingen pr. 1. januar 2023 være en almindelig vur-



dering, og den ansatte ejendomsværdi fra denne vurdering vil som udgangspunkt danne grundlag for beregning af forskelsbeløbet.

Et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil være udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 13 vil være højere end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet. Hvis lovforslaget indebærer en højere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der udløses rabat i ejendomsværdiskatten.

Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat vil derimod være et udtryk for, at ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2024 efter lovforslagets § 13 vil være la-

vere end den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales, såfremt reglerne i ejendomsværdiskatteloven skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende skattesatser og med ejendomsværdiskattestoppet, på grundlag af de samme vurderinger. Hvis lovforslaget indebærer en lavere ejendomsværdiskat end ved opretholdelsen af reglerne i ejendomsværdiskatteloven, vil der ikke være grundlag for rabat i ejendomsværdiskatten.

I *tabel 10* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten opgøres for ejendomme, der er erhvervet senest den 1. juli 1998 henholdsvis efter den 1. juli 1998. Det bemærkes, at eksemplerne viser den isolerede opgørelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat uden hensyntagen til eventuel reduktion som følge af forskelsbeløbet for grundskyld.

**Tabel 10. Eksempler på opgørelse af rabatbeløb i 2024 for ejendomsværdiskatten for ejere under folkepensionsalderen**

		Bolig I Kr.	Bolig II Kr.	Bolig III Kr.
<b>Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens regler</b>				
Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af:				
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct.	(1)	920.000	1.800.000	6.000.000
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002	(2)	850.000	1.950.000	6.090.000
- 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. jan 2022	(3)	1.800.000	2.880.000	9.600.000
9,2% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	(4)	7.820	16.560	27.968
30% af ejendomsværdiskattegrundlaget over 3.040.000 kr.	(5)	0	0	88.800
Nedslag på 1,8% af ejendomsværdiskattegrundlaget	(6)	-1.530	-3.240	-10.800
Nedslag på 3,7%, maks. 1.200 kr. af ejendomsværdiskattegrundlaget	(7)	-1.200	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før	(8)=(4)+(5) +(6)+(7)	5.090	12.120	104.768
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven for ejendomme købt efter 1. juli 1998	(9)=(4)+(5)	7.820	16.560	116.768
<b>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</b>				
Ejendomsværdi, ny vurdering	(10)	2.250.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	(11)	1.800.000	2.880.000	9.600.000
5,1% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.200.000 kr.	(12)	9.180	14.688	46.920
14% af ejendomsværdiskattegrundlaget over 9.200.000 kr.	(13)	0	0	5.600
Nedslag på 1,0% af ejendomsværdiskattegrundlaget	(14)	-1.800	-2.880	-9.600

Nedslag på 2,1%, maks 1.200 kr. af ejendomsværdiskattegrundlaget	(15)	-1.200	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før	(16)=(12)+(13) +(14)+(15)	6.180	10.608	41.720
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget for ejendomme købt efter 1. juli 1998	(17)=(12)+(13)	9.180	14.688	52.520
<b>Forskelsbeløb for ejendomsværdiskat:</b>				
For boligen købt 1. juli 1998 eller før	(18)=(16)-(8)	1.090	-1.512	-63.048
For boligen købt efter 1. juli 1998	(19)=(17)-(9)	1.360	-1.872	-64.248
<b>Forskelsbeløb for rabatbeløb for ejendomsværdiskat<sup>1)</sup>:</b>				
For boligen købt 1. juli 1998 eller før	(20)=(18)>0	1.090	0	0
For boligen købt efter 1. juli 1998	(21)=(19)>0	1.360	0	0

1) Rabatbeløbet er opgjort for evt. modregning af skattelettelse i grundskyld, jf. eksemplerne i tabel 12.

I tabel 11 er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten opgøres for ejere over folkepensionsalderen.

**Tabel 11. Eksempler på opgørelse af rabatbeløb i 2024 for ejendomsværdiskatten for ejere over folkepensionsalderen**

		Bolig I Kr.	Bolig II Kr.	Bolig III Kr.
<b>Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens regler</b>				
Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør det mindste beløb af:				
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 tillagt 5 pct.	(1)	920.000	1.800.000	6.000.000
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002	(2)	850.000	1.950.000	6.090.000
- 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. jan 2022	(3)	1.600.000	2.880.000	9.600.000
9,2% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 3.040.000 kr.	(4)	7.820	16.560	27.968
30% af ejendomsværdiskattegrundlaget over 3.040.000 kr.	(5)	0	0	88.800
Nedslag for folkepensionister på 3,7%, maks. 6.000 kr. for helårsboliger og maks. 2.000 kr. for sommerhuse	(6)	-3.145	-6.000	-6.000
<i>Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven</i>	<i>(7)=(4)+ (5)+(6)</i>	<i>4.675</i>	<i>10.560</i>	<i>110.768</i>
<b>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</b>				
Ejendomsværdi, ny vurdering	(8)	2.000.000	3.600.000	12.000.000
Ejendomsværdiskattegrundlag, 80 pct. af ny vurdering	(9)	1.600.000	2.880.000	9.600.000
5,1% af ejendomsværdiskattegrundlaget op til 9.200.000 kr.	(10)	8.160	14.688	46.920
14% af ejendomsværdiskattegrundlaget over 9.200.000 kr.	(11)	0	0	5.600

Nedslag for folkepensionister på 6.000 kr. for helårsboliger og 2.000 kr. for sommerhuse	(12)	-6.000	-6.000	-6.000
<i>Ejendomsværdiskat efter lovforslaget</i>	$(13)=(10)+$ $(11)+(12)$	2.160	8.688	46.520
Forskelsbeløb for ejendomsværdiskatten inden nedslag	(14)	340	-1.872	-64.248
Forskelsbeløb for rabat for ejendomsværdiskat <sup>1)</sup> :	(15)=(14)>0	340	0	0
<i>Ejendomsværdiskat efter nedslag efter lovforslaget</i>	$(16)=(13)-(15)$	1.820	8.688	46.520

1) Rabatbeløbet er opgjort for evt. modregning af skattelettelser i grundskyld, jf. eksemplerne i tabel 12.

Det foreslås i *stk. 2*, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i *stk. 1*, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Efter lovforslagets § 36 er udgangspunktet for at være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, at en ejendom nævnt i lovforslagets § 3 vil skulle være overtaget senest den 31. december 2023, og at ejeren af ejendommen i indkomståret 2024 vil skulle være ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen, før der for indkomståret 2024 vil kunne opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat for ejendommen. Efter lovforslagets § 2, *stk. 3*, skal der betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som ejeren har rådighed over til beboelse. Det vil sige, hvis ejendommen eksempelvis er udlejet, ubeboelig eller af anden grund ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024, vil ejeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat af ejendommen i indkomståret 2024.

I den periode, ejeren ikke vil skulle betales ejendomsværdiskat af ejendommen, vil ejeren heller ikke blive ydet rabat. Er ejendommen ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024, vil den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebære, at der alligevel vil blive opgjort et forskelsbeløb som nævnt i den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, som om ejeren af ejendommen er ejendomsværdiskattepligtig for indkomståret 2024 med henblik på at opgøre en rabat i ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 40, *stk. 2*. Ejeren vil således blive ydet rabat fra et senere tidspunkt, såfremt ejeren af ejendommen igen vil blive ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen.

Det kan eksempelvis være i tilfælde, hvor ejeren af en ejendom udlejer denne fra og med indkomståret 2023 til og med indkomståret 2026. I dette tilfælde vil rabat i ejendomsværdiskat blive ydet fra og med indkomståret 2027, hvor udlejningen er ophørt, og ejeren igen har rådighed over ejendommen til beboelse. Som et andet eksempel kan det også være i tilfælde, hvor en ejendom har været ubeboelig efter lovforslagets § 15, *stk. 2*, fra og med september 2023 til og med marts 2024 som følge af en vandskade. I dette tilfælde vil den fysiske person, der ejer ejendommen, igen skulle betale ejendomsværdiskat og blive ydet rabat i ejen-

domsværdiskat fra og med april i indkomståret 2024, hvor skaden på ejendommen er udbedret, og ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren.

Forslaget indebærer videre, at Skatteforvaltningen for alle ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, der er ejet af fysiske personer, og som er overtaget senest den 31. december 2023, vil skulle opgøre et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, selv om ejeren af ejendommen ikke er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, når ejendommen er udlejet eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren i indkomståret 2024.

Med forslaget vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat skulle opgøres på samme måde som efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* for ejere af ejendomme, der faktisk er ejendomsværdiskattepligtige i indkomståret 2024. Det betyder, at forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der efter reglerne i nærværende lovforslag vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024 efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven. Om opgørelse af forskelsbeløbet henvises der således til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil alene omfatte de tilfælde, hvor ejeren af ejendommen i sin helhed ikke er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen i indkomståret 2024. Tilfælde, hvor ejeren af ejendommen delvist er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen, eksempelvis på grund af udlejning en del af året, vil være omfattet af den foreslåede regel i lovforslagets § 42. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 42.

#### Til § 38

Der findes ikke i gældende ret regler om betingelser for rabat i grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1*, at rabat i grundskyld, jf. § 35, ydes til fysiske personer, jf. dog *stk. 2*, der ejer ejendomme, som opfylder samtlige betingelser i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-3.

Det foreslås i *nr. 1*, at det er en betingelse, at ejendommen er nævnt i § 3, *stk. 1*, nr. 1-4, ejendommen er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, *stk.*

1, nr. 1-4, eller ejendommen er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 indebærer, at der bl.a. vil kunne ydes rabat i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, dvs. følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 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.

Efter lovforslagets § 36, stk. 1, vil ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat. Med forslaget i nærværende bestemmelse er det kun de ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er omfattet af rabat i grundskyld. Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af henholdsvis rabat i ejendomsværdiskat og rabat i grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personskatte-systemerne, hvis ejendommene alene er ejet af fysiske personer. I den foreslåede bestemmelse om rabat i grundskyld henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, som der gør, for så vidt angår rabat i ejendomsværdiskat, da grundskyld for disse ejendomstyper opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, både vil være omfattet af rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6, for så vidt angår ejendomsværdiskat, og af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, for så vidt angår grundskyld. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, vil det alene være boligdelen, der vil være omfattet af rabat i grundskyld, mens den øvrige del af ejendommen vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

En ejendom, der kun i meget begrænset omfang anvendes til erhvervmæssige formål, vil ikke være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. En ejendom, der f.eks. indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervmæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og dermed ikke omfattet af rabat i grundskyld.

Dette betyder også, at hvor en meget lille del af grunden af en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, senere anvendes erhvervmæssigt, vil ejendommen efter den ændret anvendelse falde ud af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og typisk blive en ejendom som nævnt i lovforslagets §

3, stk. 1, nr. 5. Hermed vil rabatten i grundskyld bortfalde og samtidig vil ejendommen ikke længere kunne få pensionist- eller indefrysningsslån til betaling af grundskyld efter lovforslagets kapitel 8.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være en grundskyld at yde rabat i.

Den foreslåede betingelse i nr. 1 indebærer endvidere, at der vil kunne ydes rabat i grundskyld til fysiske personer, der ejer ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller som ejer ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-8, opremser typer af ejendomme, der forstås som ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand. Efter nr. 7 forstås 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 ejerboliger. Efter nr. 8 forstås 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 ejerboliger.

Forslaget indebærer, at en ejer i disse tilfælde alene vil blive ydet rabat i grundskyld, hvis der endnu ikke er opført en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, der er færdigmeldt senest den 1. januar 2024, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 36, stk. 2.

Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis en køber erhverver en såkaldt projektbolig, og hvor der ved overgangen til 2024 endnu ikke findes en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, men alene en ubebygget grund. Det kan også være tilfældet, hvis en køber erhverver en ubebygget grund med henblik på at opføre en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1.

Efter lovforslagets § 4, stk. 1, vil der skulle betales grundskyld af de grunde, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven ansættes en grundværdi. Der ansættes en grundværdi for forskellige ejendomstyper, herunder både ejerboliger og erhvervs ejendomme. Med de nævnte ejendomstyper i den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil det kun være ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil være omfattet af rabat i grundskyld. Ejere af eksempelvis ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil i stedet være omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

De nævnte ejendomme, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, der

er omfattet af rabatordningen, benævnes i det følgende ejendomme.

Det foreslås videre i *nr. 2*, at det er en betingelse, at ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.

Den foreslåede betingelse i *nr. 2* indebærer en skæringsdato for, hvornår ejendommen senest skal være overtaget for at være omfattet af rabat i grundskyld. Det afgørende for, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, anses for overtaget senest den 31. december 2023, vil være, om den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende, er fastsat til senest den 31. december 2023.

Med forslaget vil ejere, der har overtaget sådanne ejendomme senest den 31. december 2023, være omfattet af rabat i grundskyld. Ejere, der overtager sådanne ejendomme den 1. januar 2024 eller senere, vil således ikke opfylde betingelsen om rettidig overtagelse og vil ikke være omfattet af rabat i grundskyld.

Overtagelsesdatoen er en tilgængelig oplysning, som vil fremgå af købsaftaler eller tinglyste skøder, jf. tinglysningslovens § 6. Med forslaget i *nr. 2* sikres det således, at skæringsdatoen for erhvervelse er en tilgængelig oplysning, der kan understøttes it-mæssigt. Derudover vil alle fysiske personer, der er omfattet af grundskyld af en given ejendom, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, i indkomståret 2023, blive sikret mod stigninger i grundskylden ved overgangen til reglerne i dette lovforslag pr. 1. januar 2024.

Videre foreslås det i *nr. 3*, at det er en betingelse, at ejendommen er omfattet af grundskyld for indkomståret 2024.

Den foreslåede betingelse i *nr. 3* indebærer, at ejeren vil skulle pålægges at betale grundskyld af grunden i 2024, for at denne vil blive omfattet af rabat i grundskyld.

Betingelsen om, at ejendommen for indkomståret 2024 skal være pålagt grundskyld, er afgørende for, at der vil kunne opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter lovforslagets § 39, stk. 1, som skal anvendes til opgørelsen af det samlede rabatbeløb efter lovforslagets § 40.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil således indebære, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller en ubebygget grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, og som er overtaget senest den 31. december 2023 og omfattet af grundskyld for 2024, vil kunne opnå rabat i grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, ikke er omfattet af rabat i grundskyld.

Forslaget indebærer, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, med blan-

det ejerforhold bestående af en ejerskabskonstruktion med mindst én juridisk person, ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 6. Fysiske personer i en sådan ejerskabskonstruktion, hvor der efter lovforslaget vil skulle betales ejendomsværdiskat, vil dog blive omfattet af den foreslåede rabatordning for ejendomsværdiskat efter lovforslagets kapitel 6, hvis betingelserne herfor i lovforslagets § 36 er opfyldt.

Forslaget vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en af de nævnte ejendomme er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Fordelingen mellem ejerne vil være uden betydning. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejendommen, mens en eller flere fysiske personer vil kunne eje de resterende 99 pct.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at grundskylden som udgangspunkt er en skat på ejendommen. Systematikken i Skatteforvaltningens it-systemer er, at grunde ikke kan ejerfordeles, hvorefter systemerne kun vil kunne foretage én beregning af grundskylden gældende for alle ejere. Systemerne kan således ikke håndtere, at der både ydes rabat efter lovforslagets kapitel 6 og stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En fysisk person i en sådan ejerskabskonstruktion vil blive opkrævet grundskyld af ejendommen på samme måde, som juridiske personer efter forslaget vil blive opkrævet grundskyld fra og med 2024, dvs. i form af to årlige rater efter lovforslagets § 33, jf. lovforslagets § 3, stk. 2, 1. pkt. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31. I personskattesystemerne er det muligt at ejerfordele grundskylden, da det er den samme ejerfordeling, der anvendes til opkrævning af ejendomsværdiskat, som der anvendes til opkrævning af grundskyld.

Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, med blandet ejerforhold bestående af en ejerskabskonstruktion med mindst én juridisk person, vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 for så vidt angår grundskylden, jf. lovforslagets § 44.

Det vil således sige, at fysiske personer i en sådan ejerskabskonstruktion vil kunne blive omfattet af de to foreslåede rabatordninger på samme tid, dvs. rabat i ejendomsværdiskat efter rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6 og rabat i grundskyld efter stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7.

Foruden fysiske personer, der ejer sådanne ejendomme sammen med juridiske personer, vil forslaget indebære, at medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, heller ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 6. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehu-

sets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne blive opkrævet via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævnings-systemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller af den foreslåede permanente indefrysningensordning efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

For nærmere om stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7 henvises til bemærkningerne til lovforslagets §§ 44 og 45.

Det foreslås i 2. pkt., at fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med et dødsbo, ikke er omfattet af 1. pkt.

Forslaget vedrører den situation, hvor en eller flere fysiske personer ejer en ejendom sammen med en fysisk person, som afgår ved døden. I den situation vil de eller den efterlevende fysiske person eje ejendommen sammen med en juridisk person i form af dødsboet for den afdødes fysiske persons ejerandel af ejendommen, indtil skifteretten træffer afgørelse om skifte af boet.

Som det eneste tilfælde, hvor en fysisk og juridisk person ejer en ejendom sammen, vil fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med et dødsbo, blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne efter lovforslagets § 31, stk. 1, ligesom før den afdøde fysiske persons død.

Forslaget vil i overensstemmelse hermed indebære, at selv om den eller de efterlevende fysiske personer ejer ejendommen sammen med en juridisk person i form af dødsboet, vil den eller de efterlevende fysiske person/personer, som ejede ejendommen sammen med afdøde, være omfattet af rabat i grundskyld og bevare rabatten for dennes ejerandel. Det bemærkes, at en længstlevende ægtefælle vil kunne overtage rabatten for den afdøde ægtefælles ejerandel, hvis ægtefællen overtager ejerandelen, jf. lovforslagets § 43, stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. modificerer således den foreslåede bestemmelse i 1. pkt., hvorefter fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med juridiske personer, ikke vil være omfattet af rabat i grundskyld, men i stedet vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

#### Til § 39

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af et forskelsbeløb for grundskyld til brug for opgørelsen af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås i stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 37, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for grundskyld. Det foreslås videre i 2. pkt., at forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov

om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Med forslaget vil der til brug for opgørelsen af den samlede rabat skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskylden for ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 38. Forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem den grundskyld, der efter lovforslaget vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis reglerne i lov om kommunal ejendomsskat om grundskatteloftet var videreført, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023. Om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med forslaget vil opgørelse af forskelsbeløbet ske ved, at grundskylden beregnes på helårsniveau opgjort den 1. januar 2024 efter reglerne i dette lovforslag med fradrag for den beregnede grundskyld efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. I det pågældende indkomstår vil forskelsbeløbet blive justeret forholdsmæssigt for reduktioner på baggrund af ejerandel, tilhørende ejerperiode m.v.

Ved den opgjorte grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat forstås grundskylden før fradrag for eventuelle beløb indefrosset i medfør af henholdsvis pensionistlånepåordningen i grundskyldslånelovens kapitel 1 og den midlertidige indefrysningensordning i grundskyldslånelovens kapitel 2. Disse regler foreslås delvist videreført i lovforslagets kapitel 8, herunder med den ændring, at den midlertidige indefrysningensordning foreslås erstattet med en permanent indefrysningensordning.

Opgørelsen af grundskyld efter dette lovforslag vil skulle ske ud fra beskatningsgrundlaget for grundskylden, som udgør 80 pct. af den ansatte grundværdi pr. 1. januar i det nærmest forudgående kalenderår, jf. lovforslagets § 17, men den grundskyldspromille, der er fastsat for indkomståret 2024. Som beskatningsgrundlag for grundskylden efter lov om kommunal ejendomsskat vil grundskylden blive opgjort ud fra et beskatningsgrundlag, som udgør 80 pct. af den skattepligtige grundværdi med anvendelsen af grundskatteloftet, hvorefter den skattepligtige grundværdi er den laveste af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi som disse beløb er fastsat af Skatteforvaltningen ved den seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til fritagelser for grundskyld og fradrag for forbedringer.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Efter lov om kommunal ejendomsskat er beskatningsgrundlaget for grundskyld således den laveste værdi af enten grundværdien for skatteåret eller grundværdien for det forudgående år forhøjet med en reguleringsprocent. Ved beregning af forskelsbeløbet for grundskyld vil der derfor

skulle anvendes en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi, der vil være den laveste for indkomståret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for indkomståret 2024 udgøre 2,8 pct, som svarer til reguleringsprocenten i § 1, stk. 3, sidste pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

Om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, foretages der en almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg.

Sker der ikke omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 pr. 1. januar i et år mellem de almindelige vurderinger, anvendes vurderingen fra den almindelige vurdering som beskatningsgrundlag for grundskylden i det mellemliggende år. Grundlaget for grundskylden vil dermed i sådanne tilfælde svare til grundlaget for grundskylden for den nærmest forudgående almindelige vurdering.

For så vidt angår grundlaget for opgørelsen af rabat i grundskyld, vil det for ejerboliger, der vurderes i lige år efter ejendomsvurderingsloven, indledningsvist være en foreløbig 2022-vurdering, der skal anvendes ved beregningen af rabatten for indkomståret 2024, jf. det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Landbrugs- og skovejendomme vurderes efter ejendomsvurderingslovens i ulige år, og grundlaget for opgørelsen af rabat i grundskylden for boligdelen vil derfor

indledningsvis være en foreløbig 2023-vurdering for indkomståret 2024. Forskelsbeløbet for grundskyld vil blive efterreguleret, når den foreløbige vurdering erstattes af den almindelige vurdering, jf. lovforslagets § 82.

Det betyder, at 2022-vurderingen og i visse tilfælde 2023-vurderingen vil indgå i beregningsgrundlaget for beregning af rabat i grundskyld, medmindre der er sket en omvurdering.

Et positivt forskelsbeløb for grundskyld vil være et udtryk for, at grundskylden opgjort efter lovforslaget på grundlag af de vurderinger, der vil være grundlaget for beregningen af grundskylden for indkomståret 2024, vil være højere end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for indkomståret 2023 og reglerne om grundskatteloftet. Hvis reglerne i nærværende lovforslag vil indebære en højere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, udløses der rabat i grundskylden.

Et negativt forskelsbeløb for grundskyld vil derimod være et udtryk for, at grundskylden opgjort efter lovforslaget på grundlag af de vurderinger, der er grundlaget for grundskylden for indkomståret 2024, vil være lavere end den grundskyld, der ville skulle betales, såfremt reglerne i lov om kommunal ejendomsskat skulle anvendes for indkomståret 2024, dvs. med gældende promiller for indkomståret 2023 og reglerne om et loft for stigninger i grundskylden, på grundlag af de samme vurderinger. Hvis reglerne i nærværende lovforslag indebærer en lavere grundskyld end ved opretholdelsen af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil der ikke være grundlag for rabat i grundskylden.

I *tabel 12* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbet for grundskylden opgøres. Det bemærkes, at eksemplerne viser den isolerede opgørelse af forskelsbeløbet for grundskyld uden hensyntagen til eventuel reduktion som følge af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat.

**Tabel 12. Eksempler på opgørelse af rabatbeløb i 2024 for grundskyld**

		Bolig I Kr.	Bolig II Kr.
<b>Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat</b>			
Beregningsgrundlaget for grundskyld udgør det mindste af:			
- Grundværdi pr. 1. okt. 2011 med reduktion <sup>2)</sup>	(1)	250.000	700.000
- Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(2)	200.000	700.000
- 80 pct. af grundværdi ved ny vurdering pr. 1. jan. 2022	(3)	1.200.000	1.200.000
<i>Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat</i>	<i>(4)=26% af (2)</i>	<i>5.200</i>	<i>18.200</i>
<b>Grundskyld efter lovforslaget</b>			
Grundværdi, ny vurdering pr. 1. jan. 2022	(5)	1.500.000	1.500.000
Beregningsgrundlag for grundskyld, 80 pct. af ny vurdering	(6)	1.200.000	1.200.000
Grundskyld efter lovforslaget <sup>1)</sup>	<i>(7)=7% af (6)</i>	<i>8.400</i>	<i>8.400</i>

Forskelsbeløb for grundskyld	$(8)=(7)-(4)$	3.200	-9.800
<b>Rabatbeløb for grundskyld<sup>3)</sup></b>	$(9)=(8)>0$	3.200	0

1) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskyldspromillen i den pågældende kommune nedsættes fra 26 til 7.

2) Reduktionen af grundværdien pr. 1. okt. 2011 udgør 5 pct. af grundværdien til og med 100.000 kr. og 2,5 pct. for den del af vurderingen, der ligger over det nævnte beløb. Den beregnede nedsættelse reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

3) Rabatbeløbet er opgjort for evt. modregning af skattelettelse i ejendomsværdiskat, jf. eksemplerne i tabel 11.

For tofamiliehuse vil grundskylden blive fordelt på de to boligenheder efter fordelingstallet som oplyst i autoritativt register. Det følger heraf, at også forskelsbeløbet for grundskyld fordeles efter fordelingstallet.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder.

Efter lovforslagets kapitel 1 foreslås det, at en ejendom i visse tilfælde vil være fritaget for grundskyld. Det gælder f.eks. fredede ejendomme eller bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, aktivitetshuse, beboerhuse og lignende, der ikke drives erhvervsmæssigt.

Med forslaget vil der ikke skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, hvis en ejendom ikke er pålagt grundskyld for indkomståret 2024 som følge af, at ejendommen er fritaget for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1. Det skyldes, at der ikke vil skulle ydes rabat i grundskylden, hvis der ikke betales grundskyld af ejendommen. Det betyder, at i tilfælde, hvor 100 pct. af grundværdien er fritaget for grundskyld, vil der ikke skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld. Med forslaget vil der således ikke blive ydet rabat i grundskyld, uanset om fritagelsen bortfalder i indkomståret 2024 eller i et efterfølgende indkomstår.

Det foreslås i *2. pkt.*, at er en del af ejendommen fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Forslaget indebærer, at er eksempelvis kun 30 pct. af grundværdien fritaget for grundskyld, vil der skulle opgøres et forskelsbeløb for grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 for den del af grundværdien, som ikke er fritaget for grundskyld, dvs. de resterende 70 pct. af grundværdien.

#### Til § 40

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1*, at rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, tilsammen udgør den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. dog § 75.

Forslaget indebærer, at den samlede rabat vil blive udgjort af summen af en rabat for ejendomsværdiskat efter det fore-

slåede stk. 2 og en rabat for grundskyld efter det foreslåede stk. 3.

Boligejeren vil alene blive ydet rabat, hvis summen er positiv. Hvis summen er positiv, vil det betyde, at boligejeren vil blive pålagt at betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld med nye skattesatser på nye vurderinger for indkomståret 2024, end hvis ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestop, og lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatte-loft for grundskyld, videreførtes til og med indkomståret 2024.

Den samlede rabat vil blive ydet for hver enkelt ejendom med undtagelse af f.eks. visse tofamiliehuse, jf. det foreslåede i stk. 4. Har en skattepligtig flere ejendomme, for hvilke der vil blive ydet rabat, vil der for hver enkelt ejendom således blive ydet én samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld. Den skattepligtige vil dog få ét samlet rabatbeløb indregnet i årsopgørelsen for alle ejendomme, hvor rabatbeløbet for hver enkelt ejendom også vil fremgå. Den samlede rabat vil blive ydet i den ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld, som ejeren vil blive pålagt at betale af ejendommen.

For tofamiliehuse vil den samlede rabat som hovedregel blive opgjort pr. boligenhed efter samme principper som for øvrige ejendomme. Dog vil forskelsbeløbet for grundskyld blive beregnet på baggrund fordelingstallet for grundskyld. Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil blive beregnet på baggrund af ejendomsværdiskatten for den enkelte boligenhed.

Hvis eksempelvis en person i ejer kredsen af et tofamiliehus ejer en andel af begge boligenheder i ejendommen, vil vedkommendes rabat blive beregnet selvstændigt på baggrund vedkommendes ejerandele af begge boligenheder. For vedkommende vil der således blive beregnet samlede forskelsbeløb for henholdsvis grundskyld og ejendomsværdiskat baseret på vedkommendes ejerandele af de to boligenheder. Disse samlede forskelsbeløb vil indgå i den tværgående rabatberegning.

Det bemærkes, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil blive opgjort, som det fremgår af det foreslåede stk. 2 og 3. På forskudsopgørelsen for disse indkomstår vil den samlede rabat i stedet skulle opgøres efter lovforslagets § 75.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er negativt. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at rabatten i ejendomsværdiskat dog ikke kan blive



mindre end 0 kr. Endelig foreslås i 3. pkt., at rabatten i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Tilsvarende for grundskyld foreslås det i stk. 3, 1. pkt., at rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Det foreslås videre i 2. pkt., at rabatten i grundskyld dog ikke kan blive mindre end 0 kr. Endeligt foreslås i 3. pkt., at rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil efter lovforslagets § 37 udgøre forskellen mellem den ejendomsværdiskat, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den ejendomsværdiskat, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis ejendomsværdiskatteloven, herunder reglerne om ejendomsværdiskattestop og gældende satser, videreføres.

Forskelsbeløbet for grundskyld vil efter lovforslagets § 39 udgøre forskellen mellem den grundskyld, der vil skulle betales for indkomståret 2024, og den grundskyld, der ville skulle betales for indkomståret 2024, hvis lov om kommunal ejendomsskat, herunder reglerne om grundskatteloft, videreføres, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023.

Om ejendomsværdiskattestoppet og grundskatteloftet henvises til pkt. 3.1.1 og 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Med forslagene i stk. 2 og stk. 3 vil der blive opgjort en rabat i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37 og af forskelsbeløbet for grundskyld efter lovforslagets § 39.

Efter forslaget i stk. 2 vil rabatten i ejendomsværdiskat blive opgjort som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, hvis dette er negativt.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 1.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 2.000 kr., jf. forslaget i stk. 2. Da forskelsbeløbet for grundskyld er negativt, vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 0 kr., jf. forslaget i stk. 3. Da

den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 2.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld også er positivt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 4.000 kr. Da forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten i grundskyld, jf. forslaget i stk. 3. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 8.000 kr.

Forslaget i stk. 2 indebærer videre, at rabatten i ejendomsværdiskat dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Efter forslaget vil rabatten i ejendomsværdiskat blive fastsat til 0 kr., hvis summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 3.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med 4.000 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde ikke blive negativt med 1.000 kr., men udgøre 0 kr.

Videre vil rabatten i ejendomsværdiskatten efter forslaget blive fastsat til 0 kr., hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er 0 kr. eller er et negativt beløb.

Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med eksempelvis 1.000 kr. eller er 0 kr., vil rabatten i ejendomsværdiskat således blive fastsat til 0 kr.

Endelig vil rabatten i ejendomsværdiskat efter forslaget blive fastsat til 0 kr., hvis der ikke er opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37. Det kan eksempelvis være i de tilfælde, hvor en nybygget ejendom ikke er færdigbygget senest den 1. januar 2024.

Efter forslaget i stk. 3 vil rabatten i grundskyld blive opgjort som forskelsbeløbet for grundskylden, jf. § lovforslagets 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, hvis dette er negativt.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 5.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 4.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 1.000 kr. Da forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt, vil rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde udgøre 0 kr., jf. forslaget i stk. 2. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 1.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 5.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat også er positivt med 5.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde udgøre 5.000 kr. Da forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er positivt med 5.000 kr., vil dette beløb udgøre rabatten i ejendomsværdiskat, jf. forslaget i stk. 2. Da den samlede rabat efter forslaget i stk. 1 udgør summen af

rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, vil den samlede rabat i dette eksempel således udgøre 10.000 kr.

Forslaget i stk. 3 indebærer videre, at rabatten i grundskylden dog ikke vil kunne blive mindre end 0 kr. Efter forslaget vil rabatten i grundskyld blive fastsat til 0 kr., hvis summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 4.000 kr., og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 5.000 kr., vil rabatten i grundskyld i dette tilfælde ikke blive negativt med 1.000 kr., men udgøre 0 kr.

Videre vil rabatten i grundskyld efter forslaget fastsættes til 0 kr., hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.

Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er negativt med ek-

sempelvis 1.000 kr. eller er 0 kr., vil rabatten i grundskyld således fastsættes til 0 kr.

Endelig vil rabatten i grundskyld efter forslaget fastsættes til 0 kr., hvis der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 37. Det kan eksempelvis være i de tilfælde, hvor ejendom er fritaget for grundskyld ved overgangen til indkomståret 2024.

I det disse tilfælde vil den samlede rabat udgøre rabat i ejendomsværdiskat efter forslaget i stk. 2, herunder forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, hvis dette er positivt. Den samlede rabat vil dog i disse tilfælde udgøre 0 kr., hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb.

I *tabel 13* er der vist eksempler på, hvorledes forskelsbeløbene for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld opgøres til ét samlet rabatbeløb.

**Tabel 13. Eksempler på opgørelse af samlet rabatbeløb for ejendomsværdiskat og grundskyld**

		Bolig I Kr.	Bolig II Kr.	Bolig III Kr.
<b>Opgjort potentielt rabatbeløb i ejendomsværdiskat</b>				
Ejendomsværdiskat efter lovforslaget	(1)	10.800	10.800	7.200
Ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven	(2)	9.000	9.000	11.000
<i>Forskelsbeløb for ejendomsværdiskat</i>	<i>(3)=(1)-(2)</i>	<i>1.800</i>	<i>1.800</i>	<i>-3.800</i>
<b>Opgjort potentielt rabatbeløb i grundskyld</b>				
Grundskyld efter lovforslaget	(4)	14.400	14.400	14.400
Grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat	(5)	13.200	14.800	13.200
<i>Forskelsbeløb for grundskyld</i>	<i>(6)=(4)-(5)</i>	<i>1.200</i>	<i>-400</i>	<i>1.200</i>
Rabatbeløb i ejendomsværdiskat efter modregning af evt. negativt forskelsbeløb vedrørende grundskyld	(7)	1.800	1.400	0
Rabatbeløb i grundskyld efter modregning af evt. negativt forskelsbeløb vedrørende ejendomsværdiskat	(8)	1.200	0	0
<i>Samlet rabatbeløb for ejendommen</i>	<i>(9)=(7)+(8)</i>	<i>3.000</i>	<i>1.400</i>	<i>0</i>

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at kan der ikke opgøres en samlet rabat efter stk. 1, fordi der ikke kan opgøres en rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og en rabat i grundskyld, jf. stk. 3, opgøres rabatten særskilt for ejendomsværdiskat og grundskyld. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i tilfælde omfattet af 1. pkt. udgør rabat i ejendomsværdiskat forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, og rabat i grundskyld udgør forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt.

Forslaget vil tage højde for, at der kan være situationer, hvor der ikke vil kunne beregnes rabat på tværs af ejerfordelinger af ejendommen. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet for visse tofamiliehuse, hvor grundskyld vil blive beregnet for den samlede ejendom, og herefter vil der blive beregnet et forskelsbeløb for grundskyld for den samlede

ejendom. Dette forskelsbeløb vil herefter blive fordelt efter ejerandele, og forskelsbeløbet vil ikke blive udlignet med et eventuelt negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 5*, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld fastholdes nominelt, jf. dog §§ 41 og 42.

Forslaget indebærer, at rabatten i ejendomsværdiskat og grundskyld som udgangspunkt vil blive fastholdt nominelt i efterfølgende år, indtil rabatten bortfalder efter lovforslagets § 43.

Den nominelle fastholdelse af den samlede rabat indebærer, at rabatten som udgangspunkt vil være et fastlåst beløb og være uafhængigt af den fremtidige prisudvikling og de fremtidige offentlige ejendomsvurderinger.

Det fremgår af boligskatteforliget, at der vil skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for

opgørelse af den samlede rabat ændrer sig. Dette kan for det første skyldes midlertidige hændelser som eksempelvis udleje. I eksemplet med udlejning vil det indebære, at den samlede rabat skal reduceres, da pligten til at betale ejendomsværdiskat vil bortfalde som følge af udlejningen. Når udlejningen ophører, vil ejeren igen skulle betale ejendomsværdiskat, og ejeren vil igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 42.

Ud over midlertidige hændelser vil den samlede rabat også blive reduceret som følge af permanente hændelser, eksempelvis på grund af et reduceret beskatningsgrundlag. Dette vil dog, jf. lovforslagets § 41, kun være tilfældet ved delvist ejerskifte.

Ændringer af en ejendom i indkomståret 2024 eller senere indkomstår, som efter ejendomsvurderingslovens § 6 vil føre til omvurdering, vil derimod ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor ændringer af en ejendom vil medføre et reduceret beskatningsgrundlag, hvor den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi reduceres m.v., jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Fritagelse for grundskyld efter lovforslagets kapitel 1 i indkomståret 2024 eller senere indkomstår vil heller ikke påvirke den samlede rabat. Den samlede rabat vil således ikke blive reduceret i tilfælde, hvor en ejendom helt eller delvist fritages for grundskyld. At disse ændringer ikke vil påvirke den samlede rabat skyldes, at Skatteforvaltningens it-systemer ikke vil kunne håndtere en sådan genberegning. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det fremgår videre af boligskatteforliget, at rabatten skal reduceres i situationer, hvor den samlede boligskat inklusive skatterabat ellers vil blive negativ. Den samlede rabat vil således også kunne nedsættes midlertidigt, hvis de samlede boligskatter inklusive den samlede rabat vil blive negativ, jf. lovforslagets § 41, stk. 3.

#### *Til § 41*

Der findes ikke i gældende ret regler om nedsættelse af den samlede rabat ved ejerskifte m.v.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere fysiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres, jf. dog § 43, stk. 4 og 5. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

Efter lovforslagets § 40, stk. 5, vil udgangspunktet være, at den samlede rabat fastholdes nominelt.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil imidlertid indebære, at den samlede rabat, der er opgjort efter lovforslagets § 40, stk. 1, vil blive nedsat permanent, hvis der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket ejerskifte af en del af en ejerandel af ejendommen til en eller flere fysiske personer. Ved ejerskifte af en del af

ejendommen vil den ansatte ejendomsværdi og den ansatte grundværdi af den pågældende ejendom ikke blive ændret, men beskatningsgrundlaget for ejerens ejendomsværdiskat og grundskyld vil blive ændret, og dermed vil ejendomsværdiskatten og grundskylden tillige blive ændret.

I tilfælde, hvor ejeren på et senere tidspunkt generhverver den del af ejendommen, for hvilken der er sket ejerskifte, vil der ikke ske ændring af rabatten, som afspejler forøgelsen af grundlaget for ejendomsværdiskat og grundskylden svarende til den genkøbte del af ejendommen. Det skyldes, at rabatten vil bortfalde ved ejerskifte, medmindre der sker ejerskifte mellem ægtefæller, jf. lovforslagets § 43, stk. 4, eller ejerskifte mellem ægtefæller i forbindelse med skilsmisse, jf. lovforslagets § 43, stk. 5. Om ejerskifte af hele ejendommen og bortfald af rabat som følge heraf henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 43.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer videre, at i tilfælde, hvor en del af en ejers ejerandel ejerskiftes til en eller flere fysiske personer, nedsættes ejerens samlede rabat forholdsmæssigt med den del, hvormed ejerens ejerandel reduceres. Hvis en ejer eksempelvis sælger 50 pct. af sin ejerandel af en ejendom til en fysisk person, vil den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebære, at den samlede rabat efter lovforslagets § 40 tilsvarende nedsættes med 50 pct.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at det samlede rabatbeløb vil blive nedsat fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register. Hvis der sker ejerskifte af en del af en af en ejendom eksempelvis pr. 1. juli 2026, vil nedsættelsen af rabatbeløbet ligeledes ske pr. 1. juli 2026.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere juridiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, med rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes yderligere efter stk. 1. Det foreslås endelig i *3. pkt.*, at nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere juridiske personer vil det samlede rabatbeløb først og fremmest blive nedsat med den del af rabatten, som vedrører rabatten i grundskyld. Uanset om en fysisk person eksempelvis overdrager 50 pct. eller 100 pct. af en ejendom til en

juridisk person, vil rabatten i grundskyld således bortfalde 100 pct.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. skal ses i sammenhæng med, at der ikke systemmæssigt både vil kunne blive ydet rabat i grundskyld efter kapitel 6 for den andel, som kan henføres til den fysiske person, der ejer ejendommen, og rabat i form af begrænsning i stigninger i grundskylden efter kapitel 7 for den andel, som kan henføres til den juridiske person. Det skyldes, at grundskylden er en skat på grunden. Systematikken i systemerne er, at grunde ikke vil kunne ejerfordeles, hvorefter systemerne kun vil kunne foretage én beregning af grundskylden. Systemerne kan således enten påligne rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6 eller stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i en sådan ejerskabskonstruktion vil blive opkrævet grundskyld af ejendommen på samme måde, som juridiske personer vil blive opkrævet grundskyld fra og med kalenderåret 2024, dvs. i to årlige rater, jf. lovforslagets § 33. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31.

Den fysiske og juridiske person vil i en situation, hvor den fysiske og juridiske person sammen ejer en ejendom, være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter lovforslagets § 44. Grundskylden vil det første kalenderår, ejendommen er omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7, udgøre den fulde grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret. Det skyldes, det vil være en forudsætning for anvendelsen af stigningsbegrænsningen efter lovforslagets § 45, stk. 2, nr. 2, at der er et forudgående kalenderårs grundskyld at tage udgangspunkt i, hvilket ikke vil være tilfældet for situationer omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 2.

Den fysiske person, der ejer ejendommen, vil med den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. imidlertid fortsat bevare rabatten i ejendomsværdiskat for dennes ejerandel. Med forslaget vil den del af den samlede rabat, som vedrører rabat i ejendomsværdiskat, således blive nedsat efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, dvs. forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at det samlede rabatbeløb vil blive nedsat fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til autoritativt register. Sker der ejerskifte af en del af en ejendom eksempelvis pr. 1. juli 2026, vil nedsættelsen af rabatbeløbet ligeledes gælde fra og med den 1. juli 2026.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige

myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Med de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 vil nedsættelsen af den samlede rabat som følge af ejerskifte af en del af ejendommen til enten en fysisk eller juridisk person være permanent og vil således skulle fastholdes nominelt.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at udgør den opgjorte ejendomsværdiskat for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat opgjort efter § 40, stk. 2, nedsættes rabatten i ejendomsværdiskat midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Forslaget indebærer, at hvis den opgjorte ejendomsværdiskat efter indkomståret 2024 måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat.

Det betyder, at rabatten i ejendomsværdiskat vil blive reduceret i indkomstår, hvor den opgjorte ejendomsværdiskat er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat. Hvis ejendomsværdiskatten et efterfølgende indkomstår stiger igen, hvorefter ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i ejendomsværdiskat, vil rabat i ejendomsværdiskat igen udgøre rabatten i ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 40, stk. 2.

Hvis f.eks. en boligejer betaler 8.000 kr. i ejendomsværdiskat efter gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og vil skulle betale 15.000 kr. i ejendomsværdiskat efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i ejendomsværdiskat i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for grundskyld, som ved opgørelsen af rabatten i ejendomsværdiskat vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Hvis boligmarkedet herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter ejendomsværdiskatten for et indkomstår falder til 6.500 kr., vil rabatten nedsættes med 500 kr., og ejendomsværdiskatten inklusive rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Med forslaget vil rabatten i ejendomsværdiskat ikke kunne overstige den opgjorte ejendomsværdiskat for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at ejendomsværdiskatten vil blive negativ.

Det foreslås i *2. pkt.*, at udgør den opgjorte grundskyld for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld opgjort efter § 40, stk. 3, nedsættes rabatten i grundskyld midlertidigt for det pågældende indkomstår

med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

Forslaget indebærer, at hvis den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår måtte falde til et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld, der er opgjort for indkomståret 2024, vil rabatten i grundskyld for det pågældende indkomstår blive nedsat med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

Det betyder, at rabatten i grundskyld vil blive reduceret i indkomstår, hvor den opgjorte grundskyld er mindre end rabatten i grundskyld. Hvis grundskylden et efterfølgende indkomstår stiger igen, hvorefter grundskylden for det pågældende indkomstår ikke vil være mindre end rabatten i grundskyld, vil rabat i grundskyld igen udgøre rabatten i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3.

Hvis f.eks. en boligejer betaler 9.000 kr. i grundskyld efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat og vil skulle betale 16.000 kr. i grundskyld efter dette lovforslag og de nye vurderinger, vil forskelsbeløbet for grundskyld være positivt og udgøre 7.000 kr., som også vil udgøre rabatten i grundskyld i de tilfælde, der er ikke vil være et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, som ved opgørelsen af rabatten i grundskylden vil skulle fratrækkes i det positive forskelsbeløb for grundskyld. Hvis boligmarkedet herefter falder væsentligt i f.eks. 2035 som følge af lavkonjunktur, hvorefter grundskylden for et indkomstår falder til 6.000 kr., vil forskelsbeløbet nedsættes med 1.000 kr., og grundskylden inklusive rabat for det pågældende indkomstår vil dermed udgøre 0 kr.

Med forslaget vil forskelsbeløbet for grundskyld ikke kunne overstige den opgjorte grundskyld for et efterfølgende indkomstår og dermed medføre, at grundskylden vil blive negativ.

Forslaget i stk. 3 skal ses i lyset af boligskatteforliget, hvoraf et følger, at rabatten ikke falder, selv om den samlede boligskat falder efter 2024, medmindre den samlede boligskat inklusive rabat ellers vil blive negativ.

Forslaget i stk. 3 vil således sikre, at den samlede boligskat ikke vil kunne blive negativ, og at der dermed ikke vil ske udbetaling af rabatbeløb i form af overskydende skat i en situation, hvor rabatten i henholdsvis ejendomsværdiskat eller grundskyld vil være større end den beregnede ejendomsværdiskat eller grundskyld for et indkomstår.

#### Til § 42

Der findes ikke i gældende ret regler om nedsættelse af den samlede rabat ved udlejning og andre former for ubeboelighed.

Det foreslås i *stk. 1*, at den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, nedsættes midlertidigt efter *stk. 2* for ejendomme, for hvilke der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket udlejning, eller ejendommen på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Efter lovforslagets § 2, stk. 3, vil der skulle betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som ejeren har rådighed over til beboelse. Hvis ejendommen eksempelvis er udlejet, ube-

boelig eller af anden grund ikke kan tjene til bolig for ejeren for indkomståret 2024, vil der således ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendommen for indkomståret 2024. Ubeboelighed vil eksempelvis kunne skyldes, at der er indtruffet en skade på hele boligen, som gør den ubeboelig, og hvor årsagen hertil ikke skyldes ejerens forhold. Med lovforslaget tilsigtes ikke en ændring af praksis for, hvornår en ejendom anses og ikke anses at kunne tjene til bolig for ejeren.

Hvis en ejendom ikke kan tjene til bolig for ejeren, vil der ikke skulle betales ejendomsværdiskat af ejendommen, og der vil således heller ikke skulle ydes rabat i ejendomsværdiskatten. Er ejendommen ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren for indkomståret 2024, vil forslaget indebære, at det samlede rabatbeløb vil blive nedsat.

Forslaget vil konkret indebære, at det samlede rabatbeløb nedsættes midlertidigt med det beløb, som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat nedsættes med. Hvis hele ejendommen udlejes, vil nedsættelsen bestå af hele den del af den samlede rabat, som udgør forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat. Udlejning eller andre forhold, der medfører, at ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren, vil ikke medføre en ændring af grundskylden og dermed ikke vil påvirke forskelsbeløbet for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, for ejendomme omfattet af *stk. 1* nedsættes med det beløb, som rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med. Det foreslås i *2. pkt.*, at rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår nedsættes som følge af udlejningen m.v. Det foreslås videre i *3. pkt.*, at nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for nedsættelsen af ejendomsværdiskatten.

Forslaget indebærer, at den samlede rabat i det år, hvori udlejning, ubeboelighed m.v. indtræder, vil blive nedsat i samme forhold, som ejendomsværdiskatten bliver nedsat. Hvis hele ejendommen udlejes, vil det samlede rabatbeløb skulle nedsættes med hele rabatten i ejendomsværdiskat for den periode, ejendommen er udlejet.

Med forslaget vil det nedsatte rabatbeløb have virkning fra det tidspunkt, hvor ejendomsværdiskatten nedsættes. Rabatten i ejendomsværdiskat vil i det år, hvori udlejning, ubeboelighed m.v. indtræder, blive nedsat i samme forhold som ejendomsværdiskatten. Efter lovforslagets § 15, stk. 1, skal ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau, men vil skulle nedsættes efter lovforslagets § 15, stk. 2, hvis ikke ejendommen kan tjene til bolig for ejeren hele indkomståret, eksempelvis fordi udlejning indtræder midt i indkomståret.

Det foreslås i *stk. 3*, at ophører udlejning af en ejendom, eller overgår en ejendom på anden måde til at kunne tjene til bolig for ejeren, for hvem der før udlejningen m.v. har været ydet rabat for ejendomsværdiskat, eller for hvem der ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v., udgør rabatten i ejendomsværdiskat det beløb, der er opgjort efter § 40, stk. 2.

Forslaget vil for det første indebære, at ejeren vil blive ydet rabat i ejendomsværdiskat, hvis og når ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren, og ejeren som følge heraf vil blive pålagt at betale ejendomsværdiskat af ejendommen.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejer senest den 31. december 2023 har overtaget en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som i perioden 2026-2028 er udlejet. I dette tilfælde vil ejeren igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, hvor udlejningen ophører i 2029. Udover ophør af udlejning vil forslaget også vedrøre tilfælde, hvor en ejendom eksempelvis i perioden 2026-2027 er ubeboelig som følge af, at der er indtruffet en skade på hele boligen, og hvor årsagen hertil ikke skyldes ejerens forhold. I dette tilfælde vil ejeren igen blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, totalreoveringen er afsluttet, og ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren i 2028.

Når udlejning ophører, eller ejendommen på anden måde overgår til at kunne tjene til bolig for ejeren, vil rabatten i ejendomsværdiskat falde tilbage til udgangspunktet. Med forslaget sikres det, at det nominelle rabatbeløb efter lovforslagets § 40 fastholdes og ikke eksempelvis vil blive påvirket i tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten af ejendommen efter ophør af udlejning, ubeboelighed m.v. udgør det dobbelte af ejendomsværdiskatten før udlejningen m.v.

Da udlejning ikke vil medføre en ændring af grundskylden, vil ophør af udlejningen ikke medføre ændring af grundskylden og dermed heller ikke ændring af rabatten i grundskyld.

Forslaget indebærer videre, at ejeren vil blive ydet rabat i ejendomsværdiskat, hvis og når ejendommen igen kan tjene til bolig for ejeren, og ejeren som følge heraf vil blive pålagt at betale ejendomsværdiskat af ejendommen i de situationer, hvor ejeren ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v.

Efter lovforslagets § 37, stk. 2, foreslås det, at der opgøres et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i lovforslagets § 37, stk. 1, som om ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat, i de tilfælde, hvor en ejendom, der er overtaget senest den 31. december 2023, ikke er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Forslaget vedrører den situation, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er opgjort efter lovforslagets § 37, stk. 2. I situationen vil ejeren af den pågældende ejendom aldrig have været ydet en rabat i ejendomsværdiskat, idet ejendommen har været udlejet eller ikke har kunnet tjene til bolig for ejeren i hele indkomståret 2024 og i de eventuelle efterfølgende år. I stedet vil der blive ydet rabat for ejendomsværdiskat første gang, når ejendommen overgår til at kunne tjene til bolig for ejeren igen.

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejer senest den 31. december 2023 har overtaget en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, som i perioden 2023-2026 er udlejet. I dette tilfælde vil ejeren første gang blive ydet rabat i ejendomsværdiskat fra det tidspunkt, hvor udlejningen ophører i indkomståret 2026.

Det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37, stk. 2, som i dette tilfælde lægger til grund for rabatten i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 40, stk. 2, vil således kun skulle anvendes, når og hvis ejendommen pålægges ejendomsværdiskat. Det vil dermed kunne forekomme, at rabatten i ejendomsværdiskat aldrig vil skulle finde anvendelse i tilfælde, hvor rabatten for ejendommen bortfalder permanent efter lovforslagets § 43, inden ejendommen vil overgå til at kunne tjene til bolig for ejeren.

Da udlejning af en ejendom i mange tilfælde vil ophøre på andre tidspunkter end ved udgangen af et indkomstår, vil forskelsbeløbet for ejendomsværdiskatten i det indkomstår, hvor udlejningen ophører, eller hvor ejendommen kan tjene til bolig for ejeren, blive nedsat i samme forhold som ejendomsværdiskatten efter lovforslagets § 15, stk. 2. Dette vil både gælde for den foreslåede bestemmelse i stk. 2 og 3.

#### Til § 43

Der findes ikke i gældende ret regler om bortfald og overdragelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte, jf. dog stk. 4 og 5. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at ved ejerskifte af en del af ejendommen finder § 41, stk. 1 og 2, anvendelse, jf. dog stk. 4 og 5.

Ved ejerskifte af en ejendom vil pligten for sælger til at betale både ejendomsværdiskat og grundskyld bortfalde og overgå til den nye ejer. Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. vil således indebære, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil bortfalde som følge af ejerskiftet, da sælgeren af ejendommen, der overtog denne senest den 31. december 2023, ikke længere vil være skattepligtig af ejendommen.

Den nye ejer vil således ikke blive omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld og vil skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld efter de nye satser, der foreslås med dette lovforslag, og på grundlag af nye vurderinger. Fra tidspunktet for ejerskiftet og de efterfølgende år vil rabatten dermed være bortfaldet og vil således ikke gælde for de efterfølgende ejere af ejendommen.

Sker der ejerskifte af en ejendom eksempelvis den 1. januar 2027, vil sælgeren ikke skulle betale ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret 2027, og rabatten vil derfor bortfalde, sådan at der ikke vil blive ydet rabat for indkomståret 2027 og fremover. Ejerskiftes en ejendom senere i indkomståret, eksempelvis den 1. maj 2027, vil sælgeren af ejendommen skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2027 vedrørende den periode, sælgeren har ejet ejendommen, dvs. fra og med den 1. januar til og med den 30. april 2027, og vil være berettiget til rabat for denne periode. Herefter vil sælgeren ikke længere skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendommen eller blive ydet rabat herfor.

I det indkomstår, hvor en ejendom skifter ejer, vil den samlede rabat blive nedsat i det forhold, som ejendomsvær-

diskatten bliver nedsat. En ejendom, der skifter ejer eksempelvis den 1. maj 2027, for hvilken sælgeren således alene pålægges ejendomsværdiskat for perioden fra og med den 1. januar 2027 til og med den 30. april 2027, vil ejendomsværdiskatten opgjort for indkomståret 2027, jf. lovforslagets § 15, stk. 1, nedsættes svarende til den periode, hvor ejendommen stadig ejes af sælger, jf. lovforslagets § 15, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil ikke gælde i de tilfælde, hvor ejendommen bliver overdraget til en ægtefælle. I et sådant tilfælde vil de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 finde anvendelse. Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil heller ikke gælde ved delvist ejerskifte. I et sådant tilfælde vil den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 41, stk. 1 og 2, finde anvendelse, medmindre der sker delvis overdragelse til en ægtefælle, hvor de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5 tilsvarende vil finde anvendelse.

Det foreslås i *stk. 2*, at den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Den samlede rabat vil – udover at være knyttet til ejerskabet (CPR-nummer) – være knyttet til et BFE-nummer. BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Forslaget indebærer, at den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld vil bortfalde som følge af, at ejendommen bliver tildelt nyt BFE-nummer. Det skyldes, at ved tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom, som ikke eksisterede på det foreslåede skæringstidspunkt den 31. december 2023, jf. lovforslagets §§ 36 og 38.

En ejendom kan f.eks. tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor ejendommen bliver opdelt i to separate ejendomme. Ved opdeling af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye ejendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for hver af de to nye ejendomme.

Tilfælde, hvor hver af de to nye ejendomme tildeles nye BFE-numre, vil den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld bortfalde. Tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af de nye ejendomme, vil ejeren beholde den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld for denne ejendom, mens den samlede rabat vil bortfalde for den anden ejendom. Den samlede rabat vil derfor i alle tilfælde bortfalde for mindst en af de nye ejendomme i tilfælde, hvor den eksisterende ejendom bliver opdelt i to separate ejendomme.

Den samlede rabat vil blive opretholdt uændret for ejendommen, for hvilken BFE-nummeret er videreført, selvom ejendoms- og grundværdien reduceres ved opdeling.

Det bemærkes, at hvis ejendommen med det videreførte BFE-nummer ejerskiftes, enten i forbindelse med eller efter opdelingen af den oprindelige ejendom, vil den samlede rabat bortfalde, jf. forslaget i stk. 1, medmindre ejerskiftet

sker til en ægtefælle, jf. de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5.

Den samlede rabat vil bortfalde fra tidspunktet for, at ejendommen tildeles nyt BFE-nummer, og i de efterfølgende år vil rabatten dermed være bortfaldet.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8.

Når en ejendom ikke længere er en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, vil ejendommen heller ikke længere være en ejendomstype, der er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 36, stk. 1. Med forslaget i 1. pkt. vil en sådan ændring blive sidestillet med salg af ejendommen med den konsekvens, at rabatten i ejendomsværdiskat vil bortfalde.

Når en ejendom ikke længere er en ejendomstype som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8, vil ejendommen være en ejendomstype, der ikke er omfattet af rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 38, stk. 1. Med forslaget i 2. pkt. vil en sådan ændring sidestilles med salg af ejendommen med den konsekvens, at rabatten i grundskyld vil bortfalde.

Med forslaget i 1. og 2. pkt. vil rabatten kun bortfalde, hvis hele ejendommen ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3 fsva. ejendomsværdiskat og § 3, nr. 1-4, eller ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8, fsva. grundskyld. Det indebærer, at hvis blot en del af ejendommen anvendes, så det er en ejendom som nævnt i § 3 fsva. ejendomsværdiskat og § 3, nr. 1-4, fsva. grundskyld, vil den pågældende rabat fastholdes uændret.

I et eksempel, hvor en ejendom med én selvstændig boligenhed, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, ændrer anvendelse til at være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, vil den samlede rabat blive nedsat med den del, der vedrører rabat i grundskyld, fordi ejendommen ikke længere er en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Den samlede rabat vil herefter udgøre den del, der vedrører rabat i ejendomsværdiskat, fordi ejendommen fortsat er en ejendom nævnt i § 3.

Rabatten vil bortfalde fra det tidspunkt, hvor den ændrede anvendelse får skattemæssig betydning for ejendommen, dvs. ved næstkommende vurderingstermin pr. 1. januar.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til ejerens ægtefælle, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen.

Forslaget indebærer, at rabatten ikke vil bortfalde ved helt eller delvist ejerskifte mellem ægtefæller. Det vil også gælde, selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke selv stod som ejer i indkomståret 2024, hvor rabatten blev beregnet og ydet.

Ægtefællens overdragelse af ejendommen vil eksempelvis omfatte, hvis ejeren overdrager en ejendom til ægtefællen i forbindelse med, at ejeren flytter på plejehjem, eller overdragelse af ejendommen ved salg eller som gave eller ved skilsmisse.

Forslaget indebærer, at hvis den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med skilsmisse, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at en længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, eller som har overtaget den afdøde ægtefælles ejendom eller en del af en ejerandel af ejendommen, overtager den afdøde ægtefælles rabat for ejendommen eller dennes del af ejendommen.

Med forslaget vil den længstlevende ægtefælle overtage rabatten ved overdragelse af ejendommen i forbindelse med ægtefællens død. Dette gælder både ved skifte af boet, eller hvis den længstlevende ægtefælle sidder i uskiftet bo.

Forslaget indebærer, at hvis den ægtefælle, der overtager ejendommen i forbindelse med ejerens død, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde. Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.

Forslaget i *stk. 4* vil ikke vedrøre de tilfælde, hvor der sker overdragelse af en ejendom mellem ugifte samlevende. Det betyder, at en ejers ugifte samlevende ikke vil kunne overtage rabatten, hvis ejendommen efterfølgende overdrages til denne. Registrerede partnerskaber, der er indgået efter den tidligere gældende lov om registreret partnerskab, vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* på samme måde som ægtefæller.

Det foreslås i *stk. 5*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen på tidspunktet for, at skilsmissen er registreret i henhold til et autoritativt register.

Forslaget indebærer, at den ægtefælle, der overtager ejendommen eller en del af ejendommen i forbindelse med skilsmisse, vil overtage rabatten for ejendommen eller for den del af ejendommen, der er overtaget, på tidspunktet for, at skilsmissen er registreret i henhold til et autoritativt register, selv om der endnu ikke er sket deling af boet.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skat-

teforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Hvis en skilsmisse bliver gennemført før en bodeling, vil ægtefællen, der overtager ejendommen eller en del af ejendommen, således overtage ægtefællens rabat allerede på tidspunktet for skilsmissen og ikke først på tidspunktet for bodelingen.

Med forslaget vil rabatten således kunne overdrages mellem ægtefæller, uanset om bodeling og dermed ejerskiftet finder sted før eller efter det faktiske tidspunkt for skilsmissen.

Registrerede partnerskaber, der er indgået efter den tidligere gældende lov om registreret partnerskab, vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* på samme måde som ægtefæller.

#### Til § 44

Efter § 1, *stk. 2*, i lov om kommunal ejendomsskat betales der grundskyld af grundværdien reduceret med 20 pct. (forsigtighedsprincippet), og med grundskatteloft. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier:

- 1) Ejendommens grundværdi som disse beløb er fastsat af Skatteforvaltningen ved den seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til fritagelser for grundskyld og fradrag for forbedringer.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Med grundskatteloftet kan beskatningsgrundlaget som udgangspunkt højst udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Grundskatteloftet udgør dermed en stigningsbegrænsning i grundskylden i form af, at beskatningsgrundlaget, herunder grundværdien, som udgangspunkt højst kan udgøre det forudgående års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent. Reglerne om grundskatteloftet foreslås ikke videreført ikke med dette lovforslag. Der henvises til *pkt. 3.2.1* i lovforslagets almindelige bemærkninger herom.

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, hvor stigninger i grundskylden indføres gradvist.

Det foreslås således i § 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.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det følger af boligskatteforliget, at der for ejere af ejendomme, der ikke vil være omfattet af den foreslåede rabatordning efter lovforslagets kapitel 6, skal indføres en stigningsbegrænsningsordning for stigninger i grundskyld. Af boligskatteforliget fremgår det, at stigningsbegrænsningsordningen skal sikre tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvælttes i huslejen) fra et år til det næste. Denne tryghed skabes for boligejere via den permanente indefrysningsordning efter lovforslagets kapitel 8. Erhvervsjendomme m.v. kan ikke omfattes af en sådan indefrysningsordning, da erhvervsjendomme m.v. meget sjældent handles uden for portefølje, hvorved indefrysningen (skatteudskydelsen) ville blive meget langvarig. Dermed vil den indefrosne skat som hovedregel ikke komme til betaling. Den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebærer, at der vil blive skabt en rabat for erhvervsjendomme, herunder for lejeboliger, hvis grundskylden skulle stige hurtigt efter 2024.

Den foreslåede bestemmelse indebærer videre, at ejere af ejendomme, der ikke er ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som alene er ejet af fysiske personer, vil være omfattet af rabat i grundskyld i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden.

Efter lovforslagets § 38, stk. 1, vil rabat i grundskyld kunne ydes til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Det betyder, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil omfatte juridiske personer, der ejer ejendomme, og fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Derudover vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning også omfatte fysiske personer, der sammen med juridiske personer ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Videre vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning omfatte medlemmer af kongehuset, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 opkræves via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede

rabatordning efter lovforslagets kapitel 6 eller af den foreslåede permanente indefrysningsordning efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil således i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Omfattet af stigningsbegrænsningsordningen er således alle andre ejendomme end de nævnte ejendomme i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og de nævnte ubebyggede grunde, som alene er ejet af fysiske personer.

Det betyder, at ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, i forhold til grundskylden vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Det samme vil gøre sig gældende for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er ejet af juridiske personer, eller som både ejes af fysiske og juridiske personer. Det vil videre sige, at alle ubebyggede grunde, hvorpå der ikke kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, eller som er ejet af juridiske personer, vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Det betyder endvidere, at ejendomme, som er en erhvervsjendom, en landbrugs- eller skovejendom, grunde der ligger i et kolonihaveområde, eller anden ejendom vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Anden ejendom kan eksempelvis være andelsboligforeninger eller almene boliger, som dermed også vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

Med forslaget vil produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, således være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, forstås følgende arealer som produktionsjord:

- Arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.
- Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme.
- Naturarealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål.
- Fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme uden for landzone.
- Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på naturarealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme eller fredskovspligtige arealer tilhørende landbrugs- eller skovejendomme.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovejendom-

me efter en særlig vurderingsnorm ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den seneste gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter ejendomsvurderingslovens §§ 44-48. For nærmere om beskatning af produktionsjord henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 17.

Derudover vil andre ejendomme, herunder erhvervsejendomme og grunde beliggende i et kolonihaveområde, således også blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning. Anden ejendom kan eksempelvis være andelsboliger eller almene boliger.

Forslaget vil således omfatte selskaber og andre juridiske personer, som ejer sådanne ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en ejendom med det formål at udleje denne eller med det formål at drive virksomhed. Forslaget vil endvidere omfatte selskaber og andre juridiske personer, der ejer ejendomme, og fysiske og juridiske personer, der sammen ejer ejendomme. Det kan eksempelvis være et selskab, der ejer en bolig med henblik på at huse selskabets ansatte i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Forslaget vil endelig omfatte fysiske personer, der ejer andre ejendomme end ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det kan eksempelvis være en fysisk person, der ejer en ejendom, der er kategoriseret som en erhvervsejendom. Det kan eksempelvis også være en ejendom, der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, og ejendommen vil være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil grundskyld for den øvrige ejendom være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen, mens grundskylden for boligdelen vil være omfattet af den foreslåede rabatorning efter lovforslagets kapitel 6.

Alle ejendomme, der pålægges grundskyld ved overgangen til indkomståret eller kalenderåret 2024, vil således være omfattet af en ejendomskategori, der enten vil være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 6 om rabatorning for ejendomsværdiskat og grundskyld eller være omfattet af rabat i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7 om stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, hvis betingelserne for at være omfattet af ordningerne ellers er opfyldt.

Det fremgår af boligskatteforliget, at den foreslåede stigningsbegrænsningsordning alene vil skulle gælde for grundskylden og ikke for dækningsafgiften. Ordningen vil sikre mod pludselige stigninger i grundskylden og vil omfatte alle grundskyldsstigninger. Hvis vurderingerne på et tidspunkt fra og med 2025 skulle stige mærkbart fra det ene år til det næste, vil stigningsbegrænsningsordningen således have den virkning, at den forhøjede grundskyld vil indføres over

tid, og at en stor stigning i grundskylden gradvist vil få fuld effekt. Det samme vil gælde i tilfælde, hvor en forhøjet grundskyld eksempelvis vil skyldes bortfald af fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 eller bortfald af fritagelse for grundskyld.

Da stigninger i grundskyld vil indføres over tid, vil det medføre, at rabatten i form af begrænsninger af stigninger i grundskylden omvendt vil udfases over tid. I modsætning til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, hvor rabatten efter lovforslagets kapitel 6 som udgangspunkt videreføres nominelt indtil ejerskifte, udfases den foreslåede stigningsbegrænsningsordning uanset ejerforhold, og om der er sket ejerskifte.

#### Til § 45

Der findes ikke i gældende ret regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, hvor stigninger i grundskylden indføres gradvist.

Det foreslås i *stk. 1*, at for kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Forslaget skal ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvorefter stigningsbegrænsningsordningen skal sikre, at der for kalenderåret 2024 ikke skal betales mere i grundskyld end efter gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat.

Grundskylden efter det foreslåede nr. 1 vil være den grundskyld, der opgøres ud fra det beskatningsgrundlag, der er fastsat i lovforslagets kapitel 1-5. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien som beskatningsgrundlag for grundskylden med den grundskyldspromille, der er fastsat for kalenderåret 2024.

Grundskylden efter det foreslåede nr. 2 vil være den grundskyld, der opgøres efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien som beskatningsgrundlag for grundskylden med gældende regler om grundskatteloftet samt med den promille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for 2023 og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil grundskylden for kalenderåret 2024 ikke kunne overstige den grundskyld, der skulle være betalt efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, således at der ikke vil skulle betales en højere grundskyld for kalenderåret 2024, end der blev betalt for kalenderåret 2023 efter de gældende regler.

Den grundskyld, som med forslaget vil skulle pålægges for kalenderåret 2024, vil være det laveste af de to opgjorte beløb. Er beløbet efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 større end beløbet efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2, vil det være et udtryk for, at anvendelse af reglerne i

dette lovforslag vil medføre en højere beskatning end ved anvendelse af reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Til brug for opgørelsen af grundskylden for kalenderåret 2024 efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat vil der skulle anvendes en reguleringsprocent på 2,8 pct., jf. forslaget i stk. 1, nr. 2.

Baggrunden er, at for kalenderåret 2024 skal grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, opgøres som forskellen mellem grundskylden opgjort efter reglerne i lovforslaget og grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Efter § 1, stk. 2, 2. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat opgøres grundskylden således, at der af grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. Dette gælder, medmindre der er tale om produktionsjord efter ejendomsvurderingsloven § 28, hvorefter der pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi.

Efter § 1, stk. 2, nr. 1 og 2, i lov om kommunal ejendomsskat er der fastsat et loft for grundskylden, som også benævnes grundskatteloftet. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier med anvendelse af forsigtighedsprincippet:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
- 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent.

Ved beregning af grundskyld efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil der derfor skulle opgøres en reguleringsprocent til brug for afgørelsen af, hvilken grundværdi der vil være den laveste i kalenderåret 2024. Med forslaget vil reguleringsprocenten for kalenderåret 2024 udgøre 2,8 pct., som svarer til reguleringsprocenten i § 1, stk. 3, sidste pkt., i lov om kommunal ejendomsskat.

For nærmere om grundskatteloftet henvises til pkt. 3.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 2*, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Det fremgår af boligskatteforliget, at stigningsbegrænsningsordningen skal indebære, at grundskylden for den enkelte ejendom hvert år højst kan stige med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for at sikre mod store grundskyldsstigninger fra et år til det næste. Stigningsprocenten blev som led i drøftelser i forligskredsen bag boligskatteforliget forud

for vedtagelsen af lovforslag nr. L 107 A, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, sænket fra 5 pct. til 4,75 pct.

Grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vil være den grundskyld, der opgøres ud fra det beskatningsgrundlag, der er foreslået i lovforslagets § 17. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår som beskatningsgrundlag for grundskylden med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende år.

Grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2 vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1. Grundskylden vil fra og med kalenderåret 2025 således højst kunne stige med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld. Ved den fuldt indfasede grundskyld forstås den grundskyld, der bliver opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5.

Det betyder, at Skatteforvaltningen for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår vil skulle opgøre to beløb for grundskyld for de omfattede ejendomme, dels grundskyld for det indeværende år efter lovforslaget, dels sidste års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende kalenderårs grundskyld. Den grundskyld, som disse ejendomme vil blive pålagt for kalenderåret, vil efter forslaget være det laveste af de to opgjorte beløb.

Der vil dog være tilfælde, hvor grundskylden af en ejendom for det første kalenderår altid vil udgøre grundskylden efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret, jf. forslaget i stk. 3.

For kalenderåret 2025 vil grundskylden efter det foreslåede nr. 2 være grundskylden opgjort for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld. Det nærmest forudgående kalenderår er kalenderåret 2024, og grundskylden for dette kalenderår vil være grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat, jf. det foreslåede stk. 1, nr. 2. Det skyldes, at den foreslåede regel i stk. 2 alene vil finde anvendelse, såfremt grundskylden for kalenderåret 2024 er grundskylden opgjort efter lov om kommunal ejendomsskat. Er grundskylden opgjort efter de foreslåede regler i lovforslagets kapitel 1-5 lavere end grundskylden opgjort efter reglerne i lov om kommunal ejendomsskat, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning ikke finde anvendelse, da grundskylden for kalenderåret 2024 vil være den fuldt indfasede grundskyld, medmindre der i efterfølgende kalenderår indtræder en grundskyldsstigning på grund af eksempelvis stigninger i ejendomsvurderingen.

Er forskellen mellem grundskyldsbeløbene efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1 og 2 lille, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en hurtigere indfasning af den fulde grundskyldbetalning. Er forskellen omvendt stor, vil den foreslåede stigningsbegrænsningsordning indebære en langsommere indfasning af den fulde grundskyldsbetalning.

Når grundskylden når op på den fuldt indfasede grundskyld, vil grundskylden herefter kun stige i takt med stigen-

de grundværdier og stigende grundskyldspromiller. Hvis den aktuelle grundskyld opgjort efter det foreslåede i lovforslagets kapitel 1-5 i et år vil udgøre mere end grundskylden i det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af det indeværende års grundskyld, altså den fuldt indfasede grundskyld, vil stigningsbegrænsningen efter den foreslåede bestemmelse i nr. 2, indtræde på ny.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2 indebærer videre, at grundskylden for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v., vil være den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter den foreslåede bestemmelse i nr. 1 til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil der således til og med kalenderåret 2040 gælde en særskilt stigningsprocent for almene boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. Med forslaget vil det være afgørende, om en ejendom anses som en almen bolig efter kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., hvor det defineres, hvad der forstås ved almen boligvirksomhed.

Denne del af forslaget skal tillige ses i sammenhæng med boligskatteforliget, hvorefter grundskylden for almene boliger maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) mellem kalenderåret 2024 til kalenderåret 2040 som en direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Den foreslåede stigningsprocent vil således afspejle, at den årlige grundskyld for almene boliger ikke vil stige mere end 600 mio. kr. (2017-niveau) til og med kalenderåret 2040.

Med forslaget vil stigningsprocenten for almene boliger efter 2040 udgøre 4,75 pct. ligesom for alle erhvervsjendomme og andre jendomme, der er omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning.

Efter den foreslåede stigningsbegrænsningsordning vil det ikke være en forudsætning for at være omfattet af ordningen, at den pågældende ejendom er overtaget på et bestemt tidspunkt. Det vil dog være en forudsætning for anvendelse af den foreslåede bestemmelse i stk. 1, at ejendommen bliver pålagt grundskyld for kalenderåret 2024.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at for nyopståede jendomme, jendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, jendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og jendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at for de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at grundskylden det første kalenderår for nyopståede jendomme, for jendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, for jendomme omfattet af lovforslagets § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og for og jendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, altid vil udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret. Det betyder, at grundskylden for det første kalenderår altid vil udgøre den fulde grundskyld, og at ejeren vil skulle betale grundskyld af beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 17 og med den grundskyldspromille, der efter lovforslagets §

28 er fastsat for den pågældende kommune, som ejendommen er beliggende i. Det vil sige med anvendelse af 80 pct. af grundværdien i det forudgående kalenderår og med den grundskyldspromille, der er fastsat for det pågældende år.

Lovforslagets § 41, stk. 2, vedrører tilfælde, hvor ejeren af ejendom, der har været omfattet af rabat i grundskyld, men som er bortfaldet som følge af ejerskifte til en eller flere juridiske personer, vil blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7.

Lovforslagets § 43, stk. 3, 2. pkt., vedrører tilfælde, hvor den del af den samlede rabat, der udgør rabat i grundskyld, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller når en ubebygget grund ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en grund, hvorpå der kan opføres en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller den ikke længere er en ubebygget grund omfattet i ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7 og 8.

BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom. Hvis en ejendoms BFE-nummer bortfalder, og ejendommen tildeles et nyt BFE-nummer, indebærer forslaget, at grundskylden det første kalenderår efter altid vil udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret. Det skyldes, at ved tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom.

En ejendom kan f.eks. tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor ejendommen bliver opdelt i to separate jendomme. Ved opdeling af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye jendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for hver af de to nye jendomme.

Tilfælde, hvor hver af de to nye jendomme tildeles nye BFE-numre, vil grundskylden for begge jendomme det første kalenderår udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret. Tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af de nye jendomme, vil grundskylden det første kalenderår skulle opgøres efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2, mens grundskylden for den anden ejendom det første kalenderår vil udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret.

Forslaget i 1. pkt. skal ses i sammenhæng med, at det vil være en forudsætning for anvendelse af den foreslåede stigningsbegrænsning, jf. lovforslagets stk. 2, nr. 2, at ejendommen er pålagt grundskyld det forudgående kalenderår. For nyopståede jendomme, for jendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, for jendomme, der bliver omfattet af lovforslagets § 41, stk. 2, eller for jendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, vil der ikke være et forudgående kalenderårs grundskyld at tage udgangspunkt i, hvorfor grundskylden for disse jendomme det første kalenderår således altid vil udgøre grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret.

Forslaget i 2. pkt. indebærer, at grundskylden for de efterfølgende kalenderår af de nævnte ejendomme i 1. pkt. vil udgøre det laveste beløb efter forslaget i stk. 2. Det betyder, at efter det første kalenderår, vil grundskylden udgøre det laveste af enten grundskyld opgjort efter lovforslagets kapitel 1-5 for kalenderåret eller grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af den fulde

grundskyld, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af den fulde grundskyld til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

I *tabel 14* er der vist et eksempel på stigningsbegrænsningen for grundskyld af en erhvervsjendom.

**Tabel 14. Eksempel på stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld af erhvervsjendomme (indfasning)**

		Kr.	Kr.	Kr.
Beregningsgrundlaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat <sup>1)</sup>	(1)	500.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lov om kommunal ejendomsskat	(2)=26% af (1)		13.000	
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. jan. 2023	(3)	2.500.000		
Beregningsgrundlag for grundskyld i 2024 og 2025	(4)=80% af (3)	2.000.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lovforslag	(5)=7% af (4)		14.000	
Grundskyld for året forud	(6)=(2)		13.000	
<b>Grundskyld der skal betales i 2024</b>	(7)=min af (5) og (6)			<b>13.000</b>
Beregnet grundskyld i 2025 efter lovforslag	(8)=7% af (4)		14.000	
Grundskyld for året forud	(9)=(7)		13.000	
Indfasningsbeløb	(10)=4,75% af (8)		665	
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(11)=(9)+(10)		13.665	
<b>Grundskyld der skal betales i 2025</b>	(12)=min af (8) og (11)			<b>13.665</b>
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. jan. 2025	(13)	2.550.000		
Beregningsgrundlag for grundskyld i 2026 og 2027	(14)=80% af (13)	2.040.000		
Beregnet grundskyld i 2026 efter lovforslag	(15)=7% af (14)		14.280	
Grundskyld for året forud	(16)=(12)		13.665	
Indfasningsbeløb	(17)=4,75% af (15)		678,3	
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(18)=(16)+(17)		14.343	
<b>Grundskyld der skal betales i 2026</b>	(19)=min af (15) og (18)			<b>14.280</b>
Beregnet grundskyld i 2027 efter lovforslag	(20)=7% af (14)		14.280	
Grundskyld for året forud	(21)=(19)		14.280	
Indfasningsbeløb	(22)=4,75% af (20)		678	
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(23)=(21)+(22)		14.958	
<b>Grundskyld der skal betales i 2027</b>	(24)=min af (20) og (23)			<b>14.280</b>

1) Det mindste beløb af grundværdien pr. 1. okt. 2012, stigningsbegrænset grundværdi (grundskatteloftværdien) og 80 pct. af grundværdien ved vurderingen pr. 1. jan. 2023.

I tabel 15 er der vist et eksempel på stigningsbegrænsning for grundskyld af en erhvervsjendom, hvor grundskylden er fuldt ud indfaset i 2026, hvorefter stigningsbegrænsningen genindtræder i 2028 som følge af en ny, højere ejendoms-vurdering.

**Tabel 15. Eksempel på stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld af erhvervsjendomme (genindtrædelse)**

		Kr.	Kr.	Kr.
Beregningsgrundlaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat <sup>1)</sup>	(1)	500.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lov om kommunal ejendomsskat	(2)=26 % af (1)		13.000	
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. jan. 2023	(3)	2.500.000		
Beregningsgrundlag for grundskyld i 2024 og 2025	(4)=80 pct. af (3)	2.000.000		
Beregnet grundskyld i 2024 efter lovforslag	(5)=7% af (4)		14.000	
Grundskyld for året forud	(6)=(2)		13.000	
<b>Grundskyld der skal betales i 2024</b>	(7)=min af (5) og (6)			<b>13.000</b>
Beregnet grundskyld i 2025 efter lovforslag	(8)=7% af (4)		14.000	
Grundskyld for året forud	(9)=(7)		13.000	
Indfasningsbeløb	(10)=4,75% af (8)		665	
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(11)=(9)+(10)		13.665	
<b>Grundskyld der skal betales i 2025</b>	(12)=min af (8) og (11)			<b>13.665</b>
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. jan. 2025	(13)	2.500.000		
Beregningsgrundlag for grundskyld i 2026 og 2027	(14)=80 pct. af (13)	2.000.000		
Beregnet grundskyld i 2026 efter lovforslag	(15)=7% af (14)		14.000	
Grundskyld for året forud	(16)=(12)		13.665	
Indfasningsbeløb	(17)=4,75% af (15)		665	
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(18)=(16)+(17)		14.330	
<b>Grundskyld der skal betales i 2026</b>	(19)=min af (15) og (18)			<b>14.000</b>
Beregnet grundskyld i 2027 efter lovforslag	(20)=7% af (14)		14.000	
Grundskyld for året forud	(21)=(19)		14.000	
Indfasningsbeløb	(22)=4,75% af (20)		665	

Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb	(23)=(21)+(22)	14.665
<b>Grundskyld der skal betales i 2027</b>	(24)=min af (20) og (23)	<b>14.000</b>
Grundværdi ved vurderingen pr. 1. jan. 2027	(25)	2.800.000
Beregningsgrundlag for grundskyld i 2028 og 2029	(26)=80 pct.af (25)	2.240.000
Beregnet grundskyld i 2028 efter lovforslag	(27)=7‰ af (26)	15.680
Grundskyld for året forud	(28)=(24)	14.000
Indfasningsbeløb	(29)=4,75‰ af (27)	745
Grundskyld for året forud + indfasningsbeløb <sup>2)</sup>	(30)=(28)+(29)	14.745
<b>Grundskyld der skal betales i 2028</b>	(31)=min af (27) og (30)	<b>14.745</b>

1) Det mindste beløb af grundværdien pr. 1. okt. 2012, stigningsbegrænset grundværdi (grundskatteloftværdien) og 80 pct. af grundværdien ved vurderingen pr. 1. jan. 2023.  
2) Det resterende stigningsbegrænsningsnedslag svarende til forskellen mellem (27) og (30) udløses gradvist i de følgende år.

#### Til § 46

Efter grundskyldslånelovens kapitel 2 er der fastsat en ordning, der omhandler indefrysning af stigninger i grundskyld i perioden 2018-2023. Ordningen benævnes den midlertidige indefrysningsordning og sikrer, at ingen boligejere, bliver opkrævet stigninger i deres grundskyld i perioden 2018-2023, medmindre ejerne selv ønsker dette. I den midlertidige indefrysningsordning er 2017 fastsat som et sammenligningsår. Det betyder, at den opgjorte grundskyld for indkomståret 2017 fratrækkes den opgjorte grundskyld i hvert indkomstår i perioden 2018-2023, således at stigningen fra år til år kan indefrysnes i ordningen. For uddybende beskrivelse af den midlertidige indefrysningsordning henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene fra 2018, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det følger af stk. 2, at lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indeholder en opstilling af de ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen årligt yder lån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 47 og 49 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lånet for indkomståret den 31. december, jf. § 55. Det foreslås i *2. pkt.*, at lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at den

midlertidige indefrysningsordning vedrørende indefrysninger af grundskyld vil overgå til en permanent indefrysningsordning, hvor indefrysninger af ejendomsværdiskat også vil være omfattet. Med forslaget vil fysiske personer, der opfylder betingelserne i lovforslagets §§ 47 og 49, dermed kunne tilvælge et lån til betaling af de årlige stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld pr. ejendom, som fremgår af et autoritativt register.

Juridiske personer, der ejer ejendomme, og fysiske andelshavere i en andelsboligforening vil derimod ikke være omfattet. Ligeledes vil fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med en juridisk person, heller ikke blive omfattet af den permanente indefrysningsordning fsva. stigninger i grundskyld, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 4. De ejere og ejendomme, der ikke vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning for grundskyld, vil i stedet blive omfattet af de foreslåede regler om en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7. Det gælder eksempelvis ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, og erhvervsjendomme, som ikke vil være omfattet af den permanente indefrysningsordning, men i stedet vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil grundskyld for boligdelen således være omfattet af den permanente indefrysningsordning, mens grundskyld for den øvrige ejendom blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

Ejer af en ejendom, der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men derimod være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom, der eksempelvis

indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. bruges til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. bruges til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter den foreslåede bestemmelse i § 44.

Fysiske personer, der har lejet en ejendom, vil blive indirekte omfattet af reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld i lovforslagets kapitel 7, fordi almene boligselskaber og andre juridiske personer, der ejer udlejningsejendomme til beboelse, og som vil opleve stigning i grundskyld ved overgangen til 2024, vil få denne stigning indfaset, hvorfor en eventuel brat stigning i grundskyld ikke vil blive overvæltet på lejerne ved overgangen til 2024.

Opfylder en ejer alene betingelserne for enten ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 47, eller for grundskyld, jf. lovforslagets § 49, vil ejeren alene kunne tilvælge stigningen for den skatteart, som ejeren opfylder betingelserne for. Oplever ejeren ligeledes kun en stigning i den ene skatteart, vil den samlede stigning kun udgøres af den skatteart, som stigningen indtræder for. Hvis en ejer eksempelvis oplever en stigning i ejendomsværdiskat og et fald i grundskyld i forhold til sammenligningsåret, vil den samlede stigning efter lovforslagets § 51, stk. 1, kun udgøres af stigningen i ejendomsværdiskat i det indeværende indkomstår.

Ejeren vil skulle tilvælge lånet for hver ejendom på sin forskudsregistrering. Det indebærer eksempelvis, at en fysisk person, der ejer en ejerlejlighed og et sommerhus, selv vil kunne vælge, om der skal ydes lån til begge ejendomme, kun den ene ejendom eller ingen af ejendommene. Med forslaget vil der ikke være en øvre grænse for antallet af ejendomme, som en fysisk person vil kunne låne til. Hertil vil en eller flere potentielle medejere af en ejendom ikke skulle samtykke til ejerens tilvalg af et lån i den permanente indefrysingsordning, for en ejendom beliggende i Danmark, uanset at lånet hæfter med en lovbestemt pant på ejendommen, jf. lovforslagets § 56, stk. 1.

Lån, som efter forslaget ydes til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat for ejendomme beliggende i udlandet, vil ikke blive omfattet af den lovbestemte panteret, da denne vil være en særegen juridisk konstruktion i dansk ret. Der henvises til lovforslagets § 56, stk. 2, for sikkerhedsstillelse for lån ydet til ejendomme beliggende i udlandet.

Tilvalg af lån efter den permanente indefrysingsordning vil efter forslaget automatisk blive videreført til efterfølgende indkomstår, indtil ejeren aktivt fravælger lånet igen eller ikke længere opfylder betingelser for fremtidige lån. Ejeren vil dermed ikke skulle gentilvælge lånet årligt.

Det vil være uden betydning for videreførelsen af ejerens tilvalg, om ejeren i nogle år oplever en stagnation eller et fald i ejendomsværdiskat eller grundskyld. En ejer, der eksempelvis har en stigning i ejendomsværdiskat på 1.000 kr. for indkomståret 2026, som ejeren vælger at låne til via den permanente indefrysingsordning, og herefter oplever et fald i indkomståret 2027 på 1.000 kr., men som igen i indkomståret 2028 oplever en stigning på 1.000 kr., vil fortsat have tilvalgt indefrysning for indkomståret 2028, forudsat at

ejeren ikke i mellemtiden aktivt har fravalgt den permanente indefrysingsordning efter lovforslagets § 65, stk. 2.

Ejeren vil til enhver tid kunne fravælge lån efter lovforslagets § 65, stk. 2, som endnu ikke er stiftet, jf. lovforslagets § 55. Dette medfører, at ejeren vil kunne til- og fravælge lån efter den permanente indefrysingsordning løbende igennem indkomståret på forskudsregistreringen, fordi et til- eller fravalg først vil være bindende ved udløbet af den 31. december.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Med forslaget er det den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld, der vil kunne indefrys. Ved den samlede stigning forstås, at der kun vil blive ydet ét samlet lån for både stigningen i ejendomsværdiskat og stigningen i grundskyld. En ejer vil derfor ikke kunne vælge kun at låne til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat eller til betaling af stigninger i grundskyld. I modsætning til beregningen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40, stk. 1, vil der dog ikke skulle foretages en tværgående beregning af indefrysningen i ejendomsværdiskat og grundskyld, som udligner modsatte bevægelser, hvorfor eksempelvis et fald i ejendomsværdiskat ikke vil skulle modregnes i en stigning i grundskyld.

Lån, der vil blive ydet efter den foreslåede permanente indefrysingsordning, vil skulle anvendes til at betale stigningerne i ejendomsværdiskat og grundskyld. De samlede nettostigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld vil skulle betales løbende igennem indkomståret, og der vil dermed blive stiftet et lån, der nominelt svarer til nettostigningen i ejendomsværdiskat og grundskyld, således at ejeren ikke oplever en nettostigning i ejendomsværdiskat og grundskyld. Ordningen vil derfor ikke skulle ses som en udsættelse eller en henstand med betalingen af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, men som et lån, som Skatteforvaltningen vil skulle yde ejeren til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med indkomståret 2024.

Stigningen, der vil kunne indefryses, vil blive opgjort årligt som en nominel stigning, der udgør differencen mellem de opgjorte stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld i sammenligningsåret og indkomståret, der ønskes ydet lån for. Sammenligningsåret foreslås fastsat for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld i lovforslagets § 47, stk. 2, og § 49, stk. 2.

Bestemmelsen vil eksempelvis medføre, at hvis en ejer oplever en stigning i grundskyld på 1.000 kr. i indkomståret 2026 i forhold til sammenligningsåret, vil dette beløb kunne indefrys. Oplever ejeren en yderligere stigning på 1.000 kr. i indkomståret 2027, således at stigningen set i forhold



til sammenligningsåret udgør 2.000 kr. for indkomståret 2027, vil ejeren kunne indefryse 2.000 kr. Falder ejerens grundskyld i indkomståret 2028 med 3.000 kr., således at den opgjorte grundskyld er 1.000 kr. lavere end sammenligningsåret, vil ejeren ikke kunne indefryse nogen grundskyld i år 2028. Stiger ejerens grundskyld i indkomståret 2029 igen med 1.000 kr., vil ejeren fortsat ikke kunne indefryse denne stigning i grundskyld, da stigningen i grundskylden for indkomståret 2029 vil være 0 kr. set i forhold til sammenligningsåret. Dette skyldes, at alle stigninger og fald skal ses som nominelle ændringer i forhold til sammenligningsåret.

Der vil skulle ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Det indebærer, at der vil blive ydet lån til stigninger, der skyldes den almindelige prisudvikling på boligmarkedet, ændringer, forøgelse eller forbedring af ejendom og grund, ændringer til promillesatsen for ejendomsværdiskat eller grundskyldspromillen, bortfald af fritagelser for betaling af grundskyld og stigninger i ejendomsværdiskatten, der kan henføres til, at en større del af den samlede ejendomsværdi for en ejendom ligger over progressionsgrænsen på 9.200.000 kr. (2024-niveau) m.v.

Stiger eller falder ejendomsværdiskatten eller grundskylden som følge af genoptagelse, revision eller lignende af en tidligere ansat ejendomsvurdering, som er anvendt som beskatningsgrundlag for et tidligere indkomstår, vil ejeren ikke kunne omgøre sit til- eller fravalg, uanset at genoptagelsen eller lignende ville medføre, at det samlede opgjorte lånebeløb efter lovforslagets § 51, stk. 1, ville ændre sig for det tidligere indkomstår. Det afgørende for påvirkningen af lån i den permanente indefrysningsskema vil derfor være, om lånet er endeligt stiftet eller ej efter lovforslagets § 55. Genoptagelse eller lignende af tidligere indkomstår vil dermed medføre, at ejeren vil skulle opkræves den for lidt betalte ejendomsværdiskat og grundskyld, som ejeren

potentielt helt eller delvist ville have kunne optaget lån for efter den permanente indefrysningsskema eller skulle have udbetalt differencen som en overskydende skat.

Stiger eller falder ejendomsværdiskatten eller grundskylden som følge af en klage, en genoptagelse, revision eller lignende af en ejendomsvurdering i det indeværende indkomstår, vil lånet ikke være endeligt stiftet, jf. lovforslagets § 55, hvorfor lånet derfor vil skulle reguleres forholdsmæssigt til klagesagens påvirkning af ejendomsværdiskatten eller grundskylden i det indeværende indkomstår. Ændringerne, der indtræder, og som vil påvirke lånet i det indeværende indkomstår, vil derfor få samme virkning som ændringer, der indtastes på forskudsopgørelsen har i dag. Eksempelvis vil en indberetning af udlejning af en ejendom på forskudsopgørelsen, hvor ejendomsværdiskatten på forskudsopgørelsen nedreguleres forholdsmæssigt, medføre en forholdsmæssig nedregulering af lån efter den permanente indefrysningsskema.

Den foreslåede bestemmelse er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til dele af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningsskema. Den midlertidige indefrysningsskema er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Til forskel fra grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., vil den foreslåede bestemmelse også at omfatte stigninger i ejendomsværdiskat, samt at ordningen gøres permanent, og at Skatteforvaltningen foreslås at blive långiver i stedet for kommunerne.

Lån efter den foreslåede permanente indefrysningsskema vil ikke skulle anses som en del af ansættelsen af ejendomsværdiskat og grundskyld.

I *tabel 16* er der vist et eksempel på den permanente indefrysningsskema for en ejendom.

**Tabel 16. Eksempel på opgørelse af lånebeløb i den permanente indefrysningsskema vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld**

	Enhed	Note	2023	2024 gl. regler	2024 nye regler	2025	2026
Ejendomsværdiskatteprocent under progressionsgrænsen	promille	(1)	9,2	9,2	5,1	5,1	5,1
Gældende grundskyldspromille (eksempel)	promille	(2)	26,0	26,0	7,0	7,0	7,0
Ejendomsvurdering pr. 1. januar		(3)	2022	2022	2022	2024	2024
Ejendomsværdi	kr.	(4)	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.500.000	5.500.000
Grundværdi	kr.	(5)	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.300.000	3.300.000
Beskatningsgrundlag	kr.	(6)	1.500.000	1.500.000	4.000.000	4.400.000	4.400.000
Ejendomsværdiskat før skatterabat	kr.	(7)	13.800	13.800	20.400	22.440	22.440
Beskatningsgrundlag	kr.	(8)	500.000	514.000	2.400.000	2.640.000	2.640.000
Grundskyld før skatterabat	kr.	(9)	13.000	13.364	16.800	18.480	18.480

Ejendomsskatter før rabat	kr.	(10)	26.800	27.164	37.200	40.920	40.920
Rabat Ejendomsværdiskat	kr.	(11)	0	0	6.600	6.600	6.600
Rabat Grundskyld	kr.	(12)	0	0	3.436	3.436	3.436
Ejendomsskatter efter rabat	kr.	(13)	26.800	27.164	27.164	30.884	30.884
Forskelsbeløb ift. sammenligningsår, ejendomsværdiskat	kr.	(14)	-	-	0	2.040	2.040
Forskelsbeløb ift. sammenligningsår, grundskyld	kr.	(15)	354	718	718	2.398	2.398
Nyt beløb til indefrysning i den midlertidige indefrysningsskema	kr.	(16)	354	718	-	-	-
Nyt beløb til indefrysning i den permanente indefrysningsskema	kr.	(17)	-	-	718	4.438	4.438
<b>Samlet ejendomsskat til opkrævning</b>	<b>kr.</b>	<b>(18)</b>	<b>26.446</b>	<b>26.446</b>	<b>26.446</b>	<b>26.446</b>	<b>26.446</b>

- (1) I 2021 nedsættes den almindelige ejendomsværdiskattesats fra 1 pct. til 0,92 pct. I 2024 forventes at ejendomsværdiskatten nedsættes yderligere til 0,51 pct.
- (2) I 2024 kalibreres nye grundskyldspromiller for hver kommune. I tabellen anvendes et eksempel hvor grundskyldspromillen nedsættes fra 26 til 7 promiller.
- (3) Fra 2020 foretages der nye vurderinger for ejendomme vurderet i lige år. Det sker hvert andet år pr. 1. januar og første gang i 2020. Vurderingerne danner derefter beskatningsgrundlaget i de næste to år efter vurderingsåret.
- (4) Ejendomsværdien forudsættes at udgøre 5.000.000 kr. pr. 1. januar 2022. Pr. 1. januar 2024 antages vurderingen at stige til 5.500.000 kr.
- (5) Grundværdien forudsættes at udgøre 3.000.000 kr. pr. 1. januar 2022. Pr. 1. januar 2024 antages vurderingen at stige til 3.300.000 kr.
- (6) Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i 2023 og 2024 med gældende regler svarer til skattestopgrundlaget, som udgør den laveste værdi af 2001-vurdering med tillæg af 5 pct., 2002-vurdering og 80 pct. af den gældende ejendomsvurdering. Det antages at skattestopsværdien udgør 1.500.000 kr. Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 (nye regler) svarer til den gældende ejendomsvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincip.
- (7) Ejendomsværdiskatten under progressionsgrænsen beregnes på baggrund af den gældende ejendomsværdiskattesats og beskatningsgrundlaget.
- (8) Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2023 og 2024 med gældende regler svarer til stigningsbegrænsningsgrundlaget. I 2022-2024 må grundlaget stige årligt med maksimalt 2,8 pct. Det antages, at stigningsbegrænsningsgrundlaget udgør 500.000 kr. i 2023 og stiger med 2,8 pct. til 514.000 i 2024. Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 (nye regler) svarer til den gældende grundvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincip.
- (9) Grundskyld beregnes på baggrund af den gældende grundskyldspromille og beskatningsgrundlaget.
- (10) = (7)+(9)
- (11) Skatterabatten for ejendomsværdiskatten udgør forskellen mellem ejendomsværdiskatten i 2024 med videreførelse af gældende regler og ejendomsværdiskatten i 2024 med de nye regler.
- (12) Skatterabatten for grundskylden udgør forskellen mellem grundskylden i 2024 med videreførelse af gældende regler og grundskylden i 2024 med de nye regler.
- (13) Ejendomsskatter til betaling. (13)=(10)-(11)-(12)
- (14) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte ejendomsværdiskat i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat i 2024 med nye regler.
- (15) Forskelsbeløbet opgøres som forskel af den opgjorte grundskyld i det gældende indkomstår fratrukket den opgjorte grundskyld i sammenligningsåret. Sammenligningsåret for grundskyld kan tidligst være 2017 og senest ved indtrædelse i den midlertidige eller permanente indefrysningsskema.
- (16) I 2018-2023 kan nominelle stigninger i grundskylden indfryses rentefrit i den midlertidige indefrysningsskema. I eksemplet indefryser ejeren i 2023 354 kr. under den midlertidige indefrysningsskema. Fra 2023 til 2024 må beskatningsgrundlaget maksimalt stige med 2,8 pct. Ejeren vil under videreførelse af gældende regler kunne indefryse 718 kr. i den midlertidige indefrysningsskema. Ved ikrafttrædelse af de nye regler vil dette beløb dog blive indefrosset i den permanente frem for den midlertidige indefrysningsskema.
- (17) Fra og med 2024 kan nominelle stigninger i grundskylden og ejendomsværdiskatten indfryses i den permanente indefrysningsskema, hvoraf der skal betales rente. Lån i den permanente indefrysningsskema bliver dog først stiftet d. 1. januar året efter. Se tabel 17 for en illustration af gældsudviklingen ved indefrysningsskema.
- (18) Samlet ejendomsskatter efter skatterabat, fratrukket beløbet, som kan lånes i den permanente indefrysningsskema.

I tabel 17 er der vist et eksempel på gældsudviklingen i den permanente indefrysningsskema for en ejendom gennem en årrække.

**Tabel 17. Eksempel på gældsudvikling ved permanent indefrysningsskema**

	Enhed	Note	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rente i permanent indefrysningsskema	pct.			-	1,1	1,2	1,2	1,2

Nyt beløb til indefrysning i den midlertidige indefrysningsordning	kr.	(2)	344	354	-	-	-	-
Nyt beløb til indefrysning i den permanente indefrysningsordning	kr.	(3)	-	-	718	4.438	4.438	4.938
Akkumuleret lån i midlertidig indefrysningsordning (ultimo)	kr.	(4)	344	698	-	-	-	-
Akkumuleret lån i permanent indefrysningsordning (ultimo)	kr.	(5)	-	-	-	718	5.854	10.292
Akkumuleret rente i permanent indefrysningsordning (ultimo)	kr.	(6)	-	-	-	9	79	211
<b>Samlet gæld til staten (ultimo)</b>	<b>kr.</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>727</b>	<b>5.933</b>	<b>10.503</b>

(1) Det indefrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige effektive rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til renten i den nuværende indefrysningsordning for pensionister) fratrukket nedslag for rentefradraget. Der forudsættes en effektiv rente på 1,1 pct. i 2024 og 1,2 pct. i 2025 og frem.

(2) I 2018-2023 kan nominelle stigninger i grundskylden indfryses rentefrit i den midlertidige indefrysningsordning. I eksemplet indefryser ejeren 344 kr. i 2022 og 354 kr. i 2023 under den midlertidige indefrysningsordning.

(3) Fra og med 2024 kan nominelle stigninger i grundskylden og ejendomsværdiskatten indfryses i den permanente indefrysningsordning, hvoraf der skal betales rente. Lån i den permanente indefrysningsordning bliver dog først stiftet d. 1. januar året efter.

(4) De midlertidige indefrysningslån bliver stiftet i løbet af året, hvor stigningen opstår, samtidig med opkrævningen af grundskylden. Det akkumulerede lån i den midlertidige indefrysningsordning svarer således til summen af alle lån stiftet under ordningen siden indtrædelse i ordningen indtil det pågældende indkomstår. Lån i den midlertidige indefrysningsordning er rentefrie.

(5) Lån i den permanente indefrysningsordning bliver først stiftet d. 1. januar året efter stigningen er opstået. Den akkumulerede lån i den midlertidige indefrysningsordning bliver pr. 1. januar 2026 stiftet som lån i den permanente indefrysningsordning, hvoraf der forfalder rente fremadrettet.

(6) Renten i den permanente indefrysningsordning opgøres som en månedsrente, som tilskrives lånet månedligt igennem året ved udgangen af hver måned. Der forfalder ikke renters rente.

(7) Den samlede gæld til staten opgøres som det akkumulerede lån og den akkumulerede rente i den permanente indefrysningsordning. Inden staten overtager lån i den midlertidige indefrysningsordning i 2026, er kommunerne kreditorer af de midlertidige indefrysningslån.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have tilvalgt lån efter stk. 1. Det foreslås i *2. pkt.*, at 1. pkt. ikke gælder for fysiske personer, der sammen med juridiske personer ejer ejendomme omfattet af kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens administration af opkrævningen af grundskyld og lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra og med 2024. Grundskylden vil fra og med 2024 blive opkrævet via personskatte-systemerne ud fra en forskudsopgørelse og en årsopgørelse. Data til brug for dannelsen af forskudsopgørelsen, som udgør en foreløbig oversigt over en fysisk persons forventede skatteindbetalinger, bliver indhentet den 1. september, hvorfor et manglende fravalg af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning foreslås at skulle medføre et automatisk tilvalg af den permanente indefrysningsordning, jf. det fore-

slåede *stk. 1*, således at ejeren automatisk vil indtræde i den permanente indefrysningsordning.

Bestemmelsen vil dermed have den virkning, at en fysisk person, der ejer en ejendom, vil blive ydet lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld via den permanente indefrysningsordning, hvis ejeren ikke har fravalgt lån efter den midlertidige indefrysningsordning. Ejeren vil dog fra og med åbningen af forskudsopgørelsen for indkomståret 2024 og til og med den 31. december 2024 kunne fravælge lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 65, stk. 2, fordi lånet først endeligt stiftes den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 55, stk. 1. En ejer vil dermed have ca. 13 måneder til at fravælge den permanente indefrysningsordning, hvorfor ejeren ikke bliver bundet til at stifte et nyt lån efter den permanente indefrysningsordning, hvis ejeren ikke fravælger sit lån efter den midlertidige indefrysningsordning inden den 1. september 2023. Skatteforvaltningen vil udsende kommunikation vedrørende dette.

En ejer, som fravælger den midlertidige indefrysningsordning inden den 1. september 2023, vil skulle tilbagebetale det samlede lån optaget efter den midlertidige indefrysningsordning, jf. grundskyldslånelovens § 9 d. En ejer, der i stedet fravælger fremtidige indefrysningslån efter lovforslagets § 61, stk. 2, vil kunne beholde sit lån optaget efter den

midlertidige indefrysingsordning indtil forfaldsbetingelser i lovforslagets § 58 indtræder, hvilket typisk vil være ejerskifte.

Fysiske personer, som ejer ejendom i sameje med en juridisk person, vil med forslaget i 2. pkt. ikke blive anset for at have tilmeldt sig den permanente indefrysingsordning efter det foreslåede 1. pkt. Dette skyldes, at fysiske personer, som ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, ikke vil være berettiget til at tilvælge lån til betaling af stigninger i grundskyld, jf. lovforslagets § 49, stk. 3.

Begrundelsen herfor er administrative hensyn, som medfører, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, og lån efter den permanente indefrysingsordning, jf. lovforslagets kapitel 8. De berørte boligejere vil derfor fsva. stigninger i grundskyld blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7.

#### Til § 47

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af et forskelsbeløb for lån i til stigninger i ejendomsværdiskat for ejendomme ejet af fysiske personer.

Det foreslås i *stk. 1*, at der ydes et lån, jf. § 46, til stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at der ydes lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer en ejendom, som er nævnt i lovforslagets § 3, som vedrører følgende ejendomme:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 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 tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- Lejligheder, som en 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 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.

- 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, som affattet ved 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, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 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 at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Fysiske personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil blive omfattet af lån til stigninger i ejendomsvær-

diskat for den andel af ejendommen, der udgør boligenheden.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, at anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, ansættes en ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 16.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1, at ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

Ejendomme, der er beliggende på fremmed grund, vil være omfattet af den permanente indefrysningsskema i ejendomsværdiskat. Eksempelvis vil en fysisk person, der ejer en ejendom, som er beliggende på en kommunalt ejet grund, være omfattet af den permanente indefrysningsskema for stigninger i ejendomsværdiskat, fordi betingelserne i lovforslagets § 47, stk. 1, om, at det er en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af den foreslåede bestemmelse, vil være opfyldt.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. dog § 52. Det foreslås i *2. pkt.*, at forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomståret med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024, som er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. dog § 48, efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer. Det foreslås i *3. pkt.*, at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

De foreslåede bestemmelse i *stk. 2* omhandler opgørelsen af et årligt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, som vil være det lånebeløb en ejer vil kunne indefryse i ejendomsværdiskat. Forskelsbeløbet foreslås opgjort som ejendomsværdiskatten opgjort for et indeværende indkomståret, jf. lovforslagets § 13, fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, som benævnes »sammenligningsåret«.

Det vil sige, at der ved sammenligningsåret som udgangspunkt skal forstås indkomståret 2024. Dette modificeres dog i lovforslagets § 48, hvorefter sammenligningsåret vil blive fastsat til et indkomståret efter 2024 i de tilfælde, hvor en ejer eller en ejendom omfattes af den permanente indefrysningsskema efter indkomståret 2024.

Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil skulle opgøres pr. år, pr. ejer og pr. ejendom. Det vil sige, at for hvert indeværende indkomståret vil Skatteforvaltningen skulle opgøre et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat for hver ejendom, som en ejer har tilvalgt indefrysningsslån for på sin forskudsopgørelse. Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil herefter indgå i opgørelsen af det samlede indefrysningsslån for indkomståret og ejendommen efter lovforslagets § 51.

Med indeværende indkomståret forstås det indkomståret, som

lån efter den permanente indefrysningsskema vil blive ydet for. Det indeværende indkomståret kan eksempelvis være 2027 for en fysisk person, der tilvælger lån for en ejendom, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, for 2027. Fravælger ejeren herefter ikke lånet for indkomståret 2028 efter lovforslagets § 64, stk. 2, vil indkomståret 2028 udgøre det indeværende indkomståret osv.

Hvis den opgjorte ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 13, for sammenligningsåret eksempelvis udgør 16.000 kr., og den opgjorte ejendomsværdiskat udgør for et indeværende indkomståret 20.000 kr., vil det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat udgøre 4.000 kr.

Lovforslagets § 13 omhandler opgørelse af ejendomsværdiskat for et indkomståret. Det følger af bestemmelsen, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2-4, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

Stigningen i ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomståret foreslås opgjort på stiftelsestidspunktet, der efter lovforslagets § 55, stk. 1, som udgangspunkt fastsættes til den 1. januar i året efter det indeværende indkomståret. Der henvises til den foreslåede § 55, stk. 1, for en redegørelse for stiftelsestidspunktets placering. Afgår en fysisk person ved døden, vil stiftelsestidspunktet dog udgøre dødsdatoen, jf. lovforslagets § 55, stk. 2.

I den foreslåede bestemmelse vil indkomståret 2024 udgøre sammenligningsåret for ejere, der ejede deres ejendom i indkomståret 2024, hvilket fastholdelse i hele ejerskabsperioden. Fastholdelsen skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til *pkt. 2.3* i lovforslagets almindelige bemærkninger. Der henvises til lovforslagets § 48, stk. 1 og 2, for en beskrivelse af fastsættelsen af sammenligningsår for ejere, som ikke ejede deres ejendom i indkomståret 2024 eller hvis ejendom ikke var omfattet af lovforslagets § 3 i indkomståret 2024.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte ejendomsværdiskat for sammenligningsåret. Alene den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomståret vil blive påvirket.

Hvis en ejer, som eksempelvis har en opgjort ejendomsværdiskat i sammenligningsåret på 10.000 kr., vil kunne rive sit hus ned og opføre et nyt hus i et efterfølgende indeværende indkomståret, hvorefter den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomståret stiger til 18.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse differencen på 8.000 kr.

En ejer vil ligeledes kunne købe nabolejligheden og sammenlægge den med sin egen ejerlejlighed, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det vil medføre, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som sammenlægningen medfører, vil blive omfattet af forskelsbeløbet opgjort efter denne bestemmelse.

Den opgjorte ejendomsværdiskat for både sammenligningsåret og det indeværende indkomståret vil blive opgjort

på helårniveau for at sikre et ens sammenligningsgrundlaget. En ejer, som eksempelvis har erhvervet sin ejendom 1. juli 2024, vil kun skulle betale ejendomsværdiskat for halvdelen af indkomståret 2024, hvorfor den opgjorte ejendomsværdiskat for indkomståret ville blive kunstigt lav i sammenligningsåret, hvis ikke der vil skulle ske en omregning til helårniveau.

Der henvises til det foreslåede stk. 3, for opgørelsen af ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret i det tilfælde, hvor en ejendom er udlejet eller anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren. Der henvises til lovforslagets § 52 for nedsættelse af den opgjorte ejendomsværdiskat i tilfælde af udlejning og ubeboelighed i et indeværende indkomstår.

De foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede § 48, som i stk. 1, omhandler fastsættelsen af et sammenligningsår i de tilfælde, hvor en ejer køber sin ejendom i indkomståret 2025 eller senere. Stk. 2 omhandler en ejendom, som ændrer anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 3.

Det foreslås i *stk. 3*, at for ejendomme omfattet af rabat i grundskyld, jf. § 38, fratrækkes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, forskelsbeløbet opgjort for rabat i grundskyld, jf. § 39, stk. 1, hvis dette forskelsbeløb er negativt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 sikrer, at boligejere der i indkomståret 2024 stiger i ejendomsværdiskat, falder i grundskyld og i kalenderåret 2023 indefryser stigning i grundskyld via den permanente indefrysningsskema, ikke vil opleve en stigning i de opkrævede ejendomsskatter ved overgangen til 2024. Den foreslåede bestemmelse er et resultat af sammenspillet mellem den foreslåede rabatordning, jf. lovforslagets kapitel 6, den permanente indefrysningsskema, jf. lovforslagets kapitel 8 og den midlertidige indefrysningsskema, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Eksempel 1: En ejer af en ejendom, som for kalenderåret 2023 har indefrosset 8.000 kr. i den midlertidige indefrysningsskema, og oplever en stigning i indkomståret 2024 i ejendomsværdiskat på 4.000 kr. og et fald i grundskyld på 4.000 kr., vil uden det foreslåede stk. 3 opleve, at skatterabatten vil udgøre 0 kr., fordi faldet i grundskyld modregnes i stigningen i ejendomsværdiskat. Samtidigt vil lånebeløbet (forskelsbeløbet) for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, blive nedsat med de samme 4.000 kr., hvorfor det samlede indefrysningsskema vil blive 4.000 kr. mindre. Ejeren vil dermed opleve at blive opkrævet 4.000 kr. mere i grundskyld ved overgangen til 2024.

Det foreslås derfor at fratække det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 47, stk. 2, (lån), et negativt opgjort forskelsbeløb for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, stk. 1, (rabat), hvorfor ejerne i ovenstående eksempel vil kunne indefryse de 4.000 kr. i den permanente indefrysningsskema. Ejeren vil dermed ikke opleve en stigning i de samlede opkrævede ejendomsskatter ved overgangen til 2024.

Eksempel 2: Der er opgjort et forskelsbeløb for ejendoms-

værdiskat i den permanente indefrysningsskema på 7.000 kr., samtidigt er der opgjort et forskelsbeløb for grundskyld i rabatordningen på -2.000 kr. Det negative forskelsbeløb på -2.000 kr. i rabatten fratrækkes herefter forskelsbeløbet i den permanente indefrysningsskema på 7.000 kr., hvorfor forskelsbeløbet vil udgøre 9.000 kr.

Det foreslås i *stk. 4*, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, jf. 15, stk. 2, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 2, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for hele sammenligningsåret.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 indebærer, at en ejendom, der midlertidigt ikke er pålagt ejendomsværdiskat i sammenligningsåret, vil få opgjort en ejendomsværdiskat for sammenligningsåret som om ejendom var pålagt fuld ejendomsværdiskat i sammenligningsåret. Det sikres dermed, at en ejer ikke vil få fastsat en for lav ejendomsværdiskat for sammenligningsåret, som vil medføre et kunstigt højt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 47, stk. 2.

Det vil være uden betydning om ejeren af en ejendom midlertidigt ikke er pålagt ejendomsværdiskat i hele eller dele af indkomståret. Dvs. at ejeren af en ejendom, som f.eks. er udlejet i tre måneder, vil få opgjort en ejendomsværdiskat for sammenligningsåret efter det foreslåede stk. 2, som om ejeren havde betalt ejendomsværdiskat for alle 12 måneder. Det samme vil gøre sig gældende for en ejendom, som har været ubeboelig i hele sammenligningsåret. En ejer vil kunne få nedsat sin ejendomsværdiskat for et indkomstår efter lovforslagets § 15, stk. 2, f.eks. hvis ejendommen er udlejet eller er ubeboelig.

Det følger af lovforslagets § 15, stk. 2, at hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt med den periode af indkomståret, ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand, jf. dog stk. 6, 1. pkt.

Bestemmelsen vil også omfatte de tilfælde, hvor en ejer har købt sin ejendom i løbet af indkomståret, som herved vil udgøre sammenligningsåret, jf. lovforslagets § 48, stk. 1, og dermed ikke har været omfattet af ejendomsværdiskat i hele sammenligningsåret, jf. lovforslagets § 15, stk. 3.

Det følger af lovforslaget § 15, stk. 3, 1. pkt., at ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med dagen efter overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at sker indflytning senere end dagen efter overtagelsesdagen, træder indflytningensdagen i stedet for dagen efter overtagelsesdagen. Det følger af 3. pkt., at 2. pkt. ikke gælder flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lignende.

#### Til § 48

Der findes ikke i gældende ret regler om fastsættelse af et

nyt sammenligningsår til brug for opgørelsen af et forskelsbeløb for lån til stigninger i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1*, at erhverves en ejendom nævnt i § 3 i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen erhverves.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* regulerer den situation, hvor en ejer ikke ejer sin ejendom ved overgangen til indkomståret 2024, hvorved sammenligningsåret i lovforslagets § 47, stk. 2, vil skulle udskiftes med det indkomstår, som ejeren har købt sin ejendom i.

En ejer, der f.eks. har købt sin ejendom i indkomståret 2026, vil få indkomståret 2026 som sit sammenligningsår efter lovforslagets § 47, stk. 2. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 47, stk. 2, 3. pkt., hvoraf det følger, at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Det betyder, at en ejer der køber sin ejendom i indkomståret 2026, vil kunne tilvælge indefrysningsslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat fra og med indkomståret 2027 – forudsat at der indtræder en stigning i ejendomsværdiskat i indkomståret 2027. Det vil være en forudsætning at der er tale om en fysisk ejere og at ejendommen er nævnt i lovforslagets § 3.

Ejendomsværdiskat opgøres for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervs-mæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervs-ejendomme 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.
- Lejligheder, som en 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 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. lovebkendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.

- 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, som affattet ved lovebkendtgørelse 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, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 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. lovebkendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det indkomstår, som ejendommen blev købt. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En ejer med sammenligningsåret 2026 for ejendomsværdiskat, som f.eks. har en opgjort ejendomsværdiskat for 2026

på 10.000 kr., vil dermed kunne rive sit hus ned og opføre et nyt hus i 2027, hvorefter den opgjorte ejendomsværdiskat stiger til 18.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse differencen på 8.000 kr. i indkomståret 2027, fordi forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 2, vil skulle opgøres som den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomstår, dvs. 2027 i dette eksempel, fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat for sammenligningsåret 2026.

Ligeledes vil ejeren eksempelvis kunne sammenlægge sin ejerlejlighed med naboledigheden, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det vil medføre, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som sammenlægningen medfører, vil blive omfattet af forskelsbeløbet opgjort efter lovforslagets § 47, stk. 2. Begge ovenstående eksempler begrundes med systemtekniske hensyn, fordi Skatteforvaltningen ikke vil kunne udskille stigninger i beskatningsgrundlaget fra hinanden. Det vil derfor ikke være muligt præcist at opdele stigning på de forskellige årsager, som vil kunne medføre en stigning i ejendomsværdien og dermed den opgjorte ejendomsværdiskat.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret 2024 vil blive udskiftet med det år ejendommen blev købt.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændrer en ejendom i indkomståret 2025 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 47, stk. 1, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen første gang har et nyt beskatningsgrundlag som en ejendom nævnt i lovforslagets § 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* omhandler de tilfælde, hvor en ejendom første gang omfattes af den permanente indefrysningensordning for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 46, stk. 1. Det vil sige det tidspunkt, hvor de foreslåede betingelser i lovforslagets § 47, stk. 1, vil være opfyldt første gang. De foreslåede betingelser er at ejendommen skal være omfattet af lovforslagets § 3 og ejes af en fysisk person. Betingelserne vil være kumulative.

Den foreslåede bestemmelse vil særligt omfatte de tilfælde, hvor en ejendom nybygges, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, og omfattes af lovforslagets § 3, hvorved ejendommen ændrer anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 3. Den foreslåede bestemmelse er ikke udtømmende, hvorfor alle situationer, hvor en ejendom og ejeren opfylder de kumulative betingelser i lovforslagets § 47, for første gang, jf. dog den foreslåede *stk. 1*, som omhandler køb af en ejendom omfattet af lovforslagets § 3.

Ejendomsværdiskat opgøres for ejendomme nævnt i lovforslagets § 3:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslo-

vens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.

- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 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 tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og *stk. 2, 2. pkt.*
- Lejligheder, som en 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 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.
- 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, som affattet ved 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, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 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 at der er



foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.

- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- Ejendomme som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Lovforslagets § 3 indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, der omfattes af ejendomsværdiskat, og som kan anvendes til beboelse af ejeren, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, omhandler omvurdering af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurderinger pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme nævnt i bestemmelsen, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 4, at ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført, omvurderes, og af nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret – når dette er af væsentlig betydning for vurderingen – omvurderes ejendommen.

En ejer vil efter forslaget få det indkomstår, som ejendommen omfattes af lovforslagets § 3, som sammenligningsåret efter lovforslagets § 47, stk. 2.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det indkomstår, som ejendommen blev omfattet af lovforslagets § 3. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

En ejer med sammenligningsåret 2026 for ejendomsværdiskat, som f.eks. har en opgjort ejendomsværdiskat for 2026 på 10.000 kr., vil dermed kunne rive sit hus ned og opføre et nyt hus i 2027, hvorefter den opgjorte ejendomsværdiskat stiger til 18.000 kr. Ejeren vil herefter kunne indefryse differencen på 8.000 kr. i indkomståret 2027, fordi forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 2, vil skulle opgøres som den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomstår, dvs. 2027 i dette eksempel, fratrukket den opgjorte ejendomsværdiskat for sammenligningsåret 2026.

Ligeledes vil ejeren eksempelvis kunne sammenlægge sin ejerlejlighed med naboledigheden, uden at det vil påvirke sammenligningsåret. Det vil medføre, at den samlede stigning i ejendomsværdiskat, som sammenlægningen medfører, vil blive omfattet af forskelsbeløbet opgjort efter lovforslagets § 47, stk. 2. Begge ovenstående eksempler begrundes med systemtekniske hensyn, fordi Skatteforvaltningen ikke vil kunne udskille stigninger i beskatningsgrundlaget fra hinanden. Det vil derfor ikke være muligt præcist at opdele

stigning på de forskellige årsager, som vil kunne medføre en stigning i ejendomsværdien og dermed den opgjorte ejendomsværdiskat.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet i lovforslagets § 47, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret 2024 vil blive udskiftet med det år ejendommen blev omfattet af lovforslagets § 3.

Det foreslås i *stk. 3*, at bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

Sammenligningsåret for ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 2, vil udover tilknytningen til ejeren (et CPR-nummer), ligeledes være tilknyttet til ejendommen (et BFE-nummer). BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Forslaget vil indebære, at hvis et BFE-nummer bortfalder, vil det indkomstår ejendommen tildeles et nyt BFE-nummer, blive anvendt som sammenligningsår for ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 2. Det skyldes, at ved bortfald og tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom.

En ejendom kan f.eks. tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor ejendommen bliver opdelt i to separate ejendomme. Ved opdeling af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye ejendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for hver af de to nye ejendomme.

I tilfælde, hvor hver af de to nye ejendomme tildeles et nyt BFE-nummer, vil begge ejendommen blive tildelt et nyt sammenligningsår. I tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af de nye ejendomme, vil ejeren beholde sit sammenligningsår for denne ejendom, mens sammenligningsåret for den anden ejendom vil bortfalde og blive erstattet af det indeværende indkomstår, som herefter vil udgøre sammenligningsåret i lovforslagets § 47, stk. 2.

#### Til § 49

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., fastsat, at det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b. Dette betyder, at 2017 anvendes som sammenligningsår for beregningen af lån til stigninger i grundskyld efter den midlertidige indefrysingsordning. Stigningen beregnes som et forskelsbeløb mellem den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret 2017 og det indeværende indkomstår.

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, fastsat, at lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Det foreslås i *stk. 1*, at der ydes et lån, jf. § 46, til stignin-

ger i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder én af følgende bestemmelser i nr. 1-3.

Med forslaget vil der således ikke være tale om kumulative bestemmelser.

Det foreslås i *nr. 1*, at der ydes lån til stigninger i grundskyld til fysiske personer, hvis ejendommen er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 indebærer, at der vil blive opgjort et forskelsbeløb for grundskyld efter det foreslåede stk. 2 for ejendomme ejet af fysiske personer, og er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det vil sige følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.
- 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.

Efterlovforslagets § 47, stk. 1, vil ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, få opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, som vil udgøre det beløb, som en ejer vil kunne vælge at indefryse, jf. lovforslagets § 46. Med forslaget i nærværende bestemmelse er det kun de ejendomme, der er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil få opgjort et forskelsbeløb for grundskyld.

Forskellen på de typer af ejendomme, der vil få opgjort et forskelsbeløb for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. I denne foreslåede bestemmelse om opgørelsen af et forskelsbeløb for grundskyld henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, som der gør, for så vidt angår forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, fordi grundskyld for disse ejendoms typer opkræves hos hovedejeren via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det betyder, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, både vil være omfattet af den permanente indefrysningsskema efter lovforslagets kapitel 8, for så vidt angår ejendomsværdiskat, og af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7, for så vidt angår grundskyld. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, vil grundskylden for boligdelen og ejendomsværdiskatten således være omfattet af den permanente indefrysningsskema, og samtidig vil grundskylden på den øvrige ejendom være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggen-

de i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at udenlandske ejendomme, ejendomme på Færøerne eller i Grønland, ikke pålægges grundskyld efter danske regler, hvorfor der således ikke vil være stigninger i grundskyld at yde et indefrysningsslån til betaling af.

Det foreslås i *nr. 2*, at der ydes lån til stigninger i grundskyld til fysiske personer, hvis ejendommen er en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, 1-4. Det foreslås videre i *nr. 3*, at der ydes lån til stigninger i grundskyld til fysiske personer, hvis ejendommen er en ubebygget grund nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

De foreslåede betingelser i nr. 2 og 3 indebærer, at der vil blive opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, for ubebyggede grund, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, eller ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8.

Ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-8, opremses typer af ejendomme, der forstås som ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand. Efter nr. 7 forstås 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 ejerboliger. Efter nr. 8 forstås 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 ejerboliger.

Forslaget indebærer, at en ejer i disse tilfælde vil der blive opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, hvis der endnu ikke er opført en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis en køber erhverver en såkaldt projektbolig, og hvor der endnu ikke findes en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men alene en ubebygget grund. Det kan også være tilfældet, hvis en køber erhverver en ubebygget grund med henblik på at opføre en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4.

Opføres og færdigmeldes der en ejendom, som f.eks. er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-5, vil betingelserne efter den foreslåede bestemmelse ikke længere være opfyldt, hvorfor der ikke længere vil blive opgjort et forskelsbeløb for grundskyld efter det foreslåede stk. 2. Er der allerede ydet et lån til betaling af stigninger i grundskyld, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, vil dette lån forblive indestående indtil forfaldsbetingelserne i lovforslagets § 60 er opfyldt.

Ejer af en ejendom der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men derimod være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. bruges til erhvervsmæssige formål og de resterende 95 pct. bruges til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5, og vil således ikke kunne få indefrysningsslån til grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er ny. Dog svarer

indholdet af bestemmelsen delvist til grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, som vedrører den midlertidige indefrysningsordning. Den midlertidige indefrysningsordning er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Til forskel fra grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, vil den foreslåede bestemmelse blive udvidet til også at omfatte ubebyggede grunde udlagt til helårsbeboelse, samt at der indtræder en indskrænkning af de ejendomme, der vil blive ydet indefrysningsslån til betaling af stigninger i grundskyld til, fordi ejendomme omfattet af lovforslagets § 3 stk. 1, nr. 5-10, ikke vil være omfattet af den foreslåede ordning.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårniveau for indkomståret forskelsbeløb for grundskyld. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for skatteåret 2017, som er sammenligningsåret for grundskyld, jf. dog § 50, efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, jf. dog § 75, stk. 4. Det foreslås i *3. pkt.*, at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* omhandler opgørelsen af et årligt forskelsbeløb for grundskyld, som vil være det lånebeløb en ejer vil kunne indefryse i grundskyld. Forskelsbeløbet foreslås opgjort som grundskylden for et indeværende indkomstår, jf. lovforslagets § 17, fratrukket den opgjorte grundskyld for kalenderåret 2017, jf. lov om kommunal ejendomsskat, som benævnes »sammenligningsåret«.

Det vil sige, at der ved sammenligningsåret som udgangspunkt skal forstås indkomståret 2017. Dette modificeres dog i lovforslagets § 50, hvorefter sammenligningsåret vil blive fastsat til et indkomstår efter 2017 i de tilfælde, hvor en ejer eller en ejendom blev omfattet eller vil blive omfattet af den permanente indefrysningsordning efter indkomståret 2024.

Forskelsbeløbet for grundskyld vil skulle opgøres pr. år, pr. ejer og pr. ejendom. Det vil sige, at for hvert indeværende indkomstår vil Skatteforvaltningen skulle opgøre et forskelsbeløb for grundskyld for hver ejendom, som en ejer har tilvalgt indefrysningsslån for på sin forskudsopgørelse. Forskelsbeløbet for grundskyld vil herefter indgå i opgørelsen af det samlede indefrysningsslån for indkomståret og ejendommen efter lovforslagets § 51.

Med indeværende indkomstår forstås det indkomstår, som lån efter den permanente indefrysningsordning vil blive ydet for. Det indeværende indkomstår kan eksempelvis være 2027 for en fysisk person, der tilvælger lån for en ejerbolig, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, for 2027. Fravælger ejeren herefter ikke lånet for indkomståret 2028 efter lovforslagets § 64, stk. 2, vil indkomståret 2028 udgøre det indeværende indkomstår osv.

Hvis den opgjorte grundskyld, jf. lovforslagets § 17, for sammenligningsåret eksempelvis udgør 16.000 kr., og den opgjorte grundskyld udgør for et indeværende indkomstår

20.000 kr., vil det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld udgøre 4.000 kr.

Lovforslagets § 17 omhandler opgørelse af grundskyld for et indkomstår. Det følger bestemmelsen, at grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter *stk. 2* og *3* ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Stigningen i grundskyld for det indeværende indkomstår foreslås opgjort på stiftelsestidspunktet, der efter lovforslagets § 55, stk. 1, som udgangspunkt fastsættes til den 1. januar i året efter det indeværende indkomstår. Der henvises til den foreslåede § 55, stk. 1, for en redegørelse for stiftelsestidspunktets placering. Afgår en fysisk person ved døden, vil stiftelsestidspunktet dog udgøre dødsdatoen, jf. lovforslagets § 55, stk. 2.

I den foreslåede bestemmelse vil kalenderåret 2017 udgøre sammenligningsåret for ejere, der ejede deres ejendom i kalenderåret 2017, hvilket fastholdelse i hele ejerskabsperioden. Fastholdelsen skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til *pkt. 2.3* i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret. Alene den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår vil blive påvirket.

En ejer med sammenligningsåret 2017, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for sammenligningsåret på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr., i det indeværende og efterfølgende indkomstår, fordi sammenligningsåret fortsat vil være 2017 – uanset at der er tale om en ændret ejendom.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i 2017, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i 2024 eller senere, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, fordi forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Den opgjorte grundskyld for både sammenligningsåret og det indeværende indkomstår vil blive opgjort på helårniveau for at sikre et ens sammenligningsgrundlaget. En ejer, som eksempelvis har erhvervet sin ejendom 1. juli 2017, vil almindeligvis kun have betalt grundskyld for halvdelen af kalenderåret 2017, hvorfor den opgjorte grundskyld ville blive kunstigt lav i sammenligningsåret, hvis ikke der vil skulle ske en omregning til helårniveau.

Sammenligningsåret for grundskylden foreslås fastsat til 2017 for at sikre, at fysiske personer, der har ejet deres

ejendom siden 2017 eller tidligere og dermed har været omfattet af den midlertidige indefrysningsskema, ikke vil skulle opleve at blive opkrævet den stigning i grundskyld, som de i perioden 2018-2023 har kunne indefryse som lån via den midlertidige indefrysningsskema. For ejere, der har købt deres ejendom i perioden 2018-2023, henvises der til lovforslagets § 50, stk. 1. For ejere, hvis ejendom i perioden 2018-2023 har ændret anvendelse til at være en ejerbolig, således at ejendommen er blevet omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-10, i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, henvises der til lovforslagets § 50, stk. 2.

Det bemærkes, at opgørelsen af forskelsbeløbet i grundskyld for indkomstårene 2024 og 2025 foreslås ændret efter lovforslagets § 75, stk. 4, fordi den samlede rabat efter lovforslagets § 40, stk. 1, i samme periode ikke kan opgøres tværgående på forskudsopgørelsen. Det betyder, at nogle ejere vil opleve for små indefrysningsslån i denne periode. Der henvises til lovforslagets § 75, stk. 4, for en nærmere redegørelse af problemstillingen.

Samtidigt bemærkes det, at der i lovforslagets § 78, indføres en tillægslåneordning, som vil skulle yde lån til differencen mellem det for lille lån og det korrekte lån. Der henvises til lovforslagets § 78, for en nærmere redegørelse af problemstillingen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningsskema. Den midlertidige indefrysningsskema er nærmere beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 3*, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i *stk. 1* sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i *stk. 1* og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betalinger af stigninger i grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at fysiske personer, der ejer ejerboliger eller ubebyggede grunde, jf. betingelserne i det foreslåede *stk. 1*, men som indgår i et blandet ejerforhold, som består af en ejerskabskonstruktion med mindst en fysisk og mindst en juridisk person, ikke vil blive omfattet af den permanente indefrysningsskema for grundskyld, hvorfor der ikke opgøres et forskelsbeløb for grundskyld. Fysiske personer i et sådant blandet ejerforhold, der vil skulle betale ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 1, jf. § 2, vil uanset denne bestemmelse kunne indefryse stigninger i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 47, stk. 1.

En fysiske person, der ejer to eller flere ejendomme, hvor den ene ejendom ejes i sameje med en juridisk person, vil være omfattet af lån til betaling af stigninger i grundskyld, for de ejendomme der alene ejes af fysiske personer.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejerbolig sammen med juridiske personer, vil medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, heller ikke være omfattet af den foreslåede permanente inde-

frysningsskema for grundskyld efter lovforslagets kapitel 8. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskatssystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld vil blive opkrævet via skattekontoen, omfattes af den foreslåede permanente indefrysningsskema for grundskyld eller af den foreslåede låneordning til betaling af grundskyld for pensionister efter lovforslagets kapitel 8. I stedet vil disse ejere blive omfattet af stigningsbegrænsningsskema efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Det vil være uden betydning, hvordan ejerfordelingen er opdelt. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejendommen, mens den fysiske person vil kunne eje de resterende 99 pct. Begrundelsen herfor er, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, og lån efter den permanente indefrysningsskema, jf. lovforslagets kapitel 8, og stigningsbegrænsningsskema for grundskyld, jf. kapitel 7. Administrativt og systemteknisk vil der dermed kun kunne beregnes enten rabat efter lovforslagets kapitel 6 og lån efter den permanente indefrysningsskema eller stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7, fsva. grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse vil også indebære, at i de situationer, hvor der ejerskiftes en ejendom, som udelukkende har været ejet af en eller flere fysiske personer, til en ejerkonstellation, hvor der indgår én eller flere juridiske personer, vil de fysiske personer ikke længere være omfattet af den permanente indefrysningsskema for grundskyld, hvorfor fremtidige lån ikke vil kunne optages. Allerede stiftede lån vil forblive indestående indtil forfaldsbetingelserne i lovforslagets § 60 er opfyldt.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis også bevirke, at en længstlevende ægtefælle ikke vil kunne tilvælge lån til stigninger i grundskyld efter lovforslagets § 46, stk. 1, så længe dødsboet efter den afdøde ægtefælle er medejer af den nu tidligere fælles ejet ejendom. Er dødsboet eksempelvis medejer af den nu tidligere fælles bolig i perioden 31. december – 1. januar året efter, dvs. 2 dage, vil den længstlevende ikke være omfattet af den permanente indefrysningsskema på stiftelsestidspunkt, jf. lovforslagets § 55, stk. 1, hvorfor et eventuelt tilvalgt indefrysningsslån fsva. grundskylden vil forfalde til betaling som en restskat på årsopgørelsen.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i et sådant blandet ejerforhold vil blive opkrævet grundskyld af ejerboligen på samme måde, som juridiske personer vil bli-

ve opkrævet grundskyld fra og med indkomståret 2024, dvs. i form af to årlige rater, jf. lovforslagets § 33.

Personer, der ejer ejendomme, som både anvendes til beboelse og erhverv, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, vil ikke kunne blive omfattet af den permanente indefrysningsskema til betaling af stigninger i grundskyld efter stk. 1. Disse ejendomme vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen i grundskyld efter lovforslagets kapitel 7. Dette skyldes, at både i det tilfælde hvor ejendommen er vurderet efter ejendomsvurderingsloven som ejerbolig med en erhvervsdel og i det tilfælde, hvor ejendommen er vurderet efter ejendomsvurderingsloven som en erhvervs ejendom med en boligdel, vil grundskylden blive opkrævet via skattekontoen og ikke via personskatte-systemerne. Afhængigt af, om ejendommen er kategoriseret som ejerbolig eller erhvervs ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1. I tilfælde af, at en ejendom, der både anvendes til beboelse og erhverv, er kategoriseret som en ejerbolig, vil denne således være omfattet af den permanente indefrysningsskema for betaling af stigninger i grundskyld.

Den foreslåede bestemmelse indebærer en ændring i forhold til de personer, som efter grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, er omfattet af den midlertidige indefrysningsskema til betaling af stigninger i grundskyld, fordi fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med juridiske personer, ikke vil kunne låne til fremtidige stigninger i deres grundskyld fra og med 2024. Allerede optagne lån via den midlertidige indefrysningsskema vil forblive indestående, jf. lovforslagets § 70.

#### Til § 50

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 3, 1. pkt., at erhverves en ejendom i 2018 eller senere, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves, omregnet til helårsniveau.

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 5, 1. pkt., ændrer en ejendom anvendelse efter § 3, nr. 10, 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, eller efter § 3, nr. 10, 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, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, hvorved ejendommen omfattes af grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 1*, at for en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, der blev erhvervet i skatteårene 2018-2023 af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen blev erhvervet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, regulerer den situation, hvor en ejer ikke ejer sin ejendom i kalenderåret 2017, hvorved sammenligningsåret i lovforslagets § 49, stk. 2, vil skulle udskiftes med det indkomstår, som ejeren har købt sin ejendom i. Bestemmelsen omhandler alene køb af en ejendom i perioden 2018-2023. For fastsættelse af et sammenligningsår for en ejendom købt i 2024 eller senere, henvises der til lovforslagets § 50, stk. 3.

Det betyder, at en ejer der f.eks. har købt sin ejendom i kalenderåret 2020, vil kunne tilvælge indefrysningsskema til betaling af stigninger i grundskyld set i forhold til den opgjorte grundskyld for kalenderåret 2020. Forskelsbeløbet for grundskyld opgøres efter lovforslagets § 49, stk. 2.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det kalenderår, som ejendommen blev købt. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret. Alene den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår vil blive påvirket.

En ejer med sammenligningsåret 2020, som eksempelvis har en opgjort grundskyld sammenligningsåret på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel i indkomståret 2024, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr., i det indeværende og efterfølgende indkomstår, fordi sammenligningsåret fortsat vil være 2020 – uanset at der er tale om en ændret ejendom.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i f.eks. 2020, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i 2024 eller senere, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, fordi forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Sammenligningsåret for grundskylden foreslås fastsat til det år ejendom blev købt for at sikre, at fysiske personer, der har ejet deres ejendom i kalenderåret 2023 eller tidligere og dermed har været omfattet af den midlertidige indefrysningsskema, ikke vil skulle opleve at blive opkrævet den stigning i grundskyld, som de i perioden inden indkomståret 2024 har kunne indefryse som lån via den midlertidige indefrysningsskema.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret vil blive udskiftet med det år ejendommen blev købt.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af

grundskyldslånelovens § 1, stk. 3, 1. pkt., med den ændring, at bestemmelsen begrænses til at omfattet kalenderårene 2018-2023.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændrede en ejendom ejet af en fysisk person i skatteårene 2018-2023 anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrede anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* omhandler de tilfælde, hvor en ejendom første gang ændrede anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1. Det vil sige det tidspunkt, hvor de foreslåede betingelser i lovforslagets § 49, stk. 1, var opfyldt første gang. Bestemmelsen omhandler alene ejendomme, der i perioden 2018-2023 ændrede anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1. For fastsættelse af et sammenligningsår for en ejendom, der i indkomståret 2024 eller senere ændrede anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1, henvises der til lovforslagets § 50, stk. 4.

I lovforslagets § 49, stk. 1, er ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4 og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8. Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, svarer til ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-4.

Den foreslåede bestemmelse vil særligt omfatte de tilfælde, hvor en ejendom blev nybygget, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, og blev til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1. Den foreslåede bestemmelse er ikke udtømmende, hvorfor alle situationer, hvor en ejendom og ejeren opfyldte de kumulative betingelser i lovforslagets § 49, for første gang i perioden 2018-2023 er omfattet.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, omhandler omvurdering af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurderinger pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme nævnt i bestemmelsen, jf. dog *stk. 2* og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 4, at ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført, omvurderes, og af nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret – når dette er af væsentlig betydning for vurderingen – omvurderes ejendommen.

En ejer vil efter forslaget få det kalenderår, som ejendommen ændrede anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1, som sammenligningsåret efter lovforslagets § 49, stk. 2.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det kalenderår, som ejendommen ændrede anvendelse. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret. Alene den op-

gjorte grundskyld for det indeværende indkomstår vil blive påvirket.

En ejer med sammenligningsåret 2020, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for sammenligningsåret på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel i indkomståret 2024, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr., i det indeværende og efterfølgende indkomstår, fordi sammenligningsåret fortsat vil være 2020 – uanset at der er tale om en ændret ejendom.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i f.eks. 2020, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i 2024 eller senere, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, fordi forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Sammenligningsåret for grundskylden foreslås fastsat til det år ejendom ændrede anvendelse for at sikre, at fysiske personer, der har ejet deres ejendom i kalenderåret 2023 eller tidligere og dermed har været omfattet af den midlertidige indefrysningsskema, ikke vil skulle opleve at blive opkrævet den stigning i grundskyld, som de i perioden inden indkomståret 2024 har kunne indefryse som lån via den midlertidige indefrysningsskema.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret vil blive udskiftet med det år ejendommen ændrede anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2*, er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, 1. pkt., med den ændring, at bestemmelsen begrænses til at omfattet kalenderårene 2018-2023.

Det foreslås i *stk. 3*, at erhverves en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, ejendommen erhverves.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* regulerer den situation, hvor en ejer ikke ejer sin ejendom ved overgangen til indkomståret 2024, hvorved sammenligningsåret i lovforslagets § 49, stk. 2, vil skulle udskiftes med det indkomstår, som ejeren har købt sin ejendom i. Bestemmelsen omhandler alene køb af en ejendom i indkomståret 2024 eller senere.

En ejer der f.eks. har købt sin ejendom i indkomståret 2026, vil få indkomståret 2026 som sit sammenligningsår i lovforslagets § 49, stk. 2. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 49, stk. 2, 3. pkt., hvoraf det følger, at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Det betyder, at en ejer der køber sin ejendom i indkomståret 2026, vil kunne tilvælge indefrysningsslån til betaling af

stigninger i grundskyld fra og med indkomståret 2027 – forudsat at der indtræder en stigning i grundskyld i indkomståret 2027. Det vil være en forudsætning at der er tale om en fysisk ejere og at ejendommen er nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1.

I lovforslagets § 49, stk. 1, er ejendomme, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ubebyggede grunde, hvorpå der kan opføres en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4 og ubebyggede grunde nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8. Lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, svarer til ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-4.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det indkomstår, som ejendommen blev købt. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret. Alene den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår vil blive påvirket.

En ejer med sammenligningsåret 2026, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for sammenligningsåret på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel i indkomståret 2028, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr., i det indeværende og efterfølgende indkomstår, fordi sammenligningsåret fortsat vil være 2026 – uanset at der er tale om en ændret ejendom.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i f.eks. 2026, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i 2027 eller senere, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, fordi forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret vil blive udskiftet med det indkomstår ejendommen blev købt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 3, 1. pkt., med den ændring, at bestemmelsen alene omhandler køb af en ejendom fra og med indkomståret 2024.

Det foreslås i *stk. 4*, at ændrer en ejendom i indkomståret 2024 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrer anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 regulerer den situation, hvor en fysisk ejer ikke af en ejendom, ændrer an-

vendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1, hvorved sammenligningsåret i lovforslagets § 49, stk. 2, vil skulle udskiftes med det indkomstår, som ejendom ændrede anvendelse i. Bestemmelsen omhandler ejendomme, der i indkomståret 2024 eller senere, ændrede anvendelse til en ejendom nævnt i lovforslagets § 49, stk. 1.

En ejer, hvis ejendom ændrede anvendelse i indkomståret 2026, vil få indkomståret 2026 som sit sammenligningsår i lovforslagets § 49, stk. 2. Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 49, stk. 2, 3. pkt., hvoraf det følger, at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Det betyder, at en ejer af en ejendom, der ændrede anvendelse i indkomståret 2026, vil kunne tilvælge indefrysningsslån til betaling af stigninger i grundskyld fra og med indkomståret 2027 – forudsat at der indtræder en stigning i grundskyld i indkomståret 2027.

Sammenligningsåret vil i hele ejerperioden være fastsat til det indkomstår, som ejendommen ændrede anvendelse i. Fastholdelse af sammenligningsåret i hele ejerskabsperioden skyldes systemmæssige hensyn. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Fastholdelse af sammenligningsåret for hele ejerskabsperioden vil have den virkning, at en ejer vil kunne foretage ændringer til sin ejendom, uden at dette vil påvirke den opgjorte grundskyld for sammenligningsåret. Alene den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår vil blive påvirket.

En ejer med sammenligningsåret 2026, som eksempelvis har en opgjort grundskyld for sammenligningsåret på 10.000 kr., og som foretager en arealoverførsel af hele eller dele af en matrikel til sin egen matrikel i indkomståret 2028, hvorefter grundskylden årligt stiger til 14.000 kr., vil herefter kunne indefryse differencen på 4.000 kr., i det indeværende og efterfølgende indkomstår, fordi sammenligningsåret fortsat vil være 2026 – uanset at der er tale om en ændret ejendom.

Ligeledes vil bestemmelsen eksempelvis medføre, at en ejer, hvis ejendom har været fritaget for grundskyld i sammenligningsåret, vil have et sammenligningsår, hvor grundskylden er opgjort til 0 kr. Ophæves fritagelsen for grundskyld i et senere indkomstår, vil ejeren kunne tilvælge et lån, som vil udgøre hele den opgjorte grundskyld, fordi forskelsbeløbet vil udgøre forskellen mellem 0 kr. og den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår.

Med forslaget vil opgørelsen af forskelsbeløbet for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, ske som beskrevet i den foreslåede bestemmelse, dog med den ændring, at sammenligningsåret vil blive udskiftet med det indkomstår ejendommen ændrede anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, 1. pkt., med den ændring, at bestemmelsen alene omhandler ændrede anvendelse fra og med indkomståret 2024.

Det foreslås i *stk. 5*, at bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

Sammenligningsåret for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2, vil udover tilknytningen til ejeren (et CPR-nummer), ligeledes være tilknyttet til ejendommen (et BFE-nummer). BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Forslaget vil indebærer, at hvis et BFE-nummer bortfalder, vil det indkomstår ejendommen tildeles et nyt BFE-nummer, blive anvendt som sammenligningsår for grundskyld i lovforslagets § 49, stk. 2. Det skyldes, at ved bortfald og tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom.

En ejendom kan f.eks. Tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor ejendommen bliver opdelt i to separate ejendomme. Ved opdeling af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye ejendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for hver af de to nye ejendomme.

I tilfælde, hvor hver af de to nye ejendomme tildeles et nyt BFE-nummer, vil begge ejendommen blive tildelt et nyt sammenligningsår. I Tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af de nye ejendomme, vil ejeren beholde sit sammenligningsår for denne ejendom, mens sammenligningsåret for den anden ejendom vil bortfalde og blive erstattet af det indeværende indkomstår, som herefter vil udgøre sammenligningsåret i lovforslagets § 49, stk. 2.

#### *Til § 51*

Det er i grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., fastsat, at til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene fra 2018, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det følge af 2. pkt., at det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Det foreslås i *stk. 1*, at det samlede lånebeløb, jf. § 46, til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld udgør summen af forskelsbeløbene opgjort pr. ejendom for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, og grundskyld, jf. § 49, stk. 2, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vedrører opgørelse af det samlede lån, som en ejer vil kunne tilvælge efter § 46, stk. 1. Ved opgørelsen sammenlægges positive forskelsbeløb efter lovforslagets §§ 47 og 49. Bestemmelserne i de foreslåede §§ 47 og 49 fastsætter ligeledes sammenligningsåret og opgørelsen af forskelsbeløb for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ved positive forskelsbeløb forstås, at der vil være indtrådt

en stigning i det indeværende indkomstår i forhold til den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret. Forskelsbeløbet opgøres ved at fratække den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for sammenligningsåret fra det indeværende indkomstår. Er beløbet positivt for minimum én skatteart, vil det udgøre lånebeløbet, som vil kunne tilvælges efter lovforslagets § 46, stk. 1. Et positivt forskelsbeløb er dermed udtryk for, at ejendomsværdiskatten og grundskylden opgjort på grundlaget af den ejendomsvurdering, der er grundlaget for det indeværende indkomstår, er højere end ejendomsværdiskatten og grundskylden opgjort på grundlaget af den ejendomsvurdering, der er anvendt som beskatningsgrundlag i sammenligningsåret.

Hvis ejendomsværdiskatten og grundskylden i indkomståret 2024 eksempelvis er opgjort til henholdsvis 10.000 kr. og 13.000 kr. og for indkomståret 2025 er opgjort til henholdsvis 11.000 kr. og 15.000 kr., vil den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 blive fratrukket ejendomsværdiskatten og grundskyld for indkomståret 2025. Der vil således være et positivt forskelsbeløb på 1.000 kr. for ejendomsværdiskat og 2.000 kr. grundskyld, som ejeren vil kunne låne til efter den permanente indefrysningsskema. Det samlede positive forskelsbeløb, som ejeren dermed vil kunne låne til i indkomståret 2025, vil dermed være 3.000 kr.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelsen til grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 2. pkt., som vedrører opgørelsen af lån efter den midlertidige indefrysningsskema, dog med den udvidelse, at bestemmelsen også vil omhandle opgørelsen af stigninger i ejendomsværdiskat. Den midlertidige indefrysningsskema er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Derudover tilføjes opgørelsen af lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i *stk. 2*, at er et forskelsbeløb negativt eller ikke opgjort efter § 47, stk. 2, eller § 49, stk. 2, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at negative forskelsbeløb i enten ejendomsværdiskat eller grundskyld ikke vil skulle fradrages i den anden skatteart, hvis denne skatteart er positiv. En nettostigning i eksempelvis ejendomsværdiskat vil dermed ikke blive modregnet af et fald i grundskyld, uanset størrelsen af dette fald. Ligeledes vil et forskelsbeløb, der ikke er opgjort efter lovforslagets § 47, stk. 2, eller lovforslagets § 49, stk. 2, ikke indgå i opgørelsen af det samlede lån i det foreslåede stk. 1.

Et negativt forskelsbeløb er udtryk for, at ejendomsværdiskatten eller grundskylden i sammenligningsåret er højere end den ejendomsværdiskat eller grundskyld, der er opgjort i det indeværende indkomstår. Forskelsbeløbet vil dermed kun være negativt, hvis den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld for indkomståret er lavere end den opgjorte ejendomsværdiskat eller grundskyld for det fastsatte sammenligningsår. Eksempelvis hvis grundskylden for sammen-



ligningsåret opgøres til 20.000 kr., og grundskylden i et efterfølgende indkomstår falder til 18.000 kr.

I et andet eksempel, hvor der indtræder en stigning på 1.000 kr. i ejendomsværdiskatten og et fald på 3.000 kr. i grundskylden i forhold til sammenligningsåret, vil det opgjorte lånebeløb være 1.000 kr., fordi det kun er et positivt forskelsbeløb, der indgår i opgørelsen af det samlede lånebeløb. Et negativt forskelsbeløb for en skatteart vil dermed ikke være til hinder for, at der ydes lån til et positivt forskelsbeløb for den anden skatteart.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, eller i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens ejendom, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil eksempelvis medføre, at hvis ejendomsværdiskatten i et indeværende indkomstår stiger med 234 kr. (2010-niveau), vil de 234 kr. ikke indgå i opgørelsen af det samlede positive forskelsbeløb efter stk. 1. Stiger grundskylden eksempelvis i samme indkomstår med over 234 kr., vil det samlede beløb for grundskylden indgå i opgørelsen af positive forskelsbeløb efter stk. 1.

Bagatelgrænsen vil derfor skulle anvendes individuelt på henholdsvis ejendomsværdiskatten og grundskylden og på hver enkelt ejerandel, som en ejer måtte eje.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., er ny. Dog svarer indholdet af bestemmelse til grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt., som vedrører den midlertidige indefrysningsskik, for så vidt angår fastsættelsen af en bagatelgrænse. Derudover foreslås beløbsgrænsen hævet fra 200 kr. til 234 kr., og ligeledes vil bestemmelsen finde anvendelse på stigninger i ejendomsværdiskat.

Den midlertidige indefrysningsskik er beskrevet i pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 3, 2. pkt.*, at lånebeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det foreslås i *3. pkt.*, at det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at bagatelgrænsen fastsat efter den foreslåede § 51, stk. 3, 1. pkt., vil skulle reguleres årligt efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3.

Det følger af personskattelovens § 20, stk. 1, at ved regulering af beløb efter denne bestemmelse anvendes et årligt beregnet reguleringsstal. Reguleringsstallet beregnes som det foregående års reguleringsstal forhøjet med 2,0 pct. tillagt eller fratrukket den af finansministeren bekendtgjorte tilpasningsprocent for det pågældende finansår efter lov om en satsreguleringsprocent. Reguleringsstallet beregnes med én decimal.

Af personskattelovens § 20, stk. 2, 1. pkt., følger det, at ved regulering efter stk. 1 forhøjes eller nedsættes beløbene med samme procent som den, hvormed årets reguleringsstal afviger fra 100.

Der henvises ikke til personskattelovens § 20, stk. 2, 2. pkt., da bestemmelsen omhandler afrunding opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 100. I stedet foreslås det i lovforslagets § 51, stk. 3, 3. pkt., at afrundingen skal ske til nærmeste kronebeløb. Dette skyldes, at grundbeløbet for bagatelgrænsen er fastsat i et sådant niveau, at en afrunding opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 100, vil være uproportionelt i forhold til grundbeløbet.

Det følger videre af personskattelovens § 20, stk. 3, at reguleringsstallet udgør 100,0 for indkomstårene 2009-2013.

Efterreguleringen efter personskattelovens § 20, stk. 3, foreslås, fordi grundbeløbet for bagatelgrænsen i den foreslåede § 51, stk. 3, 1. pkt., foreslås fastsat i 2010-niveau.

Det følger af boligskatteforliget, at bagatelgrænsen for lån efter den permanente indefrysningsskik vil skulle udgøre 500 kr. i 2017-niveau. Eftersom stigningen for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld foreslås opgjort hver for sig, så foreslås bagatelgrænsen ligeledes opdelt i to bagatelgrænser på 250 kr. i 2017-niveau. Som beskrevet ovenfor, vil bagatelgrænsen årligt skulle reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, og 2, 1. pkt. Beløb, der skal efterreguleres efter personskattelovens § 20, opgøres altid i 2010-niveau, hvorfor bagatelgrænsen vil blive nedsat fra 250 kr. (2017-niveau) til 234 kr. (2010-niveau).

#### Til § 52

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om nedsættelse af forskelsbeløb for lån til stigninger i ejendomsværdiskat.

Det foreslås i § 52 at for ejendomme, som udlejes eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele indkomståret, jf. § 15, stk. 2, nedsættes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i § 47, stk. 2, forholdsmæssigt på forskudsopgørelsen.

Den foreslåede bestemmelse i § 52 indebærer, at en ejer, som i et indkomstår udlejer sin ejendom, vil få nedsat sit opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat forholdsmæssigt med den andel af året, som ejendommen udlejes eller ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Ved forholdsmæssigt menes, at reduktionen af ejendomsværdiskatten for indkomståret efter lovforslagets § 15, stk. 2, vil blive omregnet til en reduktionsfaktor opgjort som et pct.-tal, som vil blive anvendt til at nedsætte sammenligningsåret for ejendomsværdiskat.

Det betyder, at indmelder ejeren f.eks. udlejning af sin ejendom i 3 måneder, hvilket svarer til 25 pct. af ejendomsværdiskatten for indkomståret, vil ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret tilsvarende blive nedsat med 25 pct.

Udgør ejendomsværdiskatten for det indeværende indkomstår f.eks. 100 kr., mens ejendomsværdiskatten for sammenligningsåret udgør 80 kr., det vil sige et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat på 20 kr. (100 kr. fratrukket 80 kr.), vil en 25 pct. nedsættelse af begge beløb medføre, at det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat nedsættes til 15 kr. (75 kr. fratrukket 60 kr.).

Det vil have en betydning, om ejeren indmelder en nedsættelse ejendomsværdiskatten på sin forskuds- eller årsopgørelse. Lån efter den permanente indefrysningsskema foreslås endeligt stiftet ved lukningen af forskudsopgørelsen den 1. januar i året efter indkomståret, jf. lovforslagets § 55, hvorfor alene ændringer til forskudsopgørelsen vil påvirke lånets størrelse. En nedsættelse af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat vil derfor alene ske, hvis ejeren indmelder nedsættelsen på sin forskudsopgørelse.

#### Til § 53

Det er i grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, fastsat, at efter anmodning fra ejere af de ejendomme, der er nævnt i stk. 4, yder kommunerne, såfremt betingelserne i stk. 4 er opfyldt, lån til udgifter til ejendomsskatter, der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have.

Efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 2, ydes lån efter stk. 1 til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1 og 2, at lån i medfør af stk. 1 og 2 kun kan ydes, såfremt:

- 1) Ejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.
- 2) Ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamiliehuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed.

De i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1 og 2, fastsatte betingelser for lån vil skulle anses for kumulative.

Betydningen af ordet »husstand« i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, ikke er klart defineret i lovbemærkningerne, hvorfor der i praksis har været en variation af fortolkningen af bestemmelsen.

Det følger videre af grundskyldslånelovens § 1, stk. 6, at personer, der ejer to eller flere af de i stk. 4 nævnte ejendomme, kun kan opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler en af ejendommene.

Kommunalbestyrelsen kan efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 7, i særlige tilfælde fravige betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn, jf. stk. 4, nr. 1.

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, at reglerne

i stk. 1-7 også gælder, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det størst mulige lånebeløb efter stk. 1 og 2. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.

Hvis ejerforholdet fremgår af det eller de tinglyste skøder, lægges dette forhold til grund. Ellers forudsættes flere delejere at eje ejendommen i lige store andele hver. Idet den enkelte samejers husstands ejerandele medregnes til den pågældende samejers ejerandel, vil det i en situation, hvor et ægtepar ejer en ejendom i sameje, men hvor kun den ene er berettiget til at få ydet lån, således være muligt, at den berettigede optager lån til betaling af grundskylden for hele ejendommen. Lån kan således ydes til helårsboliger, herunder ejerlejligheder og fritidsboliger, men der kan ikke ydes lån til mere end én ejendom pr. person.

Af grundskyldslånelovens § 1, stk. 9, følger, at det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1. Det betyder, at der ikke kan ydes lån efter pensionistlåneordningen for stigninger i grundskyld omfattet af den midlertidige indefrysningsskema for stigninger i grundskyld i perioden 2017-2023. Der henvises til pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger om den midlertidige indefrysningsskema.

Det foreslås i *stk. 1*, at efter ansøgning fra en fysisk person, jf. dog stk. 4, der ejer en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, skal told- og skatteforvaltningen yde lån til betaling af den opgjorte grundskyld for indkomståret, jf. § 17, fratrukket det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for ejerens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, hvis ejeren inden udgangen af indkomståret opfylder én af følgende fem betingelser.

Efter det foreslåede *nr. 1*, at det er en betingelse, at personen har nået folkepensionistalderen, jf. § 1 a i lov om social pension.

Betingelsen vil dermed være opfyldt, hvis den pågældende person er folkepensionist. Alderen, hvor man omfattes af den foreslåede bestemmelse i nr. 1, vil derfor variere fra person til person. Ved folkepensionsalderen efter den foreslåede bestemmelse forstås dermed ejerens specifikke pensionsalder som fastsat i lov om social pension.

Efter det foreslåede *nr. 2*, at det er en betingelse, at personen får udbetalt pension efter lov om social pension.

Med pension efter lov om social pension forstås førtidspension m.v.

Efter det foreslåede *nr. 3*, at det er en betingelse, at personen får udbetalt pension efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Det betyder, at førtidspensioner, der er tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003, også vil være omfattet af pensionistlåneordningen. Pensionen bliver udbetalt efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension. Reglerne om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension, invaliditetsydelse og bistands- og plejetillæg, som var gældende til og med den 31. december 2002, blev adskilt fra reglerne i lov om social

pension ved lov nr. 1164 af 19. december 2003 om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Efter det foreslåede *nr. 4*, at det er en betingelse, at personen får udbetalt pension efter lov om delpension.

Pension efter lov om delpension er en ordning, der er under udfasning. De sidste personer, der kan få delpension, er født den 31. december 1958 og blev dermed omfattet af delpension den 31. december 2021. Deres folkepensionsalder vil være 67 år, jf. § 1 a, stk. 1, nr. 5, i lov om social pension. Personer født den 31. december 1958 vil dermed være folkepensionister pr. 31. december 2025, hvilket vil være tidspunktet for ophør af ordningen om delpension.

Efter det foreslåede *nr. 5*, at det er en betingelse, at personen modtager efterløn efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.

Det betyder, at personer omfattet af efterlønsordningen også vil være omfattet af pensionistlæneordningen, jf. lovforslagets § 53. Hvornår en person vil være omfattet af ordningen, vil dermed afhænge af, hvornår den pågældende person er født, og om personen er tilmeldt og får udbetalt en løbende ydelse fra ordningen. Ved efterlønsalderen efter den foreslåede bestemmelse forstås dermed ejerens specifikke efterlønsalder.

Forslaget indebærer, at pensionistlæneordningen til betaling af grundskyld i grundskyldslåneloven vil blive videreført. En pensionist, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil dermed kunne ansøge om lån til den samlede opgjorte grundskyld for sin ejerandel.

Tildeles en pensionist lån efter den foreslåede bestemmelse, ydes lånet for det samlede indkomstår, uanset hvornår i indkomståret tilsagnet gives af Skatteforvaltningen, jf. dog lovforslagets § 53, stk. 5, 1. pkt., hvor af det følger at ansøgninger senest skal være modtaget af Skatteforvaltningen den 15. november i indkomståret.

Tildeling af lån for det samlede indkomstår betyder, at en pensionist der f.eks. får tilsagn om pensionistlån den 1. oktober 2024, vil få lån til betaling af sin grundskyld fra og med 1. januar 2024. Lånet ydes dermed med tilbagevirkende kraft, hvorfor pensionisten vil opleve en korrigering på de resterende opkrævninger på forskudsopgørelsen eller en overskydende skat på den først kommende årsopgørelse.

Dette skyldes, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som alene er ejet af fysiske personer, vil blive opkrævet via forskudsopgørelsen, jf. lovforslagets § 31, stk. 1. Forskudsopgørelsen er den samlede forventede skattebetaling for hele det pågældende indkomstår, hvorfor ændringer til forskudsopgørelsen i løbet af indkomståret – f.eks. optagelsen af pensionistlån – vil påvirke den allerede betalte forskudsskat.

Grundskylden foreslås opgjort efter den foreslåede § 17. Det følger af den foreslåede § 17, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller et kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller i det kalenderår, med fradrag for

grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23, for fritagelse efter lovforslagets § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, jf. dog stk. 2., og rabatten i grundskyld efter lovforslagets § 40, stk. 3, forudsat at pensionisten har en rabat i grundskyld.

Af lovforslagets § 40, stk. 3, følger, at der fastsættes en rabat i grundskyld. Rabatten fastsættes som forskelsbeløbet for grundskylden, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten for grundskylden kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten for grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller negativt.
- 3) Der ikke er opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Ligeledes foreslås grundskylden opgjort med fradrag for den årlige stigning i grundskyld opgjort efter lovforslagets § 49, stk. 2, forudsat at ejeren har tilvalgt lån til betaling af stigninger efter den permanente indefrysingsordning, jf. § 46, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 49, stk. 2, 1. pkt., at til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for grundskyld. Det følger af 2. pkt., at forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for skatteåret 2017, som er sammenligningsåret for grundskyld, jf. dog § 50, efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, jf. dog § 75, stk. 4. Det foreslås i 3. pkt., at lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Har pensionisten ikke tilvalgt lån efter den permanente indefrysingsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, vil pensionisten dermed ikke få fradraget stigningen i den årlige grundskyld ved opgørelsen af lånet ydet efter den foreslåede pensionistlæneordning.

Forskellen på de typer af ejendomme, der er omfattet af pensionistlån til betaling af stigninger i grundskyld, skal ses i lyset af, at lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, indeholder en afgrænsning af de typer af ejendomme, som får opkrævet grundskyld via personskattesystemerne. Det it-system, der vil skulle beregne lånebeløb, vil hente data fra personskattesystemerne. Det vil således efter forslaget kun være ejere af ejendomme, der beskattes i personskattesystemerne, der vil være omfattet af pensionistlån til betaling af grundskyld. I forslaget henvises der således ikke til lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, fordi grundskyld for disse ejendoms typer opkræves hos hovedejeren via skattekontoen. Det betyder, at pensionister, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5-10, vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld efter lovforslagets kapitel 7. Det betyder eksempelvis, at ejere af ejendomme, der er samnoteret

med en vindmølleparcel, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 10, ikke længere foreslås at kunne få lån til betaling af grundskyld. Disse ejendomme vil i stedet være omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7. For så vidt angår landbrugs- og skovejendomme, hvor der er ansat en særskilt ejendomsværdi og grundværdi for boligdelen, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, vil der kunne opnås lån til grundskylden på boligdelen, mens grundskyld på den øvrige ejendom vil være omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

En ejendom, der er kategoriseret som ejerbolig, men hvor der er en erhvervsdel på ejendommen, vil ikke være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, men være en ejendom som nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 5. En ejendom, der eksempelvis indeholder to selvstændige boligenheder, hvor 5 pct. anvendes til erhvervs-mæssige formål og de resterende 95 pct. anvendes til boligformål, vil være en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 5. Pensionister vil således ikke kunne få lån til betaling af grundskyld efter lovforslagets kapitel 8 for sådanne ejendomme.

I den foreslåede bestemmelse henvises der heller ikke til lovforslagets § 3, stk. 2, som omfatter ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det skyldes, at grunde beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland ikke pålægges grundskyld efter danske regler, og at der således ikke er en grundskyld at yde lån til.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 57, hvor af det følger, at Skatteforvaltningen som betingelse for ydelse af lån, vil skulle have sikkerhed for tilbagebetaling af lånet via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev.

Det følger af lovforslagets § 57, stk. 2, 1. pkt., at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentlige ansatte ejendomsværdi. Det følger videre af 2. pkt., at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal som

minimum udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld for den ejer, der ønsker at optage lånet, jf. lovforslagets § 57, stk. 3.

Skatteforvaltningen vil alene yde lånet efter den foreslåede bestemmelse indtil, at lånebeløbet inklusive påløbne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme, jf. lovforslagets § 57, stk. 4.

Er der på den pågældende ejendom tinglyst et pantsætningsforbud, skal Skatteforvaltningen afvise at yde lån efter den foreslåede bestemmelse, jf. lovforslagets § 57, stk. 5.

Kan der ikke ydes lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, eksempelvis fordi der ikke længere er friværdi i ejendommen, jf. lovforslagets § 57, stk. 2, vil pensionisten være berettiget til at tilvælge lån for stigninger i grundskyld efter den permanente indefrysningensordning.

Af hensyn til pensionister, som benytter den eksisterende kommunale pensionistlåneordning efter grundskyldslånelovens kapitel 1, vil tilvalget af ordningen automatisk blive videreført ved overgangen til 2024, forudsat at betingelserne herfor er opfyldt. Den foreslåede pensionistlåneordning indeholder delvise vilkårsændringer i lånet for eksisterende brugere af pensionistlåneordningen efter grundskyldslåneloven. Der henvises til lovforslagets § 67, stk. 3 for en opgørelse af, hvilke lånevilkår der foreslås videreført, og hvilke der foreslås ændret. Pensionister, der i 2023 optager lån efter grundskyldslåneloven, vil dermed automatisk blive anset for at have ansøgt om pensionistlån hos Skatteforvaltningen efter denne foreslåede bestemmelse.

Med forslaget vil der ikke være et krav om, at en pensionist eller dennes husstand fortrinsvis skal anvende den ejendom, som der ønskes lån til, til beboelse. En pensionist, der eksempelvis flytter på plejehjem, vil derfor fortsat kunne låne til grundskyld i den ejendom, som pensionisten har beboet frem til flytningen til et plejehjem – forudsat at ejendommen ikke ejerskiftes.

Forslaget skal sikre, at pensionistens ægtefælle, samlever, sambo m.v., som fortsat beboer den fælles ejendom efter pensionistens fraflytning til et plejehjem, ikke vil risikere at skulle fraflytte den fælles ejendommen grundet bortfald af pensionistens lånemulighed.

Lån efter den foreslåede pensionistlåneordning til betaling af grundskyld vil ikke skulle anses som en del af ansættelsen af grundskyld.

Sammenhængen mellem den foreslåede pensionistlåneordning og den foreslåede permanente indefrysningensordning er illustreret i eksemplet i *tabel 18*.

**Tabel 18. Eksempel på sammenspil mellem den permanente indefrysningensordning og den gældende låneordning for grundskyld for pensionister**

	Enhed	Note	2024	2025	2026	2027
Ejendomsværdiskatteprocent under progressionsgrænsen	promille	(1)	5,1	5,1	5,1	5,1
Gældende grundskyldspromille (eksempel)	promille	(2)	7,0	7,0	7,0	7,0

Ejendomsvurdering pr. 1. januar		(3)	2022	2024	2024	2026
Ejendomsværdi	kr.	(4)	5.000.000	5.500.000	5.500.000	5.800.000
Grundværdi	kr.	(5)	3.000.000	3.300.000	3.300.000	3.400.000
Beskatningsgrundlag	kr.	(6)	4.000.000	4.400.000	4.400.000	4.640.000
Nedslag for pensionister	kr.	(7)	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Ejendomsværdiskat før skatterabat	kr.	(8)	14.400	16.440	16.440	17.664
Beskatningsgrundlag	kr.	(9)	2.400.000	2.640.000	2.640.000	2.720.000
Grundskyld før skatterabat	kr.	(10)	16.800	18.480	18.480	19.040
Ejendomsskatter før rabat	kr.	(11)	31.200	34.920	34.920	36.704
Rabat Ejendomsværdiskat	kr.	(12)	1.000	1.000	1.000	1.000
Rabat Grundskyld		(13)	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Ejendomsskatter efter rabat</b>	kr.	(14)	<b>29.200</b>	<b>32.920</b>	<b>32.920</b>	<b>34.704</b>

### Mulighed 1 – Kun pensionistindefrysning

Nyt beløb til lån i pensionistindefrysning	kr.	(15)	15.800	17.480	17.480	18.040
Nyt beløb til lån i den permanente indefrysning	kr.	(16)	0	0	0	0
<b>Samlet ejendomsskat til opkrævning</b>	kr.	(17)	<b>13.400</b>	<b>15.440</b>	<b>15.440</b>	<b>16.664</b>

### Mulighed 2 – Pensionistindefrysning og den permanente indefrysning

Nyt beløb til lån i pensionistindefrysning	kr.	(18)	15.000	15.000	15.000	15.000
Nyt beløb til lån i den permanente indefrysning	kr.	(19)	800	4.520	4.520	6.304
<b>Samlet ejendomsskat til opkrævning</b>	kr.	(20)	<b>13.400</b>	<b>13.400</b>	<b>13.400</b>	<b>13.400</b>

#### Bemærkninger og beregningsforudsætninger:

- (1) I 2024 forventes at ejendomsværdiskatten nedsættes fra 0,92 pct. til 0,51 pct.
- (2) I 2024 kalibreres nye grundskyldspromiller for hver kommune. I tabellen anvendes et eksempel hvor grundskyldspromillen nedsættes fra 26 til 7 promille.
- (3) Fra 2020 foretages der nye vurderinger for ejendomme vurderet i lige år. Det sker hvert andet år pr. 1. januar og første gang i 2020. Vurderingerne danner derefter beskatningsgrundlaget i de næste to år efter vurderingsår.
- (4) Ejendomsværdien forudsættes at udgøre 5.500.000 kr. pr. 1. januar 2024. Pr. 1. januar 2026 antages vurderingen at stige til 5.800.000 kr.
- (5) Grundværdien forudsættes at udgøre 3.300.000 kr. pr. 1. januar 2024. Pr. 1. januar 2026 antages vurderingen at stige til 3.400.000 kr.
- (6) Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 svarer til den gældende ejendomsvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincip.
- (7) Fra 2024 og frem fastsættes pensionistnedslag på 6.000 kr.
- (8) Ejendomsværdiskatten under progressionsgrænsen beregnes på baggrund af den gældende ejendomsværdiskattesats og beskatningsgrundlaget. (8) = (6)\*(1)
- (9) Beskatningsgrundlaget fra og med 2024 svarer til den gældende grundvurdering fratrukket 20 pct. forsigtighedsprincip.
- (10) Grundskyld beregnes på baggrund af den gældende grundskyldspromille og beskatningsgrundlaget. (10) = (9)\*(2)
- (11) = (10)+(8)
- (12) Skatterabatten for ejendomsværdiskat udgør forskellen mellem ejendomsværdiskatten i 2024 med videreførelse af gældende regler og ejendomsværdiskatten i 2024 med de nye regler, hvis skatten stiger med de nye regler. Skatterabatten ligger nominelt fast og bortfalder ved ejerskifte.
- (13) Skatterabatten for grundskylden udgør forskellen mellem grundskylden i 2024 med videreførelse af gældende regler og grundskylden i 2024 med de nye regler, hvis skatten stiger med de nye regler. Skatterabatten ligger nominelt fast og bortfalder ved ejerskifte.
- (14) Ejendomsskatter til betaling. (14) = (11)-(12)-(13)
- (15) Pensionisten kan indefryse den samlede grundskyld til betaling (dvs. den opgjorte grundskyld fratrukket rabat) i pensionistindefrysning.
- (16) Fra og med 2024 kan nominelle stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat indefrysnes i den permanente indefrysning. I option 1 har ejeren ikke tilvalgt den permanente indefrysning.
- (17) Ejendomsskatter til opkrævning udgør beløbet som forfalder i den gældende indkomståret og svarer til de opgjorte ejendomsskatter efter skatterabat fratrukket det nye beløb til

lån i pensionistindfrysningensordningen og den permanente indfrysningensordning. I option 1 har ejeren valgt at kun indfryse hele grundskyldsbetalingen i pensionistindfrysningensordningen. Dermed svarer de samlede ejendomsskatter til opkrævning den opgjorte ejendomsværdiskat fratrukket rabatten.

(18) I option 2 har pensionisten valgt at indfryse grundskyldsbetalingen fra sammenligningsåret i pensionistindfrysningensordningen og de påløbende stigninger siden da i den midlertidige og derefter den permanente indfrysningensordning. Grundskylden udgjorte i sammenligningsåret 15.000 kr.

(19) Det nye beløb til lån i den permanente indfrysningensordning udgøres af de påløbende stigninger i grundskylden siden sammenligningsåret og de påløbende stigninger i ejendomsværdiskatten siden 2024.

(20) Ejendomsskatter til opkrævning udgør beløbet som forfalder i den gældende indkomståret og svarer til de opgjorte ejendomsskatter efter skatterabat fratrukket det samlede beløb, som kan lånes i pensionistindfrysningensordningen og den permanente indfrysningensordning. I option 2 har ejeren valgt at indfryse grundskylden fra sammenligningsåret samt alle stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat. Dermed svarer de samlede ejendomsskatter til opkrævning den opgjorte ejendomsværdiskat fratrukket de nominelle stigninger til lån i den permanente indfrysningensordning.

Den foreslåede bestemmelse er i det væsentligste en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, fordi pensionister fortsat vil blive ydet lån til betaling af grundskyld, samt fordi pensionister fortsat vil skulle ansøge om pensionistlån til grundskyld.

Herudover viderefører den foreslåede bestemmelse personkredsen, der er omfattet af pensionistlåneordningen efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, dog med undtagelse af ægtefællers adgang til pensionistlån, som flyttes til lovforslagets § 53, stk. 2.

Ejendomme omfattet af pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, foreslås indskrænket af systemmæssige hensyn, da det foreslås kun at være ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der vil være omfattet af lovforslagets § 53. Ligeledes foreslås grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 2, ikke videreført, for så vidt angår kravet om fortrinsvis anvendelse af ejendommen til beboelse, da der ikke længere vil være et krav om, at ejendommen tjener som bolig for pensionisten eller dennes ægtefælle. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ligeledes foreslås det at indskrænke den personkreds, som vil have mulighed for at ansøge om lån, jf. § 53, da den kommunale dispensationsmulighed i grundskyldslånelovens § 1, stk. 7, ikke foreslås videreført for Skatteforvaltningen.

Grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, 1. pkt., foreslås ikke videreført som selvstændig bestemmelse, da lovforslagets § 4, stk. 3, medfører, at grundskyld for fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ændres til en skat opkrævet via personskattesystemerne. Dette medfører, at den opgjorte grundskyld vil blive opdelt på ejerandele fastsat i et autoritativt register. I tilfælde af sameje mellem flere fysiske personer vil den låneberettigede pensionist kun kunne optage lån for sin ejerandel. Grundskyldslånelovens § 1, stk. 8, 2. pkt., foreslås ligeledes ikke videreført som en selvstændig bestemmelse, da personkredsen i pensionistens husstand foreslås indskrænket. Ikkepensionerede ægtefæller vil fortsat være omfattet af pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 2, mens ingen andre medejere af pensionistens ejendom vil være omfattet af pensionistlåneordningen, hvis de eller deres ægtefælle ikke selv opfylder betingelserne efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Grundskyldslånelovens § 1, stk. 9, foreslås i hovedtræk videreført med en ændring fra den midlertidige indfrysningensordning, jf. grundskyldslånelovens kapitel 2, til den

permanente indfrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1. Der vil dermed fortsat ikke kunne ydes pensionistlån til betaling af grundskyld for den del af grundskylden, der ydes indfrysningenslån til.

Det foreslås i *stk. 2*, at en person, der er ægtefælle til en ejer omfattet af *stk. 1* og ikke selv opfylder betingelserne i *stk. 1*, kan ansøge om lån til betaling af grundskyld for personens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, og som ejes sammen med ejeren omfattet af *stk. 1*.

Med forslaget vil en ægtefælle, der ikke selv opfylder betingelserne i lovforslagets § 54, stk. 1, fortsat være omfattet af grundskyldslåneordningen for pensionister, hvis dennes ægtefælle er pensioneret, og de sammen ejer en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det vil betyde, at den ikkepensionerede ægtefælle kun vil kunne låne til grundskylden i en ejerandel i en ejendom, som ejes sammen med den pensionerede ægtefælle.

Det vil eksempelvis betyde, at et ægtepar, der ejer et parcelhus sammen, vil kunne låne til den samlede opgjorte grundskyld for huset, selv om det kun er den ene ægtefælle, der er pensioneret. Endvidere vil et ægtepar, som eksempelvis både ejer et sommerhus og et parcelhus sammen, hver især selv kunne vælge, hvilken ejendom de hver især ønsker pensionistlån til betaling af grundskyld for, dog kun for de ejerandele, som de hver især ejer. Med forslaget vil det ikke være et krav, at de i det ovenstående eksempel begge vælger den samme ejendom, så længe begge ægtefæller ejer begge ejendomme. Eksempelvis vil den ikkepensionerede ægtefælle kunne låne til grundskyld for vedkommendes ejerandel i sommerhuset, mens den pensionerede ægtefælle vil kunne låne til grundskyld for vedkommende ejerandel i parcelhuset.

Ejer en ikkepensioneret ægtefælle eksempelvis sommerhuset 100 pct., mens den pensionerede ægtefælle ejer parcelhuset 100 pct., vil den ikkepensionerede ægtefælle ikke kunne låne til sin ejendom efter den foreslåede bestemmelse.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, med sproglige

justeringer vedrørende en ikkepensioneret ægtefælles mulighed for at optage lån til den samlede opgjorte grundskyld i en ejendom, der ejes sammen med dennes pensionerede ægtefælle.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af den del af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, nr. 1, der omhandler ikkepensionerede ægtefællers mulighed for at udnytte deres ægtefælles pensioniststatus til optagelse af lån til betaling af grundskyld i den foreslåede pensionistlåneordning.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at ejer en fysisk person omfattet af stk. 1 eller 2 to eller flere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, ydes ejeren lån til betaling af grundskyld for sin ejerandel i én af disse ejendomme. Det følger videre af *2. pkt.*, at ejeren vælger den ejendom, der ydes lån til efter 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 indebærer, at der kun vil kunne ydes lån til én ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, hvorfor en pensionist, der ejer flere ejendomme, vil skulle vælge, hvilken ejendom vedkommende ønsker lån til.

Ved ejendommen forstås kun den ejerandel, som pensionisten selv ejer. Ejer pensionisten eksempelvis en ejendom i sameje med en samlever, vil pensionisten kun kunne ansøge om lån til grundskyld for sin ejerandel. Ejer pensionisten hele ejendommen, vil pensionisten kunne ansøge om lån til den samlede grundskyld.

Ejer en pensionist eksempelvis både et sommerhus og et parcelhus, vil pensionisten skulle vælge, hvilken af disse to ejendomme som pensionisten ønsker lån til efter stk. 1. Det samme vil gøre sig gældende for en ikkepensioneret ægtefælle, som er berettiget til pensionistlån til grundskyld efter stk. 2. Dog vil den ikkepensionerede ægtefælle kun kunne vælge mellem ejerandele, som den ikkepensionerede ægtefælle ejer sammen med den pensionerede ægtefælle.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 6, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betaling af grundskyld efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 indebærer, at pensionerede ejere af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, og ubebyggede grunde udlagt til helårsbeboelse med et blandet ejerforhold, som består af en ejerskabskonstruktion med en fysisk og mindst en juridisk person, ikke vil blive omfattet af pensionistlåneordningen.

En pensioneret ejer, der ejer to eller flere ejendomme, hvor den ene ejendom ejes i sameje med en juridisk person, vil kunne efter den foreslåede stk. 3, 2. pkt., kunne tilvælge lån for den ejendom, som alene ejes af fysiske personer.

Foruden fysiske personer, der ejer en ejendom sammen med juridiske personer, vil medlemmer af kongehuset, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, heller

ikke vil være omfattet af den foreslåede låneordning til betaling af grundskyld for pensionister efter lovforslagets kapitel 8. Medlemmer af kongehuset, som er undtaget fra indkomstskat, modtager ikke en forskuds- og årsopgørelse. Grundskyld af de ejendomme, som kongehusets medlemmer ejer personligt, vil derfor ikke kunne opkræves via personskattesystemerne, men vil i stedet fra og med indkomståret 2024 blive opkrævet via opkrævningssystemet skattekontoen. Systemmæssigt er det ikke muligt, at ejere af ejendomme, hvor grundskyld opkræves via skattekontoen, vil kunne blive omfattet af den foreslåede permanente indefrysningssystem eller af den foreslåede låneordning til pensionister efter lovforslagets kapitel 8. Sådanne ejere vil i stedet blive omfattet af stigningsbegrænsningsordningen efter lovforslagets kapitel 7. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse vil eksempelvis omfatte tilfælde, hvor en ejendom er ejet af en virksomhed og virksomhedens hovedaktionær. Det vil være uden betydning, hvordan ejerfordelingen er opdelt. Virksomheden vil eksempelvis kunne eje 1 pct. af ejendommen, mens pensionisten (hovedaktionæren) vil kunne eje de resterende 99 pct. Det skyldes, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets kapitel 8, og stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7. Administrativt og systemteknisk vil der dermed kun kunne beregnes enten rabat efter lovforslagets kapitel 6 og lån efter den permanente indefrysningssystem eller stigningsbegrænsning efter lovforslagets kapitel 7.

Pensionerede ejere af ejendomme med et blandet ejerforhold vil derfor blive omfattet af stigningsbegrænsningsordning efter lovforslagets kapitel 7 for stigninger i grundskylden.

Dette vil samtidigt indebære, at en fysisk person i et sådant blandet ejerforhold vil blive opkrævet grundskyld af ejendommen på samme måde, som juridiske personer vil blive opkrævet grundskyld fra og med 2024, dvs. i form af to årlige rater, jf. lovforslagets § 33. Dette er i modsætning til alle andre fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som vil blive opkrævet grundskyld via personskattesystemerne, jf. lovforslagets § 31, hvor det vil være muligt at ejerfordele grundskylden.

Det foreslås i *stk. 5, 1. pkt.*, at en ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 skal være modtaget i told- og skatteforvaltningen senest den 15. november i det indkomstår, som lånet ydes for. Det foreslås i *2. pkt.*, at en ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 kan tidligst sendes til told- og skatteforvaltningen på tidspunktet for udsendelsen af forskudsopgørelsen for det indkomstår, hvor en ejer første gang opfylder én af betingelserne i stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en pensionist eller dennes ægtefælle, som ønsker pensionistlån til betaling af grundskyld, vil skulle afsende en ansøgning, så denne

senest er Skatteforvaltningen i hænde den 15. november i det indkomstår, som der ønskes pensionistlån for.

Overskrides den foreslåede ansøgningsfrist, vil muligheden for at optage pensionistlån for det pågældende indkomstår være bortfaldet.

Den foreslåede frist den 15. november i indkomståret skal sikre tilstrækkelig sagsbehandlingstid for Skatteforvaltningen, som vil skulle træffe afgørelse om tildeling af pensionistlån inden den 1. januar i det efterfølgende år, hvor lånet vil skulle stiftes i henhold til det foreslåede § 55, stk. 1.

Med forslaget vil pensionister dermed have ca. 1 år til at ansøge om pensionistlån til betaling af grundskyld, fordi ansøgningen vil skulle ske på pensionistens forskudsopgørelse, som udsendes medio november i året før det indkomstår, som pensionistlånet ansøges for.

Ansøgningen vil som udgangspunkt skulle sendes via Skatteforvaltningens til enhver tid værende digitale selvbetjeningsløsning. Pensionister der er fritaget for digital selvbetjening vil kunne rette telefonisk eller skriftlig henvendelse til Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 6*, at ejere af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene ejes af fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have ansøgt om lån efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens administration af opkrævningen af grundskyld og lån til betaling af grundskyld for pensionister fra og med 2024. Grundskylden vil fra og med 2024 blive opkrævet via personskatte-systemerne ud fra en forskudsopgørelse og en årsopgørelse. Data til brug for dannelsen af forskudsopgørelsen, som udgør en foreløbig oversigt over en fysisk persons skatteindbetalinger og skattepligtige indkomster, bliver indhentet den 1. september, hvorfor denne dato forslås som skæringspunkt.

Et manglende fravalg af lån ydet efter den kommunale pensionistlåneordning foreslås hertil at skulle medføre en automatisk ansøgning om lån efter den foreslåede pensionistlåneordning, jf. det foreslåede stk. 1, således at pensionisten automatisk vil indtræde i denne, forudsat at ejeren fortsat opfylder betingelserne for pensionistlån.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed have den virkning, at en pensionist vil blive anset for at have ansøgt om lån til betaling af grundskyld via den statslige pensionistlåneordning, hvis ejeren ikke har fravalgt lån efter den kommunale pensionistlåneordning. Pensionisten vil dog fra og med medio november 2023 (åbning af forskudsopgørelsen for indkomståret 2024) til og med den 31. december 2024 kunne fravælge lånet efter lovforslagets § 64, stk. 2, fordi lånet først endeligt stiftes den 1. januar 2025, jf. lovforslagets § 55, stk. 1. En pensionist vil dermed ikke blive endeligt bundet til at stifte et nyt lån efter den statslige pensionistlå-

neordning, hvis ejeren ikke har fravalgt lån inden den 1. september 2023.

Med forslaget sikres det ligeledes, at de ca. 70.000 nuværende brugere af den kommunale pensionistlåneordning, jf. grundskyldslånelovens kapitel 1, ikke på ny vil skulle sende en ny ansøgning om pensionistlån.

Fysiske personer, som ejer en ejendom i sameje med en juridisk person, vil med forslaget ikke blive anset for at have ansøgt om pensionistlån efter bestemmelsens 2. pkt. Dette skyldes, at pensionister, som ejer ejendomme i sameje med juridiske personer, efter den foreslåede bestemmelse i stk. 4, ikke vil være berettiget til at optage pensionistlån.

Begrundelsen herfor er administrative hensyn, som medfører, at Skatteforvaltningen ikke vil kunne ejerfordele den opgjorte grundskyld automatisk, således at der ville kunne foretages en beregning af både rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 7, og lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets kapitel 8. Pensionister, som indgår i en sådan ejerkonstruktion, vil derfor i stedet blive omfattet af den foreslåede stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 7.

#### *Til § 54*

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, at det er en betingelse for ydelse af lån i henhold til stk. 1, at ejeren eller dennes ægtefælle er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, jf. grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1.

For at sikre, at det er muligt at kontrollere de indkomst-oplysninger, som ansøgeren har afgivet i forbindelse med ansøgningen om lån, er adgangen til lån efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, betinget af, at ejeren eller ægtefællen er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller ægtefælles indkomstforhold, jf. betingelsen i grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1. Oplysningerne indhentes via Skatteforvaltningen, der er den kompetente myndighed i henhold til aftalerne, uanset at kommunerne administrerer reglerne. Skatteforvaltningen kan herefter videregive oplysningerne til kommunen. Der kan eksempelvis være tale om oplysninger indhentet i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst, EU's bistandsdirektiv, OECD/Europarådets bistandskonvention eller en særlig aftale om udveksling af oplysninger til brug i skattesager.

Det foreslås i § 54, at det er en betingelse for ydelse af lån efter § 53, stk. 1, at låntageren er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne i den pågældende stat kan indhente



oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, eller er hjemmehørende på Færøerne eller i Grønland.

Forslaget indebærer, at det vil være et krav, at pensionisten eller dennes ægtefælle er omfattet af kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor Skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om pensionisten eller denne ægtefælles indkomstforhold. Med forslaget vil det være muligt for Skatteforvaltningen at kontrollere indkomstoplysninger for pensionister eller dennes ægtefælle, som tilvælger af lån efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 1, stk. 5, med sproglige justeringer.

#### Til § 55

Ifølge grundskyldslånelovens kapitel 1 anses lån for stiftet på den sidste rettidige betalingsdag for grundskyld. Den sidste rettidige betalingsdag varierer fra kommune til kommune. Grundskyld opkræves typisk ved to årlige rater, hvor raterne forfalder den første i måneden med den sidste rettidige betalingsdag, typisk den 5. i måneden, fastsat af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at stiftelsestidspunktet for lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån ydet efter den permanente indefrysingsordning. Lovforslagets § 53, stk. 1, vedrører lån ydet efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., indebærer, at lån efter lovforslagets kapitel 8 vil blive stiftet førstkommande 1. januar. Det betyder, at lånene stiftes, når forskudsopgørelsen for indkomståret lukkes. Når lånene er stiftet, vil lånene skulle anses for endelige i den forstand, at eventuelle senere ændringer i ejendomsværdiskat eller grundskyld, som påvirker lånene, ikke vil medføre, at lånene vil blive korigeret.

Stiftelse af lån indebærer både stiftelse af lånefordringen, tilbagebetalingskravet og kreditrenter for lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1. Kreditrenterne vil dog skulle anses for betinget stiftet, da renten opgøres som en månedsrente, som tilskrives lånet månedligt igennem året ved udgangen af hver måned, jf. lovforslagets § 61, stk. 1. Den betingede stiftelse foreslås for at sikre, at kreditrenter af lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, vil kunne opkræves samtidig med opkrævningen af lån, i tilfælde af et lån forfalder til betaling, eksempelvis på grund af et ejerskifte midt i året.

For lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, vil den foreslåede bestemmelse derfor medføre, at ejeren vil kunne til- og fravælge lån løbende på forskudsopgørelsen igennem det indkomstår, som ejeren ønsker lån for. Er lånet fravalgt på stiftelsestidspunktet, vil ejeren uigenkaldeligt have fravalgt lånet for det specifikke indkomstår. Omvendt,

hvis ejeren har tilvalgt lånet, vil ejeren uigenkaldeligt have tilvalgt lånet for indkomståret. Ejeren vil dog i alle tilfælde frit kunne indfri lån og kreditrenter for indkomståret efterfølgende efter lovforslagets § 64, stk. 1. Fravalg af fremtidige lån sker efter lovforslagets § 64, stk. 2.

Det foreslås videre i *2. pkt.*, at lån, som efter det 1. pkt. anses for at være stiftet, vil være bindende og kan ikke påklages eller ændres.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at lån stiftet efter det foreslåede i 1. pkt. vil skulle anses for endelige. Skatteforvaltningens afgørelse om lån vil dermed ikke kunne påklages. Det betyder, at stiftede lån ikke vil kunne ændres.

Ved bindende forstås således, at stiftede lån vil være endeligt opgjort, uanset om en offentlig ejendomsvurdering for et tidligere indkomstår genoptages eller revideres efter skatteforvaltningslovens kapitel 12. Det vil f.eks. have den virkning, at en ejer, der uden disse regler ville have fået et større indefrysingsbeløb opgjort som følge af en genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og en revision, ikke vil kunne få reguleret lånet.

Ligeledes vil lånet ikke blive reguleret som følge af ændringer til den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld efter medhold i klage efter skatteforvaltningslovens § 35 a, forudsat at lånet ydet for det pågældende indkomstår er endeligt stiftet.

Ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, og som efterreguleres efter lovforslagets § 82 ved udsendelsen af den almindelige ejendomsvurdering, vil heller ikke medføre en ændring af et lån, som allerede er stiftet efter 1. pkt.

Ejeren vil dog til en hver tid kunne tilbagebetale stiftede lån, jf. lovforslagets § 64, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2*, at afgår låntager ved døden, anses lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter § 53, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at afgår låntager, der har tilvalgt lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, eller fået tildelt lån efter § 53, stk. 1, ved døden, vil lånene skulle anses for at være stiftet på dødsdatoen. Lånebeløbet vil blive periodiseret, således at der stiftes et lån for perioden fra og med den 1. januar i indkomståret til og med dødsdatoen.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed være en undtagelse til det foreslåede stk. 1, som vil skulle sikre, at dødsboet og de efterladte ikke vil opleve, at afdødes ejendomsværdiskat og grundskyld i det indeværende indkomstår vil forfalde til betaling, fordi den afdøde ikke længere vil opfylde betingelserne for at blive ydet indefrysingslån og pensionistlån.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed sikre, at de ydede lån, både for det indeværende indkomstår og tidligere indkomstår, først vil forfalde til betaling, når ejendommen ejerskiftes, og dødsboet og de efterladte via den opnåede salgssum i højere grad er likvide til, at de vil kunne indfri

lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, på vegne af den afdøde.

Lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, som ikke foreslås omfattet af § 57, stk. 1, og dermed ikke sikres ved tinglyst pant på ejendommen, vil med den foreslåede bestemmelse ikke være omfattet af dødsboskattelovens § 87, stk. 5, da der ikke længere vil være tale om en hensat skat, som den afdøde ikke har betalt, men om en lånefordring, som Skatteforvaltningen har mod afdøde.

Det følger af dødsboskattelovens § 87, stk. 5, at skattekrav ikke omfattes af et proklama udstedt efter reglerne i dødsboskiftelovens kapitel 20, medmindre kravet er opgjort på tidspunktet for udstedelsen af proklamaet. Dog omfattes restskatter m.v., der er overført til dødsåret efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, og § 61 A, ikke af et udstedt proklama.

Lånefordringen vil dermed blive prækluderet, jf. dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, 1. pkt., hvis ikke 8 ugers fristen i dødsboskiftelovens § 81, stk. 3, nr. 2, overholdes.

Det følger af dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, at anmeldes en fordring eller et andet krav ikke rettidigt, jf. dødsboskiftelovens § 81, stk. 3, nr. 2, bortfalder retten til dækning i boet. Det følger herudover af dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, 2. pkt., at indgives endelig anmeldelse ikke rettidigt, jf. dødsboskiftelovens § 82, stk. 3, bortfalder retten til dækning i boet for den del, der måtte overstige det foreløbigt anmeldte krav.

Skatteforvaltningen vil dermed skriftligt skulle anmelde sit krav om tilbagebetaling af lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, inden for 8 uger, inklusive påløbne renter efter den foreslåede bestemmelse i § 61, stk. 1, jf. dødsboskiftelovens § 81, stk. 3, nr. 2, jf. § 82, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, kan ydes af Skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle, jf. § 6 i lov om ægtefællers økonomiske forhold.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningen vil kunne stifte indefrysningsslån, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, uden samtykke fra ægtefælle eller medejere af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed indebærer en undtagelse til § 6 i lov om ægtefællers økonomiske forhold.

Det følger af § 6, stk. 1, i lov om ægtefællers økonomiske forhold, at en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke må indgå aftale om at overdrage, pantsætte, udleje eller bortforpagte familiens helårsbolig eller en bolig, der er bestemt til familiens helårsbolig, når boligen helt eller delvis indgår i lighedelingen efter § 5, stk. 1, 1. pkt. Det følger af stk. 2, at samtykke efter stk. 1 kræves, selv om ægtefællerne har ophævet samlivet. Det følger af stk. 3, at samtykke efter stk. 1 kræves også efter separation eller skilsmisse, indtil der er indgået aftale eller truffet endelig afgørelse om boligen efter § 48 i lov om ægtefællers økonomiske forhold.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med den foreslåede lovbestemte panteret, jf. lovforslagets § 56, stk. 1, hvor af det følger, at lån, der efter § 46, stk. 1, er ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive

påløbne renter, jf. § 61, vil hæfte på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen og med gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke omfatte lån ydet til pensionister til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 53, hvorfor Skatteforvaltningen vil indhente samtykke fra eventuelle ægtefæller og medejere i forbindelse med ansøgningsprocessen om pensionistlån.

#### Til § 56

For tilbagebetaling af lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning hæfter låntageren personligt og ubegrænset, og kravet hæfter på ejendommen i dens helhed og med gyldighed mod enhver uden tinglysning, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3. Kravet er således sikret ved en lovbestemt panteret, der ifølge forarbejderne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, side 34, har prioritet på sidstepladsen. Det betyder for krav på tilbagebetaling af lån efter den midlertidige indefrysningsordning, at der for det pågældende krav kan ske lønindeholdelse efter § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, og at der efter § 11 kan foretages udpantning (udlæg) i låntagerens aktiver.

Som en yderligere sikring for tilbagebetaling af forfaldne lån vil der som følge af den lovbestemte panteret også kunne rettes et krav mod køberen af ejendommen, som hæfter subsidiært med ejendommen. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for den lovbestemte panteret ved køb af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån efter § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at for krav på tilbagebetaling af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, inklusive påløbne renter, vil køberen som udgangspunkt hæfte subsidiært og begrænset, idet køberen alene hæfter med ejendommen (pantet). Hæftelsen er således subsidiær i forhold til sælgerens (låntagerens) principale, personlige og ubegrænsede hæftelse, som sælgervil have påtaget sig ved lånoptagelsen. Bestemmelsen vil dermed sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån og påløbne renter, fordi restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne foretage inddrivelseskridt mod ejendommen, uanset at denne er ejerskiftet, hvis sælger blot misligholder sin betalingspligt.

Ved forfald af et lånebeløb vil sælgers blotte misligholdelse af betalingspligten medføre, at restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne igangsætte inddrivelseskridt i form af udpantning (udlæg) i den pågældende ejendom – uanset om der er indtrådt et eller flere ejerskifter. Hæftelsen for tilbagebetalingskravet vil ved overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag dermed blive solidarisk mellem sælger og køber, som dog kun hæfter med den pågældende ejendom, hvorfor restanceinddrivelsesmyndigheden vil kunne igangsætte inddrivelse mod sælgers samlede formue og købers

netop erhvervede ejendom. Der vil derfor over for sælger kunne foretages modregning i udbetalinger af det offentlige efter § 7 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 10 og § 11 i samme lov vil kunne foretages lønindeholdelse og udpantning i sælgers øvrige aktiver.

Indretning af den lovbestemte panteret vil for det første have til hensigt, at der ikke opstår et længerevarende usikkerhedsmoment ved ejerskifter, i og med at restanceinddrivelsesmyndigheden ikke vil skulle foretage udtømmende inddrivelsesskridt imod sælger i form af modregning i udbetalinger fra det offentlige, lønindeholdelse og udpantning i sælgers aktiver, før køber opfordres til at betale beløbet for at undgå en senere tvangsauktion.

For det andet vil den foreslåede hæftelse sikre en hurtigere og mere effektiv sagsbehandling, fordi Skatteforvaltningen ved en overskridelse af den sidste rettidige betalingsdag, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, vil kunne sende en opfordring til betaling af lånebeløbet til køberen af den pågældende ejendom, og herefter vil restanceinddrivelsesmyndigheden kunne foretage udpantning med henblik på en tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 528, hvis køber ikke ønsker at betale det forfaldne lånebeløb og påløbne renter.

Bliver tilbagebetalingskravet ikke dækket i købers ejendom, eksempelvis fordi budsummen på tvangsauktionen ikke er tilstrækkeligt stor, eller fordi restanceinddrivelsesmyndigheden ikke vurderer, at det er realistisk at få en tilstrækkeligt stor andel af tilbagebetalingskravet dækket, hvorfor en tvangsauktion ikke bør gennemføres, vil den opståede solidariske hæftelse medføre, at restanceinddrivelsesmyndigheden i stedet vil skulle overveje at foretage inddrivelsesskridt mod sælger, der hæfter med hele sin formue.

Vurderer restanceinddrivelsesmyndigheden på et senere tidspunkt, at en udpantning vil være et proportionelt inddrivelsesskridt, vil udpantning (udlæg) med henblik på en tvangsauktion kunne foretages uden hensyn til et eventuelt tidsmæssigt aspekt. Dette skyldes det solidariske gældsforhold, som vil opstå mellem sælger og den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som har en begrænset hæftelse med sin ejendom, hvorfor der vil kunne være indtrådt flere ejerskifter, uden at det vil påvirke den lovbestemte panterets hæftelse på ejendommen.

Forfalder et lån til betaling, som følge af at en ejendom i sin helhed ændrer anvendelse, så den ikke længere er omfattet af den permanente indefrysningsordning, vil restanceinddrivelsesmyndigheden ligeledes kunne foretage udpantning i ejendommen, ligesom modregning i udbetalinger fra det offentlige, lønindeholdelse og udpantning i ejerens samlede formue – herunder den pågældende ejendom – vil kunne ske.

For det tredje vil den foreslåede hæftelse være systemteknisk lettest at understøtte, da restanceinddrivelsesmyndighedens inddrivelsessystem er indrettet efter § 2, stk. 5, 1. pkt., i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Det følger af bestemmelsen, at ønsker fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, at inddrivelse af en fordring, der allerede er overdraget til restan-

ceinddrivelsesmyndigheden til inddrivelse, fremover skal ske over for en eller flere andre skyldnere, der tillige helt eller delvis hæfter for fordringen, eller at inddrivelse ikke længere skal omfatte en eller flere skyldnere, som fordringen inddrives over for, skal fordringen med dens renter og opkrævningsgebyrer tilbagekaldes af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, med henblik på at blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden på ny med oplysninger om den eller de skyldnere, som fordringen fremover skal inddrives over for.

Skatteforvaltningen vil dermed undgå at skulle tilbagekalde et forfaldent lånebeløb, som af restanceinddrivelsesmyndigheden ikke kunne inddrives hos sælgeren, til det system, der håndterer udlån, for at genoprette fordringen med både sælger og køber som skyldner, køber hæfter dog kun med den ejendom, som den lovbestemte panteret hviler på. Dermed undgås unødvendig administration.

Den foreslåede lovbestemte panteret vil dermed motivere en køber af en ejendom til aftaleretligt at sikre, at sælger anvender en forholdsmæssig andel af sin modtagne købesum til at indfri lånet, da køber ellers vil risikere at skulle hæfte for tilbagebetalingskravet med sin netop erhvervede ejendom.

Den lovbestemte panteret foreslås at skulle ophøre ved en tvangsauktion, som den derfor ikke vil skulle overleve. Dette begrundes med tre hensyn.

For det første vil den lovbestemte panteret – uanset bestemmelsens ordlyd om gyldighed mod enhver uden tinglysning og med prioritet på sidstepladsen, hvilket medfører, at kravet altid vil være sidst i dækningsrækkefølgen for anvendelsen af en på en tvangsauktion potentielt opnået købesum – medføre, at køber aftaleretligt vil have en interesse i at sikre, at lånet bliver tilbagebetalt. Det samme er tilfældet for grundskyld og dækningsafgift, da disse to er omfattet af en fortrinsstillet lovbestemt panteret. Hvis den lovbestemte panteret skulle kunne overleve en tvangsauktion, ville restanceinddrivelsesmyndigheden kunne foretage udlæg gentagne gange i ejendommen, indtil en auktionkøber ønsker at betale tilbagebetalingskravet for at undgå at miste ejendommen ved en ny tvangsauktion. Overstiger lånebeløbet inklusive påløbne renter ejendommens værdi på en tvangsauktion, vil der kunne indtræde uhensigtsmæssige indefrysningseffekter.

For det andet minder den lovbestemte panteret i sin indretning om tinglyst pant, der også hviler som en hæftelse på ejendommen. Det følger af retsplejelovens § 581, at når auktionkøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt Tinglysningsretten, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen. En analog fortolkning af retsplejelovens § 581, stk. 1, foreslås derfor at skulle finde anvendelse på den lovbestemte panteret, således at køberen af en ejendom på tvangsauktion fortsat vil købe en ejendom rensat for hæftelser.

For det tredje vil en lovbestemte panteret, som ikke opfører efter en tvangsauktion, skabe stor usikkerhed på bo-

ligmarkedet. Dette skyldes de store lånebeløb, som en ejer af en ejendom i en lang årrække vil kunne opbygge, sammenholdt med den faktiske fortrinsstilling, som tilbagebetalingskravet vil have, hvis den lovbestemte panteret skulle overleve en tvangsauktion.

En ikke tinglyst hæftelse på en ejendom vil skabe stor usikkerhed ved bolighandler, hvis ikke køber vil kunne blive bekendt med en sådan hæftelse, som køber vil kunne risikere at overtage ved købet af ejendommen. Det foreslås derfor i stk. 4, at oplysningerne vil skulle være tilgængelig ved handel med fast ejendom m.v.

Det følger af skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, at skattemyndighederne under ansvar efter straffelovens §§ 152, 152 a og 152 c-152 f skal iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende med hensyn til oplysninger om en fysisk eller en juridisk persons økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold, som de under varetagelsen af deres arbejde bliver bekendt med. Forpligtelsen gælder tillige for sagkyndige medhjælpere samt i øvrigt enhver, der som følge af et i henhold til aftale med det offentlige påtaget arbejde kommer til kundskab om sådanne forhold. Er aftalen indgået med en virksomhed, gælder forpligtelsen alle, der under deres arbejde i virksomheden får kundskab om forhold som de ovennævnte.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, med sproglige tilretninger.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at for lån til betaling af ejendomsværdiskat efter § 46, stk. 1, for en i udlandet, på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at en ejer, som tilvælger et lån efter den foreslåede indefrysningssordning, for lånet vil skulle stille en sikkerhed i ejendommen, som har en tilsvarende værdi som den sikkerhed, som den lovbestemte panteret udgør for Skatteforvaltningen.

Det følger af den grundlæggende EU-retlige frihedsrettighed om kapitalens frie bevægelighed, at ejendomme, der er omfattet af dansk ejendomsværdiskat, og som er beliggende i udlandet, også vil skulle omfattes af den permanente indefrysningssordning, herunder de forskellige lånevilkår, som lån ydet efter den permanente indefrysningssordning er omfattet af.

Den foreslåede sikkerhedsstilling i form af en lovbestemt panteret er en særlig juridisk konstruktion i dansk ret, som ikke vil finde anvendelse på ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Det vil derfor ikke være muligt for en ejer at stille en sikkerhed, der i sin form helt svarer til den sikkerhed, som Skatteforvaltningen opnår ved den lovbestemte panteret. Ejeren vil derfor i stedet via en aftale skulle stille en sikkerhed, der i sin værdi svarer til den sikkerhed, som Skatteforvaltningen ville opnå via den lovbestemte panteret, i den ejendom, som lånet optages for.

Dette vil være en konkret afgørelse i hvert tilfælde, fordi

der ikke er kendskab til, at der findes en lignende lovbestemt panteret i udenlandsk lovgivning. En sikkerhed, der i sin værdi svarer til sikkerheden, som den lovbestemte panteret udgør, vil derfor primært udgøre stiftelse af pant på den pågældende ejendom efter de regler, som finder anvendelse i det land, som ejendommen er beliggende i.

Den lovbestemte panteret har det særlige kendetegn, at den altid vil ligge sidst blandt alle rettigheder over ejendommen, hvorfor den altid vil blive dækket sidst blandt de rettigheder, der har krav på dækning via ejendommens salg. Har det pågældende land efter sine nationale retsregler ikke samme mulighed for, at en fordring automatisk altid hæfter sidst på ejendommen, vil Skatteforvaltningen være forpligtet til at acceptere en rykningspåtegning i det udenlandske pantebrev eller et tilsvarende juridisk instrument, således at Skatteforvaltningen ikke kan kræve en bedre sikkerhed for lån ydet til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat på disse ejendomme end for ejendomme, som er beliggende i Danmark og er omfattet af den lovbestemte panteret.

Det foreslås i *2. pkt.*, at ejeren kan i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. stille sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt., indebærer, at en låntager, der optager lån via den permanente indefrysningssordning for en ejendom beliggende i udlandet, vil kunne stille en anden sikkerhed end pant i den pågældende ejendom.

Bestemmelsen tilsigter at gøre det nemmere for en låntager, at stille sikkerhed for lån optaget via den permanente indefrysningssordning, da det kan være komplekst for en låntager at anvende og navigere i en udenlandsk panteret. Med bestemmelsen sikres det derved, at en låntager vil kunne stille anden tilsvarende sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden tilsvarende sikkerhed.

Anden tilsvarende sikkerhed vil eksempelvis kunne være pant i en ejendom beliggende i Danmark. Et ægtepar, der er bosat i Danmark, der eksempelvis ønsker lån via den permanente indefrysningssordning for et sommerhus i Spanien, vil efter den foreslåede bestemmelse kunne vælge at stille sikkerhed i form af pant i deres bolig i Danmark. Der vil i eksemplet ikke være noget krav om sikkerhed inden for friværdien, ligesom Skatteforvaltningen vil skulle tillade rykningspåtegninger for senere opstået gæld, som tinglyses med en panteret på ejendommen.

Stilles sikkerhed efter den foreslåede bestemmelse i 2. pkt., vil det betyde, at Skatteforvaltningen ikke vil have en lovbestemt panteret som sikkerhed for lånet ydet via den permanente indefrysningssordning. Ved en eventuel indrivelse af et forfaldent lånebeløb med påløbne renter vil restanceinddrivelsesmyndigheden i stedet skulle foretage udlæg i det aktiv, som låntageren har stillet som sikkerhed.

Det foreslås i *3. pkt.*, at sikkerhed efter 2. pkt. skal senest være stillet 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 55.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en ejer der øn-

sker at optage lån til betaling af sin stigning i ejendomsværdi, senest vil skulle stille sikkerhed efter 1. og 2. pkt., 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter lovforslagets § 55.

Det foreslås i § 55, stk. 1, at stiftelsestidspunktet for lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende. Det følger endvidere af stk. 2, at afgår en fysisk person ved døden, anses lån tilvalgt efter den permanente indefrysningensordning, jf. § 46, stk. 1, og lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. § 53, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Ejeren, eller dødsboet efter ejeren, vil med den foreslåede bestemmelse have 20 hverdage fra stiftelsestidspunktet til at stille tilstrækkelig sikkerhed efter lovforslagets § 56, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Stilles sikkerheden ikke rettidigt, vil lånet forfalde til betaling efter lovforslagets § 59, stk. 4.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 63, stk. 1, tilbagebetalt det i *stk. 1* anførte lån inklusive påløbne renter, skal Skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at ydelsestiden for hæftelse vil indtræde ved den tidligere ejers simple misligholdelse af betalingsforpligtigheden. Den foreslåede bestemmelse vil finde anvendelse i situationer, hvor ejendommen ejerskiftes, og hvor låntager (den tidligere ejer), som principalt hæfter for lånet, overskrider den sidste rettidige betalingsdag, hvorefter Skatteforvaltningen vil kunne give et tilbud til køberen af ejendommen om at betale det forfaldne lån og påløbne renter med henblik på at afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden foretager udpantning i ejendommen.

Det foreslås i *2. pkt.*, at det samme gælder for lån efter *stk. 2*, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at Skatteforvaltningen ligeledes vil kunne give en køber af en ejendom beliggende i udlandet muligheden for at betale det forfaldne lån og påløbne renter med henblik på at afværge, at restanceinddrivelsesmyndigheden foretager udlæg i ejendommen efter det pågældende lands regler.

Den foreslåede bestemmelse forudsætter, at låntageren har valgt at stille sikkerhed for den i udlandet beliggende ejendom ved pant i den pågældende ejendom efter lovforslagets § 56, stk. 2, 1. pkt. Er der stillet anden betryggende sikkerhed efter lovforslagets § 56, stk. 2, 2. pkt., eksempelvis i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, eller en bankgaranti, vil restanceinddrivelsesmyndigheden ikke kunne foretage udlæg i køberens ejendom, da der ikke er stillet sikkerhed i denne. Restanceinddrivelsesmyndigheden vil dermed i stedet skulle se sig fyldestgjort i det aktiv, som låntageren, i stedet for ejendommen har stillet sikkerhed i.

Det foreslås i *stk. 4*, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntager.

I praksis vil det ske ved en udvidelse af den nuværende ordning, hvor bl.a. oplysninger om grundskyld og dækningsafgift, der hæfter på en fast ejendom i dens helhed med en lovbestemt panteret, af ejeren vil kunne rekvireres hos Erhvervsstyrelsen i form af en såkaldt ejendomsdatarapport mod et gebyr fra og med februar i året efter det indkomstår, som et lån er ydet for.

Ordningen vil således blive udvidet til også at omfatte oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter de foreslåede bestemmelser i § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61.

Lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningensordning for f.eks. indkomståret 2026 vil først blive udstillet fra og med februar 2027. Har ejeren ligeledes optaget lån for indkomståret 2025, vil dette lån blive udstillet fra og med februar 2026. Det vil dermed alene være sidste års indefrysningenslån, som først udstilles fra og med februar i året efter indkomståret.

En ejendom, hvor en ejer f.eks. har optaget lån 5 år i træk fra og med 2025, vil i januar 2030 have udstillet lån, inklusive påløbne renter, for indkomstårene 2025 til og med 2028, mens lånet for indkomståret 2029 først vil være udstillet fra og med februar 2030.

Den manglende udstilling af lån, inklusive påløbne renter, på ejendomsdatarapporten i januar måned efter det indkomstår lånet er ydet for, foreslås af hensyn til Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet, jf. *pkt. 2.3* i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse skal således ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i § 56, stk. 1, hvorefter en køber hæfter for ubetalte lån med en lovbestemt panteret på sin nyerhvervede ejendomme.

Ved m.v. forstås f.eks. omlægning af lån og anden kreditoptagning.

#### Til § 57

Det følger af grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 3, at lånet efter reglerne i § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Med bestemmelsen fastslås det derfor, at det er en betingelse for lån ydet efter grundskyldslånelovens § 4, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev som sikkerhed for lånet.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, at til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 8.

Det følger videre af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 1. pkt., at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, jf. dog *stk. 7*. Det følger af *2. pkt.*, at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af

ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholds- mæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

Opgørelsen af, hvorvidt der er tilstrækkelig friværdi i en ejendom, tager udgangspunkt i den seneste offentlige ejendoms- værdi med fradrag af de foranstående tinglyste hoved- stole. Pensionisten m.fl. kan dog vælge at dokumentere den faktiske restgæld og derved få opgjort en aktuel værdi, dvs. en værdi, der afspejler den reelle friværdi. De administrative opgaver, der er forbundet med at behandle dokumentation for en aktuel friværdi, udføres manuelt af kommunen. Ved den senest ansatte ejendomsværdi forstås den senest ansatte offentlige ejendomsværdi, jf. ejendomsvurderingslovens.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 5, at når ska- desløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende. Dette er for at sikre, at der er tilstrækkelig sikkerhed for påløbne renter.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at det er en betingelse for til- deling af lån efter § 53, stk. 1, at told- og skatteforvaltningen til sikkerhed for tilbagebetaling af lån, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal have pant i hele eller en andel af ejen- dommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Det følger videre af *2. pkt.*, at Skatteforvaltningen skal afholde udgiften til tinglysningsafgiften for tinglysning af skadesløsbreve, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at Skatte- forvaltningen, som betingelse for tildeling af pensionistlån vil skulle have sikkerhed for lån ydet efter lovforslagets § 53, stk. 1, ved pant i ejendommen eller i en andel af ejen- dommen i form af et eller flere skadesløsbreve eller ejerpan- tebreve. Tinglysningen af et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev vil ske på tidspunktet for tildelingen af lånet på baggrund af en ansøgning om lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, da der på dette tidspunkt endeligt af Skattefor- valtningen vil være truffet en afgørelse om, om hvorvidt pensionisten opfylder betingelserne for at blive tildelt lånet, herunder om lånets pålydende kan have panteret inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi.

Ved en andel af ejendommen forstås den ejerandel, som vil kunne henføres til pensionisten, der har ansøgt om lån via pensionistlåneordningen. Ejer pensionisten eksempelvis 50 pct. af en ejendom med en friværdi på 1.000.000 kr., vil pensionisten kunne tinglyse lån til betaling af grundskyld, inklusive påløbne renter, indtil det samlede udlån, inklusive påløbne renter efter lovforslagets § 61, stk. 1, udgør 95 pct. af 500.000 kr., uanset at pensionistens medejer ikke har udnyttet sin friværdi på 500.000 kr.

Ejer pensionisten ejendommen i sameje med en eller flere andre fysiske personer, vil tinglysningen af et pantebrev kræve samtykke fra alle medejere. Kan dette samtykke ikke opnås, vil virkningen være, at pensionisten ikke opfylder betingelserne for at kunne blive ydet lån, idet pensionisten ikke vil kunne stille tilstrækkelig sikkerhed for lån ydet efter pensionistlåneordningen. Samtykket vil være nødvendigt, da formålet med tinglysning vil være aktivt at foretage udlæg

i den samlede faste ejendom ved en tvangsauktion, hvorfor et manglende samtykke fra medejere ville forpligte disse medejere af ejendommen urimeligt.

Ejendommen, hvorpå der vil skulle tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev, vil skulle være samme ejendom, som ejeren ønsker at optage lån til betaling af grundskyld for. Det vil eksempelvis betyde, at ejer en pen- sionist både en villa og et sommerhus, men der er ikke tilstrækkelig dækning i villaen til, at der kan tinglyses et skadesløsbrev eller ejerpantebrev inden for den senest of- fentlige ansatte ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 57, stk. 2, 1 pkt., vil der ikke kunne tinglyses sikkerhed i sommerhuset for lån ydet til betaling af grundskyld for villaen. I dette eksempel vil pensionisten enten kunne ansøge om lån til be- taling af grundskyld for sommerhuset eller ikke foretage sig yderligere, da lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, for villaen vil ophøre automatisk, da betingelserne for låntagningen ikke længere vil være opfyldte.

Pensionisten vil selv kunne bestemme, om Skatteforvalt- ningen skal tinglyse et skadesløsbrev på den pågældende ejendom som sikkerhed for lån ydet efter lovforslagets § 53, stk. 1, eller om ejeren ønsker at stille et ejerpantebrev til råd- ighed for Skatteforvaltningen. Skatteforvaltningen afholder alle udgifter forbundet med tinglysning af et skadesløsbrev, herunder tinglysningsafgiften, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2, således at ejeren vil blive holdt fri for alle udgifter ud over forretningen af lånet.

Det følger af tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2, at der betales en afgift til statskassen efter reglerne i denne lov for tinglysning af pant, bortset fra retspant, jf. §§ 5, 5 a, 5 b og 10.

Ønsker ejeren at stille et allerede tinglyst ejerpantebrev til rådighed for Skatteforvaltningen, vil der ikke skulle ske refusion for ejerens udgifter forbundet med tinglysning af ejerpantebrevet. Dette begrundes med, at en ejer ellers vil kunne ansøge om lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, med et ejerpantebrev som sikkerhedsstillelse, hvorefter ejeren vil skulle have refusion for udgifterne forbundet med tinglys- ning af ejerpantebrevet. Indfrier pensionisten på et senere tidspunkt det lån, der har underpant i ejerpantebrevet, inklu- sive påløbne renter, vil ejeren have et afgiftsfritaget ejerpan- tebrev.

Ejeren vil eksempelvis kunne indfri lånet 10 dage efter stiftelsen den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår lånet er optaget for, hvorfor ejeren kun vil skulle betale én måneds kreditrenter, jf. lovforslagets § 61, stk. 1, for et ejerpantebrev, hvilket vil være betydeligt mindre end tingly- sningsafgiften. Selve hovedstolen vil i dette eksempel skulle ses som en likviditetsudskyldelse.

Med forslaget vil der kunne forekomme tilfælde, hvor en ejer både har stillet et ejerpantebrev til rådighed og ønsker et nyt skadesløsbrev tinglyst. Det kan f.eks. være i det tilfælde, hvor ejeren først stiller et ejerpantebrev til rådighed, som ef- ter en given periode ikke længere har dækning til yderligere lån og renter, hvorefter ejeren ønsker, at Skatteforvaltningen opretter et skadesløsbrev.

Der vil også kunne forekomme tilfælde, hvor Skatteforvaltningen har to eller flere tinglyste skadesløsbreve. Det vil eksempelvis forekomme i de tilfælde, hvor en ejer optager lån gennem en årrække, hvorfor det oprindelige tinglyste skadesløsbrev på et tidspunkt ikke vil have dækning for yderligere lån og påløbne renter, selv om der stadig er friværdi inden for den senest ansatte ejendomsværdi. I dette tilfælde vil Skatteforvaltningen tinglyse et nyt skadesløsbrev, forudsat at ejeren ikke stiller et ejerpantebrev til rådighed, hvorfor Skatteforvaltningen vil kunne have flere skadesløsbreve med flere forskellige underliggende låne- og rentefordringer tinglyst på ejerens ejendom.

Fravælges fremtidige pensionistlån efter lovforslagets § 64, stk. 2, vil Skatteforvaltningen fortsat med pensionistens accept kunne tinglyse yderligere skadesløsbreve til dækning af påløbne renter. Ønsker pensionisten eller en medejer af ejendommen, at der ikke tinglyses yderligere pant i ejendommen, vil de påløbne renter løbende forfalde til betaling efter lovforslagets § 56, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 1, med sproglige ændringer, samt grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 3, med sproglige ændringer, da bestemmelsen ligeledes vil være et krav for optagelse af lån til pensionister til betaling af grundskyld efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi på stiftelsestidspunktet, jf. § 55. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at i tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle have sikkerhed for lån ydet efter lovforslagets § 53, stk. 1, inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi på stiftelsestidspunkt, som fastsat efter lovforslagets § 55.

Friværdien inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi vil skulle forstås som differencen mellem den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi og foranstående tinglyste hovedstole.

Hovedstolen for et lån er et fast beløb, der ikke vil ændre sig, medmindre lånet konverteres til et andet lån. Når ejendomsværdien efter forslaget fratrækkes tinglyste hovedstole med henblik på at opgøre ejendommens friværdi, vil der således ikke blive taget højde for eventuelle afdrag på lånet, medmindre disse afspejler sig i den reserverede gældsramme på ejendommen. Det skal derfor særligt bemærkes, at pensionisten m. fl. med forslaget dermed ikke som i den gældende pensionistlåneordning vil have mulighed for at dokumentere den faktiske restgæld og derved få opgjort den aktuelle friværdi. Dette skyldes, at ordningen overgår fra manuel håndtering i kommunerne til en statslig it-understøttet løsning, der administreres af Skatteforvaltningen.

En »senest ansatte offentlige ejendomsværdi« vil både kunne være opgjort efter en foreløbig og endelig fastsat

offentlig ejendomsvurdering. Det vil f.eks. betyde, at for pensionistlån for indkomståret 2024, vil det være en foreløbig 2022-vurdering, som vil skulle anvendes til at opgøre friværdien på stiftelsestidspunktet den 1. januar 2025.

Det skyldes, at de endelige 2022-vurdering først forventes udsendt i løbet af 1. halvår 2025, hvorfor den endelige 2022-vurdering ikke vil være udsendt på stiftelsestidspunktet den 1. januar 2025.

Stiftelsestidspunktet er som udgangspunkt fastsat efter lovforslagets § 55, stk. 1, til den 1. januar året i indkomståret efter det indkomstår, som et lån er ydet for, hvilket er sammenfaldende med det tidspunkt hvor forskudsopgørelsen for indkomståret lukker for tilretning af ejeren.

I tilfælde af dødsfald stiftes lånet efter lovforslagets § 55, stk. 2, på dødsdagen, hvilket ligeledes er sammenfaldende med det tidspunkt hvor den afdødes forskudsopgørelse for året lukker for tilretninger.

Stiftelsestidspunktet er sammenfaldende med lukningen af forskudsopgørelsen, fordi lånet opgøres på baggrund af data fra forskudsopgørelsen. Der henvises til lovforslagets § 55 for en nærmere redegørelse for forslaget om stiftelsestidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 2. pkt., vil omfatte den situation, hvor der er to eller flere ejere af en ejendom, eksempelvis et ægtepar, hvor mindst en af ejerne ønsker at optage lån. I dette tilfælde tinglyses der et skadesløsbrev med dækning i den ejerandel, som kan henføres til låntageren. Dette vil have den retsvirkning, at Skatteforvaltningen i forbindelse med et salg af ejendommen kun vil kunne se sig fyldestgjort i den andel af salgsprisen, som kan henføres til den ejer, som har optaget lån. Tinglysningen vil dog fortsat kræve samtykke fra alle medejere.

Falder den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi til et beløb, der gør, at allerede tinglyste låne- og rentefordringer ikke længere har dækning inden for ejendomsværdien, eksempelvis på grund af prisfald, der kan henføres til konjunkturændringer på boligmarkedet, vil den andel af lån og renter, som ikke længere har dækning, forblive indestående. Der vil dermed ikke ske et forholdsmæssigt forfald af lån og renter til betaling.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 1. pkt., med sproglige ændringer, samt ændring af praksis for opgørelse af friværdi i ejendommen og afskaffelse af pensionisternes mulighed for at dokumentere restgæld på ejendommen. 2. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 2, 2. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3*, at skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme mindst skal udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld, for den ejer, der optager lån efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 indebærer, at der vil blive fastsat en minimumsramme for skadesløsbrev og ejerpantebrev, som Skatteforvaltningen vil skulle have. Rammen sættes til minimum 1 års opgjort grundskyld, som ud-

gør en forholdsmæssig andel af den ejerandel, der optages lån for, således at antallet af tinglysninger begrænses.

Ved den opgjorte grundskyld forstås grundskylden opgjort efter lovforslagets § 17, fratrukket det opgjorte rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 39, med fradrag for et eventuelt negativt forskelsbeløb for rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, og lån ydet til betaling af grundskyld i den permanente indefrysningsskema, opgjort efter lovforslagets § 49, stk. 2.

Den opgjorte grundskyld vil skulle deles forholdsmæssigt på ejerandele, således at ejeren, der ønsker lånet, kun vil skulle stille sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af den opgjorte grundskyld. Udgør den samlede grundskyld for en ejendom, der er ejet af to fysiske personer i ideelle andele, eksempelvis 20.000 kr. i et indkomstår, vil hver ejer som minimum skulle stille sikkerhed for 10.000 kr.

Det foreslåede krav om, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme mindst skal udgøre ét års opgjort grundskyld, vil eksempelvis medføre, at en ejer, som vil blive opkrævet 10.000 kr. i grundskyld i et givent indkomstår, ikke vil kunne anvende et ejerpantebrev med en ledig ramme på 9.000 kr. I dette tilfælde vil ejeren skulle tinglyse et nyt ejerpantebrev eller samtykke til, at Skatteforvaltningen tinglyser et skadesløsbrev, forudsat at der er kan opnås panteret inden for friværdien af den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Det foreslås i *stk. 4*, at lån ydet af Skatteforvaltningen efter § 53, stk. 1, og som skal sikres med pant i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, ydes, indtil lånebeløbet, inklusive allerede påløbne renter, jf. § 61, udgør 95 pct. af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* indebærer, at der kun vil blive ydet lån, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, indtil 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme er fyldt. Dette vil skulle sikre, at der som udgangspunkt vil være tilstrækkelig plads i skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet til påløbne renter for efterfølgende indkomstår.

Er der ikke længere tilstrækkelig plads i skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet, eksempelvis grundet påløbne renter gennem en årrække, og er det ikke muligt at tinglyse ny sikkerhed, vil fremtidige påløbne renter for de efterfølgende indkomstår forfalde til betaling efter § 59, stk. 3, indtil det igen er muligt at tinglyse ny sikkerhed inden for friværdien af den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 5, med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 5*, at der tinglyst et pantsætningsforbud på den valgte ejendom, jf. § 53, stk. 3, 2. pkt., ydes der ikke lån efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* indebærer, at en ejer ikke vil kunne optage lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, hvis der er tinglyst et pantsætningsforbud på den ejendom, som ejeren ønsker at optage lån i. Ejeren vil derfor selv skulle aftale en ophævelse af pantsætningsforbuddet med den kreditor m.v., som har tinglyst pantsætningsforbuddet,

før ejeren vil kunne optage lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, i den pågældende ejendom.

Det vil eksempelvis betyde, at selv om en ejer har en friværdi, som udgør 20 pct. af den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, vil ejeren ikke kunne optage lån efter lovforslagets § 53, stk. 1, hvis der er tinglyst et pantsætningsforbud på ejendommen.

#### Til § 58

I grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, er det fastsat, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i *stk. 2*, jf. *dog stk. 7*.

Kommunalbestyrelsen vil dermed selv kunne beslutte, hvorvidt det ønskes at foretage en rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse. Kommunalbestyrelsen vil dog særligt skulle anse forbedringer af ejendommen som en rimelig årsag til at give en rykningspåtegning. Der er dog efter grundskyldslånelovens regler ikke fastsat en nærmere afgrænsning af hændelser, der kan begrunde en rykningspåtegning. Den enkelte kommunalbestyrelse har derfor vide rammer for at beslutte, hvilke hændelser, herunder forbedringer af ejendommen, som vil kunne medføre en rykningspåtegning af de kommunale skadesløsbreve eller ejerpantebreve

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, følger det, at kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Det foreslås i *stk. 1*, at skadesløsbreve og ejerpantebreve efter § 57, stk. 1, skal have oprykkende prioritet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at skadesløsbreve tinglyst af Skatteforvaltningen vil skulle have oprykkende prioritet. Ejerpantebreve, der af ejeren ønskes anvendt, som sikkerhedsstillelse for lån efter pensionistlåneordningen i lovforslagets § 53, stk. 1, vil ligeledes skulle have oprykkende prioritet, før det vil kunne godtages af Skatteforvaltningen. Bestemmelsen har dermed den virkning, at skadesløsbreve og ejerpantebreve, der anvendes til sikring af Skatteforvaltningens låne- og rentefordringer, automatisk vil rykke op i takt med, at foranstående pantehæftelser nedlyses.

Ved oprykkende prioritet forstås, at skadesløs- eller ejerpantebrevet automatisk vil rykke op i prioritetsstillingen, i



takt med at en foranstående panteret afdrages eller indfries på et forud angivet tidspunkt. Ophøret af den foranstående panteret skal således være forudberegneligt, dvs. fremgå af pantebrevets vilkår

Et ejerpantebrev uden oprykkende prioritet vil skulle afvises af Skatteforvaltningen. Ejeren vil selv skulle være ansvarlig for enten at tillægge et eksisterende ejerpantebrev oprykkende prioritet, tinglyse et nyt ejerpantebrev eller at anmode Skatteforvaltningen om at tinglyse et skadesløsbrev i forbindelse med ansøgning om lån efter lovforslagets § 53, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 1. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at skadesløsbreve og ejerpantebreve skal forsynes med rykningspåtegning, såfremt långiver ved erklæring har tilkendegivet, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, hvor kontantprovenuet maksimalt svarer til indfriesesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med ydelse og indfrielse af lån. Det foreslås i *2. pkt.*, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 57, stk. 2. Det foreslås i *3. pkt.*, at en erklæring efter 1. pkt. alene kan afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

De foreslåede bestemmelser i stk. 2, 1. og 2. pkt., indebærer, at det vil blive lettere for pensionister at omlægge lån, herunder særligt omlægge højtforrentede lån til lån, der forrentes med en lavere rente. Skatteforvaltningen har med forslaget pligt til at rykke for lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., såfremt disse lån optages til indfrielse af eksisterende lån med tillæg af omkostningerne ved omlægningen, men der vil ikke ved låneomlægningen kunne opnås et kontant provenu. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet vil fortsat skulle have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i lovforslagets § 57, stk. 2.

Ved långiver menes en anden långiver end Skatteforvaltningen, f.eks. en bank eller et realkreditinstitut.

Det foreslåede stk. 2, 3. pkt., indebærer, at en erklæring efter forslaget i 1. pkt. alene skal kunne afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d, som indeholder en afgrænsning af de virksomheder og personer, som vil kunne afgive en erklæring efter det foreslåede 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., svarer indholdsmæssigt til grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, 1. pkt., med sproglige ændringer.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen efter ejerens anmodning kan forsyne skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet med rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligens værdi. Det foreslås i *2. pkt.*, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 57, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 indebærer, at Skatte-

forvaltningen vil kunne give ejere mulighed for, at skadesløsbreve eller ejerpantebreve, der udgør sikkerhed for lån efter pensionistlåneordningen i lovforslagets § 53, stk. 1, forsynes med en rykningspåtegning, hvis ejeren ønsker at optage et lån, der forbedrer ejendommens værdi.

Det vil være op til Skatteforvaltningen at vurdere, hvilke lån der vil skulle anses for rimelige, men rykningen vil især skulle anses for rimelig, hvis der er tale om lån til brug for boligforbedringer. Boligforbedringer vil eksempelvis kunne være nødvendige udskiftninger af elementer på ejendommen såsom tag, varmepumpe, vinduer m.v., som skal udskiftes af hensyn til ejendommens beboelighed og ejendomsværdien. Udskiftning af elementer på ejerboligen af klimahensyn, såsom udskiftning af et oliefyr med en varmepumpe, isolering af tag og vægge, og andre klimaforbedringer af ejendommen, vil også være omfattet. Tiltag, der direkte vil forhindre værdiforringelser af ejendommen, vil altid være omfattet af bestemmelsen, således at den offentlige ejendomsværdi ikke påvirkes negativt på grund af manglende vedligehold af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., svarer indholdsmæssigt til grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 2. pkt., med den ændring, at det med forslaget vil være Skatteforvaltningen (og ikke kommunalbestyrelsen), der skal forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller kan tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse, samt at bestemmelsens indhold gøres mere objektivt.

Det foreslåede 2. pkt. er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 3. pkt.

#### Til § 59

Efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 4, nr. 1, kan lån i medfør af stk. 1 og 2, kun ydes, såfremt, ejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, fremgår det, at når yderligere lån ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter af ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Efter grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, vil lånebeløbene med tilskrevne renter forfalde til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Dette gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidende i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog

krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, at hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 8.

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, følger det, at skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen. Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.

Det foreslås i *stk. 1*, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog stk. 5 og § 60.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, vil skulle tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom ejerskiftes. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debitorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen for tilbagebetaling af lånet. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, så ejeren vil kunne anvende den opnåede salgsspris for ejendommen til tilbagebetaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 61, stk. 1, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis den 1. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den permanente indefrysningsordning og lån efter pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ejerskiftes der eksempelvis den 31. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det

kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Ved ejerskifte forstås et samlet ejerskifte af hele ejendomme. En ejer, der f.eks. ejerskifter 50 pct. af sin ejendom, vil fortsat beholde sine samlede lånebeløb, hvorfor ejerskiftet kun vil påvirke størrelsen af fremtidige lån.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, er, for så vidt angår pensionistlåneordningen, en videreførelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., med den ændring, at dødsfald ikke længere vil være en forfaldsbetingelse, og at der ved delvist ejerskifte ikke vil ske forfald for den del af lånet, der delvist ejerskiftes.

Ligeledes videreføres grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., for den midlertidige indefrysningsordning, dog med den ændring, at forfaldstidspunktet ændres fra 10 dage fra ejerskiftet til den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er en ejendom efter lovforslagets § 3, stk. 1, vil lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1, forfalde til betaling den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

En ændret anvendelse kan eksempelvis indtræde i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, hvis ændringen er tilstrækkeligt væsentlig.

Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Det fremgår af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, omfatter også delvist ændrede anvendelser, eksempelvis hvis 50 pct. af en ejendom overgår til at være en erhvervs ejendom. Det vil være uden betydning for forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, om hele eller kun dele af ejendommen ændrer anvendelse, så længe den ændrede anvendelse er så væsentlig, at den medfører en ændret anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, hvorefter lån og påløbne renter forfalder til betaling.

Dette vil eksempelvis betyde, at en ændret anvendelse af en ejendom, som f.eks. registreres i et autoritativt system den 1. september 2025, vil medføre forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1., dvs. den 1. oktober 2025 med sidste rettidige betalingsdag den 20. oktober 2025. Den ændrede anvendelse registreres på tidspunktet for offentliggørelsen af den førstkomende ejendomsvurdering, hvori den ændrede anvendelse indgår.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 48, stk. 2, og § 50, stk. 4, hvorefter en ejendom får tildelt et nyt sammenligningsår i tilfælde af en ændret anvendelse. Tildeling af nyt sammenligningsår vil med bestemmelsen ske fra det tidspunkt, hvor den ændrede anvendelse indgår i beskatningsgrundlaget, dvs. har skattemæssigvirkning for ejeren.

I ovenstående eksempel, hvor den ændrede anvendelse indtræder 1. september 2025 og lånet forfalder til betaling den 1. oktober 2025 med sidste rettidige betalingsdag den 20. oktober 2025, vil den ændrede anvendelse først have skattemæssigvirkning fra 1. januar 2026, hvorfor der stiftes et nyt indefrysningsslån den 1. januar 2026, som forfalder til betaling den 1. februar 2026 med sidste rettidige betalingsdag den 20. februar 2026.

Ejere tilmeldt den permanente indefrysningsordning, hvis ejendom ændrer anvendelse, vil dermed opleve et todelt forfald af deres indefrysningsslån. Ét forfald ved offentliggørelsen af den nye vurdering, hvis denne offentliggøres inden 1. januar i året efter, og ét forfald når den nye vurdering har skattemæssigvirkning.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 4. pkt., med en ændring og udvidelse af bestemmelsen til at omfatte den permanente indefrysningsordning samt også at omfatte forfald af lån ydet efter pensionistlåneordningen.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, forfalder til betaling den 1. i måneden, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Et ydet lån vil – udover at være knyttet til ejerskabet (CPR-nummer) – være knyttet til et BFE-nummer. BFE står for »bestemt fast ejendom«, og BFE-nummeret er en entydig identifikation af fast ejendom i Danmark, som Skatteforvaltningen anvender til identifikation af fast ejendom.

Forslaget indebærer, at lån og påløbne renter vil forfalde til betaling som følge af, at ejendommen bliver tildelt nyt BFE-nummer. Det skyldes, at ved tildeling af et nyt BFE-nummer vil der være tale om en helt ny ejendom.

Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 61, stk. 1, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

En ejendom kan f.eks. tildeles et nyt BFE-nummer i tilfælde, hvor ejendommen bliver opdelt i to separate ejen-

domme. Ved opdeling af en ejendom kan ejeren sammen med en landinspektør selv beslutte, om BFE-nummeret skal videreføres for én af de to nye ejendomme, eller om der skal oprettes to nye BFE-numre for hver af de to nye ejendomme.

Tilfælde, hvor hver af de to nye ejendomme tildeles nye BFE-numre, vil lån ydet efter lovforslagets §§ 46, stk. 1, og 50, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, forfalde til betaling. Tilfælde, hvor BFE-nummeret for den oprindelige ejendom videreføres for en af de nye ejendomme, vil lån forblive indestående for denne ejendom – uanset om f.eks. 50 pct. af grunden udskilles til en ny grund og tildeles nyt BFE-nummer. Dette skyldes, at et forholdsmæssigt forfald af lån ikke kan systemunderstøttes. Se nærmere om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet, jf. pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lån inklusive påløbne renter vil forblive indestående for den ejendom, for hvilken BFE-nummeret er videreført, selv om ejendoms- og grundværdien reduceres ved opdelingen.

Det bemærkes, at hvis ejendommen med det videreførte BFE-nummer ejerskiftes, enten i forbindelse med eller efter opdelingen af den oprindelige ejendom, vil lånene bortfalde, jf. forslaget i stk. 1, medmindre ejerskiftet sker til en ægtefælle, jf. forslaget i § 60.

Det foreslås i *stk. 4*, at påløbne renter for lån ydet efter § 53, stk. 1, jf. § 61, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 57, stk. 1 eller 2, vil forfalde til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 indebærer, at hvis der – uanset årsagen – ikke er mulighed for at tinglyse underpant i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev på den pågældende ejendom som sikkerhed for en påløbet rente, vil renten forfalde til betaling den 1. i måneden efter, at renten er opgjort. Forfaldne renter vil med den foreslåede bestemmelse skulle opkræves og inddrives, uafhængigt af at den tilhørende hovedstol ikke selv er forfaldet til betaling.

Den manglende sikkerhed i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev vil både kunne forekomme, hvis der ikke længere er tilstrækkelig friværdi inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi med fradrag for den del af værdien, der med tinglyst pant sikrer hovedstole, eller hvis den fysiske person ikke ønsker, at Skatteforvaltningen tinglyser yderligere pant på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 er en videreførelse af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, dog med den modifikation, at opkrævningen vil skulle ske månedligt via Skatteforvaltningens it-system, som håndterer låneadministration, herunder opkrævning af forfaldne lån og renter.

Det foreslås i *stk. 5*, at ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden efter, at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 60.

Ejerskifte af ejendomme beliggende i Danmark registreres i it-systemet ejerfortegnelsen, som Skatteforvaltningen automatisk vil kunne indhente information om ejerskifte i. Ejer-

skifte af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, vil ikke fremgå af ejerfortegnelsen, hvorfor Skatteforvaltningen ikke automatisk vil kunne indhente data vedrørende ejerskifte af disse ejendomme.

Skatteforvaltningen vil typisk først blive bekendt med et ejerskifte af en ejendom beliggende i udlandet, når ejeren af ejendommen af egen drift indmelder ejerskiftet til Skatteforvaltningen.

Den foreslåede forfaldsbetingelse i lovforslagets § 56, stk. 1, hvorefter lån forfalder til betaling ved ejerskiftes registrering i ejerfortegnelsen, vil derfor ikke kunne systemunderstøttes af Skatteforvaltningen for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Det foreslås derfor, at lån ydet til ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, vil skulle forfalde til betaling den 1. i måneden efter at Skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet.

Eksempel 1: Bliver Skatteforvaltningen bekendt med et ejerskifte af en ejendomme beliggende i Grønland, som ejeren har optaget lån for efter lovforslagets § 46, stk. 1, den 30. juli 2024, vil lånet forfalde til betaling den 1. august 2024, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2024, jf. lovforslagets § 63.

Eksempel 2: Bliver Skatteforvaltningen bekendt med et ejerskifte af en ejendomme beliggende i Grønland, som ejeren har optaget lån for efter lovforslagets § 46, stk. 1, den 1. juli 2024, vil lånet forfalde til betaling den 1. august 2024, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2024, jf. lovforslagets § 63.

Ved ejerskifte forstås et samlet ejerskifte af hele ejendomme. En ejer, der f.eks. ejerskifte 50 pct. af sin ejendom, vil fortsat beholde sine samlede lånebeløb, hvorfor et ejerskifte i dette tilfælde alene vil påvirke størrelsen af fremtidige lån.

Det foreslås i *stk. 6*, at stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 56, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. januar i måneden efter udløbet af de 20 hverdage.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at lån optaget efter lovforslagets § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, vil forfalde til betaling, hvis ejeren ikke stiller sikkerhed efter lovforslagets § 56, stk. 2, 3. pkt. rettidigt. Efter det foreslåede § 56, stk. 2, 3. pkt., vil ejeren have 20 hverdage fra stiftelsestidspunktet i lovforslagets § 55, stk. 1, til at stille tilstrækkelig sikkerhed.

Det foreslås i *stk. 7, 1. pkt.*, at indbetalinger til betaling af lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, dækker ældste lån først. Det foreslås i *2. pkt.*, at hovedstolen dækkes før renter påløbet den enkelte hovedstol, jf. § 61.

Den foreslåede bestemmelse omhandler fastsættelsen af dækningsrækkefølgen for indbetalinger, som udgør tilbagebetalingen af lån ydet efter lovforslagets §§ 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, som er forfaldet til betaling efter lovforslagets § 59.

En ejer, som både har optaget indefrysningsslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf.

lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlån til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 53, stk. 1, vil ved forfald af lånene, f.eks. ved ejerskifte, modtage separate opkrævninger for hvert lån, hvorfor indbetaling til hvert lån vil skulle behandles separat, herunder have separate dækningsrækkefølger.

Lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, ydes pr. indkomstår, hvorfor en låntager (ejeren) vil have en række forskellige hovedstole, som også forrentes individuelt. En ejer, der har optaget lån i f.eks. 5 indkomstår, vil derfor have fem separat hovedstole.

Lån ydet efter lovforslagets § 53, stk. 1, ydes ligeledes pr. indkomstår, hvorfor en låntager (pensionisten) vil have en række forskellige hovedstole, som også forrentes individuelt. En ejer der har optaget lån i f.eks. 5 indkomstår, vil derfor have fem separat hovedstole.

Med forslaget vil indbetalinger til dækning af lån, som er forfaldet til betaling, skulle dække det ældste lån først, dernæst vil påløbne renter på det ældste lån blive dækket, inden hovedstolen for det næstældste lån dækkes osv.

En ejer, der f.eks. har optaget lån for indkomstårene 2025, 2026 og 2027, hvor lån er forfaldet til betaling og hvor ejeren har indbetalt det fulde lånebeløb inklusive renter, vil dækningen ske i følgende rækkefølge:

- 1) Hovedstolen for indkomståret 2025.
- 2) Renter påløbet hovedstolen for indkomståret 2025.
- 3) Hovedstolen for indkomståret 2026.
- 4) Renter påløbet hovedstolen for indkomståret 2026.
- 5) Hovedstolen for indkomståret 2027.
- 6) Renter påløbet hovedstolen for indkomståret 2027.

Forslaget er alene systemteknisk begrundet og forventes ikke at have umiddelbar økonomisk påvirkning af låntager, fordi der ikke beregnes renters rente. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Dækningsrækkefølgen for lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, som er forfaldet til betaling, vil dermed være anderledes end for frivillige tilbagebetalinger efter lovforslagets § 64, hvor indbetalinger foreslås at skulle dække den samlede rentebærende hovedstol før påløbne renter.

#### Til § 60

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., at lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Det følger videre af 2. pkt., at hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Det følger videre af 3. pkt., at dette også gælder, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidde i uskiftet bo. Det følger videre af 4. pkt., at en ægtefælle, som i de foran nævnte

tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 5. pkt., fremgår, at overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, overtages af ægtefællen på samme vilkår.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at en nuværende ægtefælle vil kunne overtage lån ydet efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Ved overtagelse på samme vilkår forstås, at den længstlevende eller nuværende ægtefælle, som får overdraget ejendommen, vil kunne overtage lånets hovedstol og renter. Herudover vil den længstlevende eller nuværende ægtefælle overtage ejerens sammenligningsår for ejendomsværdiskat og grundskyld, som er fastsat efter henholdsvis lovforslagets § 47, stk. 2, og § 49, stk. 2. Ægtefællen vil derfor være berettiget til at tilvælge det samme lån efter lovforslagets § 46, stk. 1, som hvis ejeren fortsat ejede ejendommen.

Den ægtefælle, som samtykker til at overtage et lån, vil ligeledes samtykke til, at Skatteforvaltningen vil have et krav om tilbagebetaling af lån, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, mod sig.

Det vil ikke være muligt for en ægtefælle kun at overtage dele af et lån ved ejerskifte af hele ejendommen. Det vil eksempelvis medføre, at det ikke er muligt at overtage 50 pct. af hovedstolen for et lån optaget via den permanente indefrysningensordning og lade de resterende 50 pct. forfalde til betaling. Det vil være muligt for ægtefællen kun at overtage sammenligningsåret og lade den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling i forbindelse med ejerskiftet.

Undtagelsen til dette er et delvist ejerskifte, hvor en forholdsvis andel af lånet, som svarer til den del af ejendommen der overtages, kan overtages af ægtefællen. Overtager en ægtefælle f.eks. 50 pct. af ejerskabet af en ejendom, som der er optaget lån i, vil ægtefællen kunne overtage 50 pct. af lånet.

Har ejeren både lån ydet efter den permanente indefrysningensordning og pensionistlåneordningen, vil en ægtefælle selv kunne vælge, hvilket af lånene der ønskes overtaget. En ægtefælle, der eksempelvis kun ønsker at overtage lån efter den permanente indefrysningensordning, inklusive de dertilhø-

rende lånevilkår, vil kunne gøre det. En ægtefælle, der ønsker at overtage begge lån, vil kunne gøre det.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at en længstlevende ægtefælle kan på samme vilkår overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at den længstlevende ægtefælle vil kunne overtage lån ydet efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1.

En længstlevende ægtefælle vil dermed ikke risikere at skulle afhænde en nu tidligere fælles bolig af økonomiske årsager, som hidrører fra forfald af den afdødes lån optaget hos Skatteforvaltningen.

Det vil være uden betydning, om den længstlevende ægtefælle overtager ejendommen til hensidde i uskiftet bo, eller om der indtræder en bodeling, hvor længstlevende ægtefælle overtager afdødes ejerandel.

Det bemærkes, at dødsfald ikke er en forfaldsbetingelse efter lovforslagets § 56, hvorfor overgangen (ejerskiftet) af ejerandelen fra den afdøde til dødsboet ikke anses for et ejerskifte i relation til lån optaget efter lovforslagets kapitel 8. En længstlevende ægtefælle vil dermed have hele perioden fra dødsdatoen og indtil der træffes en beslutning om hensidde i uskiftet bo, bodeling, ejerskifte til tredjemand eller udlodning af arv i form af ejerandelen, til at beslutte om den længstlevende ægtefælles lån ønskes overtaget.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 4. pkt., og § 9 c, stk. 1, 5. pkt. Den foreslåede bestemmelse foreslås således udvidet, således at sammenligningsåret for lån ydet efter den permanente indefrysningensordning vil kunne overtages af ægtefællen.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. er en videreførelse og udvidelse af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 4. pkt., fordi det med den foreslåede bestemmelse vil være uden betydning, om den længstlevende ægtefælle forbliver hensiddende i uskiftet bo, eller om der indtræder bodeling.

Det foreslås i *stk. 2*, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, overtages af ægtefællen på samme lånevilkår fra og med overdragelsesdagen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at hvis en tidligere eller nuværende ægtefælle ikke ønsker at overtage lån ydet efter den permanente indefrysningensordning og pensionistlåneordningen, jf. § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, og sammenligningsår for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets § 49, stk. 2, og § 49, stk. 2, vil lånene, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. stk. 3.

Fravælger ægtefællen at overtage lånene, vil det være et

fravalg af den samlede hovedstol inklusive påløbne renter for det lån der fravælges. Ægtefællen vil dermed kunne overtage et pensionistlån, men fravælge at overtage lån ydet efter den permanente indefrysningsskema. Ligeledes vil en ægtefælle kunne fravælge alle lån ydet efter lovforslagets kapitel 8, men vælge at overtage sammenligningsåret for den permanente indefrysningsskema.

Lån inklusive påløbne renter, der ikke ønskes overtaget af den tidligere eller nuværende i ægtefælle, vil forfalde til betaling til den 1. i måneden, 2 måneder efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1. Bestemmelsen vil medføre, at der i situationer, hvor der indtræder et debitorskifte af lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, vil ske forrentning af hovedstolene efter lovforslagets § 61, stk. 1, for den overtagende ægtefælle.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån ydet efter § 46, stk. 1 og § 53, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling efter § 59, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at ægtefæller, herunder en længstlevende ægtefælle, vil være omfattet af samme forfaldsbetingelse som ved andre salg eller overdragelser af en ejendom, som der er optaget lån for efter den permanente indefrysningsskema, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1.

#### Til § 61

Efter grundskyldslånelovens § 3 skal lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, at når yderligere lån herefter ikke kan ydes, afkræves ejeren senere påløbne renter i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Der findes ikke bestemmelse i gældende ret om forretning af lån ydet via den midlertidige indefrysningsskema, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og stiftet efter § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 59, stk. 4.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån efter den permanente indefrysningsskema. Lovforslagets § 53, stk. 1, vedrører lån efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at lån ydet via den permanente indefrysningsskema og pensionistlåneordningen vil skulle forrentes med en månedlig kreditrente pr. påbegyndt måned, som vil blive opgjort og tilskrevet ejerens rentesaldo den første dag i hver måned. Der vil ikke blive beregnet renters rente, da det kun vil være hovedstolen, der forrentes. Da ejeren ikke løbende skal betale kreditrenter, vil der dermed blive ydet lån til betaling af kreditrenterne for lån ydet efter den permanente indefrysningsskema og pensionistlåneordningen. Kreditrenterne forfalder til betaling samtidigt med hovedstolen, og der vil dermed blive ydet rentefrie lån til betaling af kreditrenterne, jf. dog lovforslagets § 59, stk. 3.

Lovforslagets § 59, stk. 4 omhandler forfald af påløbne kreditrenter tilhørende lån ydet efter pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1, som ikke kan sikres ved tinglysning af sikkerhed i den faste ejendom, som der ydes lån til betaling af grundskyld for.

En månedsrente vil have den betydning, at skifter en ejendom ejer midt i en måned, vil den fysiske person, der overdrager ejendommen (sælgeren), skulle betale en rente for hele den påbegyndte måned.

Kreditrenten vil skulle dække Skatteforvaltningens løbende udgifter forbundet med udlån efter lovforslagets § 46, stk. 1, om den foreslåede permanente indefrysningsskema og lovforslagets § 53, stk. 1, om den foreslåede pensionistlåneordning, de administrative udgifter forbundet med låneadministration, den løbende inflation, der devaluerer udlånet, og tab forbundet med udlån, der ikke vil kunne opkræves eller inddrives.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en delvis videreførelse og udvidelse af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., for så vidt angår, at lån ydet efter den foreslåede pensionistlåneordning vil skulle forrentes, samt at lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsskema ligeledes vil skulle forrentes.

Det foreslås i *2. pkt.*, at der ikke beregnes renters rente.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at der ikke vil blive beregnet renters rente af lån efter den lovforslagets §§ 46 og 50, som forrentes efter 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 2*, at renten efter *stk. 1* udgør en 1/12 af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Den foreslåede beregning af rentesatsen i *stk. 2* indebærer, at der vil være en modifikation til beregningen af rentesatsen i grundskyldslånelovens § 3, stk. 1. Den opgjorte rente vil med forslaget skulle deles i 12, fordi der efter det foreslå-

ede stk. 1 vil skulle beregnes en månedlig rente af lån ydet i den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, således at den samme forretning af pensionistlån i grundskyldslåneloven vil blive videreført i det foreslåede stk. 2.

Den gennemsnitlige realkreditobligationsrente vil blive anvendt som rentesats, da den antages at ville afspejle en gennemsnitlig forventet omkostning forbundet med udlån for Skatteforvaltningen.

Den foreslåede opgørelse af renten vil eksempelvis indebære, at renten pr. 1. januar 2026 vil blive beregnet på baggrund af et gennemsnit af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer fra og med den 1. oktober 2024 til og med den 30. september 2025.

Forslaget er, for så vidt angår opgørelsen af renten, en videreførelse af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., dog med tilføjelse af en opdeling af den opgjorte rentesats i 12 dele.

Det foreslås i *stk. 3*, at ved opgørelsen af rentesatsen efter stk. 2 ydes et nedslag på 25 procent.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 indebærer, at rentesatsen som fastsat efter de foreslåede stk. 2, vil blive fratrukket 25 procent inden renten opgøres og tilskrives rentesaldoen den første dag hver måned efter det foreslåede stk. 1. Udgør rentesatsen f.eks. 2 pct., vil Skatteforvaltningen skulle nedskrive rentesatsen med 0,5 pct.-point, til 1,5 pct.

Rentenedslaget foreslås som et alternativ til ligningslovens regler om fradragsret for kreditrenter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det betyder, at det kommer alle låntagere til gode, fordi et fradrag efter ligningslovens bestemmelser vil betyde, at ikke alle låntagere vil kunne udnytte fradraget fuldt ud, fordi ikke alle låntagere vil have en skattepligtig indkomst, hvori fradraget vil kunne udnyttes, herunder særligt i forbindelse med dødsboer.

Det foreslås i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, at renter af lån efter lovforslagets kapitel 8 ikke er fradragsberettiget efter ligningslovens regler.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en delvis videreførelse af rentenedslagsreglen i grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 1. pkt. Ændringen består i, at rentenedslaget vil skulle gives månedligt i stedet for på forfaldstidspunktet, ligesom den foreslåede bestemmelse udvides til også at omfatte den foreslåede permanente indefrysningsordning i § 46, stk. 1.

#### Til § 62

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om opgørelse af renter ved forfald af lån ydet til pensionister til betaling af grundskyld. Der findes ligeledes heller ikke regler i gældende ret om opgørelse af renter ved forfald for lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsordning, da denne ordning er ny, og der dermed ikke tidligere har været forretning af lån ydet efter denne foreslåede låneordning.

Det foreslås i § 62, at forfalder eller indfries et lån ydet

efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at forretningen af lån ydet efter den foreslåede permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, og den foreslåede pensionistlåneordning, jf. lovforslagets § 53, stk. 1, vil ske til og med den måned, hvor årsagen til, at lånene forfalder til betaling, indtræder. Lånene forfalder til betaling ved ejerskifte, jf. lovforslagets § 59, stk. 1, ved ændret anvendelse, jf. lovforslagets § 59, stk. 2 og ved bortfald af ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer), jf. lovforslagets § 59, stk. 3. Den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. i måneden, hvorfor ejeren ydes én kreditrentefri måned.

Ejerskiftes der eksempelvis den 1. juli 2026 en ejendom, hvortil der er ydet lån efter den foreslåede permanente indefrysningsordning og den foreslåede pensionistlåneordning, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1. Forretningen af lånene vil ske til og med juli 2026, og der vil ikke ske forretning i august måned i eksemplet, selv om lånet fortsat forbliver indestående.

Ejerskiftes der eksempelvis den 31. juli 2026 en ejendom, hvor til der er ydet lån efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1. Forretningen af lånene vil ske til og med juli 2026, og der vil ikke ske forretning i august måned i eksemplet, selv om lånet fortsat forbliver indestående.

#### Til § 63

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at skifter en ejendom ejer, forfalder det midlertidige indefrysningsslån til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde, jf. 2. pkt.

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 3. pkt., følger det, at sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den seneste rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om sidste rettidige betalingsdag for tilbagebetaling af lån og påløbne renter i forbindelse med lån til pensionister til betaling af grundskyld.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter § 59 eller § 60, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt., indebærer, at forfaldne lån og renter efter den permanente indefrysningsordning og pensionistlåneordningen, herunder påløbne renter, der ikke vil kunne tinglyses, vil have sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden. Alle lån og renter i kapitel

8 vil forfalde til betaling den 1. i måneden i førstkommande måned, hvorfor fysiske personer, herunder pensionister, vil have 20 dage til at foretage en rettidig betaling.

Forfalder et lån ydet efter den permanente indefrysningssordning, inklusive påløbne renter, eksempelvis til betaling den 1. juli 2026, vil den sidste rettidige betalingsdag være den 20. juli 2026.

Tilbagebetalingskrav, inklusive påløbne renter, vil være omfattet af forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, jf. § 3, stk. 1. Tilbagebetalingskrav og renter efter kapitel 8 vil dermed have en virkningsperiode på 3 år, der skal beregnes fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 viderefører grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. og 2. pkt., for så vidt angår sidste rettidige betalingsdag for den midlertidige indefrysningssordning, som vil overgå til den permanente indefrysningssordning, da den sidste rettidige betalingsdag ensrettes med den sidste rettidige betalingsdag, som Skatteforvaltningen anvender i personskattesystemerne.

Det foreslås i 2. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at hvis den sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, hvorfor en ejer kan være forhindret i indfri sine lån rettidigt, vil den sidste rettidige betalingsdag blive forlænget til førstkommande bankdag, således at en ejer i god tro ikke vil skulle betale én måneds morarenter, jf. lovforslagets § 63, stk. 2.

Det foreslås i stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, jf. stk. 1, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at overskrides den sidste rettidige betalingsfrist, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, vil Skatteforvaltningen skulle pålægge låntager at betale morarenter. Morarenten vil påløbe fra hver påbegyndt måned.

Det vil medføre, at hvis f.eks. et krav betales den 21. i den måned, hvor kravet, inklusive påløbne renter, forfalder til betaling, vil den sidste rettidige betalingsdag være overskredet med én dag. Morarenten vil dermed skulle påløbe fra den 1. i samme måned og for hele måneden.

Den foreslåede bestemmelse er en delvis videreførelse af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 3. pkt., da bestemmelsen ikke længere vil have et selvstændigt fastsat rentetilleg på 0,4 pct.-point for hver påbegyndt måned. Herudover foreslås morarenten fastsat efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, i stedet for stk. 2, hvilket vil medføre et rentetilleg på 0,7 pct.-point, jf. opkrævningslovens § 7, stk. 1, 1. pkt. Denne ændring begrundes med systemmæssige hensyn i form af ensrettede morarenteregler.

#### Til § 64

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om indfrielse af lån og påløbne renter i forbindelse med lån ydet efter den midlertidige indefrysningssordning, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger, og lån til pensionister til betaling af grundskyld, jf. lovforslagets § 53, stk. 1.

Det foreslås i stk. 1, 1. pkt., at ejeren kan til enhver tid helt eller delvist indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 61. Det foreslås videre i 2. pkt., at ved delvis indfrielse af lån efter 1. pkt. dækkes hovedstolen før påløbne renter.

Lovforslagets § 46, stk. 1, vedrører lån efter den permanente indefrysningssordning. Lovforslagets § 53, stk. 1, vedrører lån efter pensionistlåneordningen.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. indebærer, at en låntager når som helst helt eller delvist vil kunne indfri lån efter den permanente indefrysningssordning og pensionistlåneordningen.

At ejeren frit vil kunne vælge at indfri lånene helt eller delvist, indebærer, at ejeren selv vil kunne vælge det beløb, vedkommende måtte ønskes at afdrage på et lån, eksempelvis 1 kr. Med forslaget vil ejeren når som helst kunne indfri lånet efter dets stiftelse. Ejeren vil således kunne afdrage en eller flere gange på lånet inden for samme indkomstår, ligesom ejeren f.eks. vil kunne vælge at afdrage med et fast månedligt eller årligt beløb. Ved ejerens mulighed for frivillig indfrielse sikres det dermed, at ejeren ikke vil være tvunget til at sælge ejendommen for at kunne indfri lånet, hvis ejeren eksempelvis ikke længere ønsker at betale renter.

Den foreslåede bestemmelse adskiller dermed den permanente indefrysningssordning fra den midlertidige låneordning i grundskyldslåneloven, jf. pkt. 3.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger, hvorefter kommunerne i perioden 2018-2023 yder lån til betaling af stigninger i grundskylden. Disse lån forfalder som udgangspunkt til betaling ved et ejerskifte af ejendommen. Ejeren kunne ikke fravælge at blive ydet lån til betaling af stigninger i grundskylden i forhold til indkomståret 2017, og ejeren kunne endvidere ikke frit indfri lånet helt eller delvist i perioden 2018-2020. I perioden 2021-2023 vil ejeren også kunne indfri lån efter den midlertidige indefrysningssordning, men ejeren vil skulle indfri det samlede lån, hvorfor delvis indfrielse ikke er muligt. De lån, som kommunerne yder til pensionister til betaling af grundskylden, kan pensionisten indfri når som helst, men det er dog ikke særskilt reguleret i grundskyldslåneloven. Det foreslås på den baggrund at lovfæste adgang for ejeren til når som helst at kunne indfri lånet inklusive tilskrevne renter helt eller delvist.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. om, at hovedstolen vil blive dækket først ved delvis indfrielse af lån, indebærer, at hovedstolen vil blive dækket før de renter, der påløber efter lovforslagets § 61, stk. 1. En ejer vil dermed kunne vælge at indfri hele hovedstolen og lade renterne forblive indestående som et rentefrit lån.

Er der ydet lån for flere indkomstår, vil delvis indbetaling først skulle anvendes til at indfri den samlede hovedstol



for samtlige indkomstår, inden de påløbne renter vil skulle dækkes.

Det foreslås i *stk. 2*, at ejeren kan fravælge lån, der er tilvalgt efter § 46, stk. 1, eller tildelt efter § 53, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter lovforslagets § 55.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* indebærer, at en ejer bl.a. vil kunne fravælge lån efter den permanente indefrysningsskema og pensionistlåneordningen for det indeværende indkomstår til og med den 31. december i det indeværende indkomstår, jf. henvisningen til § 55, stk. 1. Dette skyldes således, at lån efter den permanente indefrysningsskema og pensionistlåneordningen stiftes den 1. januar i året efter indkomståret, jf. lovforslagets § 55, stk. 1, hvorefter tilvalget anses for endeligt.

Den foreslåede henvisning til § 55, stk. 2, indebærer, at i tilfælde, hvor ejeren afgår ved døden, vil lånet ikke længere kunne fravælges i medfør af lovforslagets § 64, stk. 2. Det skyldes, at lånet i det tilfælde vil blive anset for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår, jf. § 55, stk. 2, hvorfor lånet ikke længere vil kunne fravælges.

En ejer, der ønsker at fravælge lån for det indeværende indkomstår, men ikke overholder fristen fastsat i lovforslagets § 64, stk. 2, vil efter det foreslåede *stk. 1* kunne indfri et beløb, der svarer til det lånte beløb for indkomståret.

#### *Til § 65*

For så vidt angår lån til pensionister til betaling af grundskyld, følger det af grundskyldslånelovens § 6, at kommunalbestyrelsen hvert år inden den 1. marts giver låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det forudgående kalenderår betalte ejendomsskatter m.v. og tilskrevne renter.

Der findes ikke i gældende ret særlige regler om meddelelse af kommunernes tilgodehavender, for så vidt angår den permanente indefrysningsskema.

Det foreslås i *stk. 1*, at Skatteforvaltningen hvert indkomstår giver ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. § 61, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående indkomstår.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen hvert år skulle give ejeren meddelelse om statens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af det lånte beløb, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, i det nærmest forudgående indkomstår.

Ved at give ejeren meddelelse forstås, at Skatteforvaltningen, ud over at sende fysiske opgørelser over statens tilgodehavende til borgerere undtaget fra digitalpost, vil gøre tilgodehavendet tilgængeligt på Skatteforvaltningens til enhver tid gældende digitale selvbetjeningsplatform.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* viderefører grundskyldslånelovens § 6, dog med den ændring, at det fra og med den 1. januar 2024 vil være staten, der – for så vidt angår den permanente indefrysningsskema – vil skulle give

meddelelse om statens tilgodehavender og lån til pensionister til betaling af grundskyld.

Det foreslås i *stk. 2*, at indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån ydet efter § 46, stk. 1, eller § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 58, skal Skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltning vil skulle sende en kvittering for tilbagebetaling af lån, hvis ejeren (låntageren) enten frivilligt indfrier lånet efter lovforslagets § 64, stk. 1, eller tilbagebetaler lån forfaldet til betaling efter lovforslagets § 59, stk. 1, eller § 60, stk. 3.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 1, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, som omhandler ægtefællers mulighed for at overtage lån.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 2, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Det følger af lovforslagets § 60, stk. 3, at lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, der ikke af en ægtefælle ønskes overtaget efter *stk. 1* eller *2*, vil forfalde til betaling efter § 59, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 64, stk. 1, 1. pkt., at ejeren helt eller delvist vil kunne indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 61.

Den afsendte kvittering vil have til formål at sikre, at en ejer (låntager) vil kunne anvende kvitteringen som dokumentation til en kreditor eller potentiel køber for, at der ikke længere er en lovbestemt pantehæftelse efter lovforslagets § 56, stk. 1. Kvitteringen vil ligeledes kunne anvendes som dokumentation for betalingen af et skyldigt lånebeløb efter lovforslagets § 53. Det bemærkes, at et skyldigt lånebeløb efter den foreslåede pensionistlåneordning ligeledes vil være tinglyst, hvorfor en godtroende aftaleerhverver samt kreditorer, vil kunne fortrænge lån ydet efter lovforslagets § 53, som ikke er tinglyst.

#### *Til § 66*

Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at ejerskiftes en ejendom, forfalder lånet til betaling 10 dage efter tinglysning af endeligt skøde. Det samme gør sig gældende for delvist salg, hvorefter en forholdsmæssig andel af lånet forfalder til betaling, jf. 3. pkt. Ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er at anse for en ejerbolig efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil lånet forfalde til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderingen for vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 4. pkt. Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af

ejers ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer, jf. 5. pkt.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån er 20 dage efter forfaldsdatoen, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, 1. pkt. Falder datoen på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. 2. pkt. Af 3. pkt. fremgår det, at sker betaling ikke rettidigt, forrentes forfaldne lån med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 pct.-point, indtil betalingen sker.

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, følger det, at låntager i den midlertidige indefrysningsskema hæfter personligt og ubegrænset for tilbagebetalingen af forfaldne lån og renter, som desuden hæfter som en ulovbestemt pant på den pågældende ejendom i dens helhed, og som har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Af grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 1, følger det, at en ejer kan fravælge fremtidige lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema. Af bestemmelsens stk. 2 følger det, at et fravalg af fremtidige lån vil medføre, at de allerede optagne lån efter den midlertidige indefrysningsskema forfalder til betaling.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 3 og § 68.

Med forslaget vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema i grundskyldslånelovens kapitel 2, som indstår hos kommunen, blive kreditorkiftet til Skatteforvaltningen. Overtagelsen vil skulle ske til kurs pari, hvorfor der med forslaget ikke vil skulle beregnes en kursværdi ved Skatteforvaltningens overtagelse af lån.

Det følger af lovforslagets § 83, stk. 3, at skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelsen af lovforslagets kapitel 9, herunder denne foreslåede bestemmelse. Overtagelsen af de kommunale lån vil dermed ske på det tidspunkt, hvor skatteministeren sætter lovforslagets kapitel 9 i kraft.

Skatteforvaltningen vil med den foreslåede bestemmelse skulle indfri de kommunale midlertidige indefrysningsskema ydet via den midlertidige indefrysningsskema i grundskyldslånelovens kapitel 2. Der vil dermed indtræde et simpelt kreditorkifte med ændrede lånevilkår. Der henvises til den foreslåede § 66, stk. 2, for omtale af de foreslåede vilkårsændringer.

Kommunerne vil med bestemmelsen være ansvarlige for historiske data vedrørende lån ydet den 31. december 2023 og tidligere.

Ejere, der har lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema, vil blive varslet inden overtagelsen, så ejeren vil have rimelig tid til at overveje, om ejeren i stedet ønsker at indfri sit kommunale indefrysningsskema. Dette skal særligt ses i relation til, at der med det foreslåede stk. 2 vil indtræde en række vilkårsændringer, herunder særligt, at de kommunale indefrysningsskema vil blive forrentet fremadrettet efter

lovforslagets § 61, fra tidspunktet for Skatteforvaltningens overtagelse af lånene.

Det foreslås i *stk. 2*, at lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 56 og 59-64 og § 65, stk. 1, jf. dog stk. 3 og § 68.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at de lånevilkår, som lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema er omfattet af, vil blive ophævet, og lånene vil i stedet blive omfattet af de foreslåede lånevilkår for den permanente indefrysningsskema.

Det vil bl.a. betyde, at de ejere, der har optaget lån efter den midlertidige indefrysningsskema, fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for både lån og senere påløbne renter efter lovforslagets § 61.

Med forslaget vil forfaldsbetingelserne for lån være ejerskifte, jf. lovforslagets § 59, stk. 1, ændret anvendelse af ejendommen, så ejendommen ikke længere er at anse for en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, jf. lovforslagets § 59, stk. 2, og tildeling af nyt ejendomsregistreringsnummer (BFE-nummer) for hele den ejendom, som der tidligere er blevet ydet lån for, jf. lovforslagets § 59, stk. 3.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, at ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højest 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.
- 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.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Efter lovforslagets § 60, stk. 1, vil en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle til ejeren, kunne overtage lån ydet efter den midlertidige indefrysningsskema på samme lånevilkår. Med det forstås, at både hovedstolen, herunder den personlige og ubegrænsede hæftelse for tilbagebetaling

af lånet, og det sammenligningsår, som ejeren har haft, overtages. Ved sammenligningsår forstås det år, hvor ejeren er blevet omfattet af den midlertidige indefrysningensordning, som for alle fysiske personer, der ejede en ejendom i 2017 eller tidligere, vil være 2017. For fysiske personer, der erhvervede en ejendom i perioden 2018-2023, vil sammenligningsåret udgøre erhvervsåret. For fysiske personer, der i perioden 2018-2023 ejede en ejendom, som i denne periode ændrede anvendelse, således at ejendommen blev anset for en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, vil det år, hvor ejendommen første gang blev anset for en sådan ejendom, udgøre sammenligningsåret, som en ægtefælle vil kunne overtage. Ønsker en ægtefælle ikke at overtage lånet, vil lånet forfalde til betaling den 1. i måneden 2 måneder efter, at ejerskiftet er registeret i et autoritativt register, jf. lovforslagets § 60, stk. 3.

Med bestemmelsen vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning blive forrentet med en månedlige kreditrente, som tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden efter lovforslagets § 61, stk. 1. Renten vil blive opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 efter lovforslagets § 61, stk. 2. Efter lovforslagets § 61, stk. 3, vil rentesatsen opgjort efter stk. 2 blive omfattet af et nedslag på 25 pct.

I tilfælde af lånets forfald vil renten blive opgjort fra og med den 1. januar og til og med den måned, hvor forfaldsårsagen er indtrådt, jf. lovforslagets § 59, stk. 1.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, vil være den 20. i forfaldsmåneden efter lovforslagets § 63, stk. 1. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag. Det følger endvidere af det foreslåede stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, vil der skulle betales en månedlig rente, som fastsættes efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned indtil betaling sker eller kravet overgår til inddrivelse.

Med bestemmelsen vil lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, som overgår til at være omfattet af den permanente indefrysningensordning, kunne indfries helt eller delvist efter lovforslagets § 64, stk. 1. Ved delvis indfrielse vil hovedstolen blive dækket før påløbne renter. Ejeren vil ligeledes kunne afdrage på sit lån løbende med et valgfrit månedligt eller årligt beløb.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, dermed blive videreført i lovforslagets § 59, stk. 1 og 2, og § 60, stk. 1, dog med den ændring, at forfaldstidspunktet foreslås justeret til den 1. i måneden efter hændelsen, der medfører, at forfald indtræder.

Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2, foreslås videreført i lovforslagets § 63, stk. 1, med sproglige ændringer og den ændring, at den sidste rettidige betalingsdato foreslås ændret til den 20. i måneden, ligesom den sidste rettidige betalingsdag foreslås forlænget til førstkommende bankdag, hvis den falder på en banklukkedag.

Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, 1. pkt., foreslås

videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 56, hvorfor en ejer fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for indefrysningenslån, dog vil indefrysningenslånet fra og med indkomståret 2024 blive ydet efter den permanente indefrysningensordning. Det videreføres ikke i lovteksten til § 56, at en ejer hæfter personligt og ubegrænset, fordi dette følger implicit ved lånoptagelse.

Grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, 2. pkt., foreslås ikke videreført, hvorfor lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, som fra og med 2024 overgår til at være omfattet af den permanente indefrysningensordning, ikke længere vil være omfattet af en lovbestemt pant efter grundskyldslåneloven, men vil i stedet blive omfattet af den lovbestemt pant i lovforslagets § 56.

Grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 1, foreslås videreført med sproglige ændringer, hvorfor det fortsat vil være muligt at fravælge fremtidige lån ydet efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 64, stk. 2. Grundskyldslånelovens § 9 d, stk. 2, foreslås ikke videreført, fordi et fravalg efter lovforslagets § 64, stk. 2, ikke vil medføre, at allerede optagne lån efter den midlertidige indefrysningensordning vil forfalde til betaling.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune, der har ydet lånet.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* vil kommunen skulle forestå opkrævning af lån, som er forfaldet til betaling inden Skatteforvaltningen har overtaget de samlede kommunale lån. Kommunerne vil derfor skulle afslutte allerede påbegyndte opkrævninger af forfaldne beløb, uanset om denne opkrævning ikke er afsluttet inden skatteministeren har sat lovforslagets kapitel 9 i kraft, jf. lovforslagets § 83, stk. 3.

#### Til § 67

Det følger af grundskyldslånelovens § 3, stk. 1, 1. pkt., at lån forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år. Af bestemmelsens 2. pkt. fremgår det, at renten beregnes fra den sidste rettidige betalingsdag for de skatter, til hvis betaling lånet anvendes. Af 3. pkt. følger det, at renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

Det følger af grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen efter låntagerens anmodning kan forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Af 3. pkt. fremgår det, at skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet dog fortsat skal have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2, jf. dog stk. 7.

Af grundskyldslånelovens § 4, stk. 4, følger det, at kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige

restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Efter grundskyldslånelovens § 4, stk. 6, vil senere påløbne renter blive afkrævet af ejeren, hvis yderligere lån ikke kan ydes. Renterne opkræves sammen med senere opkrævninger af kommunale ejendomsskatter.

Det følger af grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 1. pkt., at lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Der sker ikke et forholdsmæssigt forfald af lån i tilfælde af delvist ejerskifte. Det følger af bestemmelsen 2. pkt., at hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Af 3. pkt. følger det, at dette også gælder, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidende i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående, jf. 4. pkt.

Af grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, følger det, at hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 8.

Efter grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, vil der ved opkrævning af et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, ydes et nedslag i de renter, der er påløbet fra og med den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgør i 2011 33 pct. Nedslaget reduceres herefter årligt med et pct.-point, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct.

Efter grundskyldslånelovens § 6 skal kommunalbestyrelsen inden den 1. marts give låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det forudgående kalenderår betalte ejendomsskatter, inklusive påløbne renter.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 5 og § 68. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at told- og skatteforvaltningen overtager tinglyst sikkerhed for lånene.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at lån ydet til pensionister til betaling af grundskyld og ejendomsbidrag efter grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, samt lån til betaling af udgifter til tilslutning til kollektive anlæg efter stk. 2, der indestår hos kommunen, vil blive overtaget af Skatteforvaltningen ved subrogation, hvormed Skatteforvaltningen vil indtræde i de kommunale pantebreve anvendt som sikkerhedsstillelse for lån ydet efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven. Overtagelsen vil ske til kurs pari, hvorfor

der med forslaget ikke vil skulle beregnes en kursværdi ved Skatteforvaltningens overtagelse af lån.

Overtagelsen vil ske når skatteministeren sætter lovforslagets kapitel 9 i kraft, jf. lovforslagets § 83, stk. 3.

Skatteforvaltningen vil fra og med 2024 kun skulle yde lån til betaling af grundskyld for pensionister, jf. lovforslagets § 53, stk. 1, hvorfor lån til ejendomsbidrag og tilslutningsudgifter fortsat vil skulle ydes af kommunen. Skatteforvaltningen vil dog med den foreslåede bestemmelse skulle overtage de samlede ydede lån efter kapitel 1 i grundskyldslånelovens, herunder lån til ejendomsbidrag og tilslutningsudgifter. Dette skyldes, at nogle kommuner samler lån efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven i en samlet hovedstol, som forrentes. Herudover vil lån ydet til tilslutningsudgifter typisk ydes i ét enkelt indkomstår, mens lån til betaling af grundskyld typisk vil være ydet løbende gennem en år-række. Det ville dermed være forbundet med væsentlige administrative udfordringer og omkostninger at opsplitte hovedstol og renter, hvorfor det med bestemmelsen foreslås, at Skatteforvaltningen vil skulle overtage den samlede hovedstol.

Ved subrogation forstås, at Skatteforvaltningen vil indtræde i kommunernes retsstilling som ny kreditor i de indestående lån, der er ydet efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven, ligesom Skatteforvaltningen vil overtage sikkerheden for lån ydet efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven, som består af skadesløsbreve eller underpant i ejerpantebreve. Den foreslåede bestemmelse vil have den virkning, at Skatteforvaltningen ved lov vil indtræde i de kommunale skadesløsbreve og underpantsetninger i ejerpantebreve.

Der henvises til den foreslåede stk. 5, hvorefter lån, som er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune der har ydet lånet.

Der henvises ligeledes til lovforslagets § 68, hvorefter det følger af 1. pkt., at låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af Skatteforvaltningen, skal give kommunen meddelelse herom senest en måned inden Skatteforvaltningen overtager lånet. Det følger videre af 2. pkt., at ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling på overtagelsesdagen.

Det foreslås i *stk. 2*, at lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, og som er ydet samlet til to eller flere personer, opdeles pr. person og pr. ejerandel af den kommune, der har ydet lånet.

Med forslaget vil kommunerne skulle opdele lån ydet efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven, hvis lånet er optaget i fællesskab af to eller flere personer. Opdelingen vil ske forholdsmæssigt efter ejerandele. Opdelingen vil skulle foretages af den kommune, der har ydet lånet.

Har der eksempelvis været ydet et lån til betaling af grundskyld, jf. grundskyldslånelovens § 1, stk. 1, nr. 1, til et pensioneret ægtepar, som ejer et hus i to lige andele, vil

deres fælles lån skulle opdeles i to lige andele, ligesom der vil skulle stilles sikkerhed for begge de to nye lån. Forslaget vil ikke være til hinder for, at et eksisterende skadesløsbrev genanvendes som sikkerhedsstillelse for begge pensionisters nu opdelt lån. Det vil betyde, at kommunen alene vil skulle opdele underpantsatte gældsposter pr. ejer og pr. ejerandel.

For et pensioneret ægtepar, hvor f.eks. den ene ægtefælle har ejet ejendommen og optaget lån alene i perioden 2010-2014, og den anden ægtefælle har erhvervet halvdelen af ejendommen i 2015 og ligeledes har optaget lån i hele sin ejerperiode, vil der skulle ske en forholdsmæssig opdeling af det fælles lån, således at den ene ægtefælle overtager 100 pct. af lånet ydet i perioden 2010-2014 og halvdelen af lånet ydet i perioden 2015-2025, mens den anden ægtefælle kun vil skulle overtage den anden halvdel af lånet ydet i perioden 2015-2025.

Det foreslås i *stk. 3*, at lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter *stk. 1*, omfattes af betingelserne i lovforslagets § 56, § 58, *stk. 2 og 3*, og §§ 59-65, jf. dog § 68.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at de lånevilkår, som lån ydet efter grundskyldslånelovens kapitel 1 er omfattet af, vil blive ophævet, og lånene vil i stedet blive omfattet af de foreslåede lånevilkår for den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 53, *stk. 1*.

Det vil bl.a. betyde, at de ejere, der har optaget pensionistlån, fortsat vil hæfte personligt og ubegrænset for både lån og senere påløbne renter efter lovforslagets § 56.

Skadesløsbreve og ejerpantebreve anvendt som sikringsakt for kommunale lån, der overtages af Skatteforvaltningen efter *stk. 1*, vil skulle forsynes med en rykningspåtegning, hvis långiver erklærer, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, jf. lovforslagets § 58, *stk. 2*. Skatteforvaltningen vil ligeledes skulle tillade, at skadesløsbreve eller ejerpantebreve rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligens værdi, jf. lovforslagets § 58, *stk. 3*.

Med forslaget vil forfaldsbetingelserne for lån være ejerskifte, jf. lovforslagets § 59, *stk. 1*, ændret anvendelse af ejendommen, så hele ejendommen ikke længere er at anse for en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, *stk. 1*, nr. 1-4, jf. lovforslagets § 59, *stk. 2*, og tildeling af nyt ejendomsregistreringsnummer (BFE-nummer) for hele den ejendom, som der er blevet ydet lån for, jf. lovforslagets § 59, *stk. 3*.

Efter lovforslagets § 60, *stk. 1*, vil en ægtefælle, herunder en længstlevende ægtefælle, til ejeren kunne overtage lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning på samme lånevilkår. Med det forstås, at både hovedstolen, herunder den personlige og ubegrænsede hæftelse for tilbagebetaling af lånet, og det sammenligningsår, som ejeren har haft, overtages. Ønsker en ægtefælle ikke at overtage lånet, vil lånet forfalde til betaling den 1. i måneden, 2 måneder efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. lovforslagets § 60, *stk. 3*.

Fra og med den 1. januar 2024 vil lån ydet efter den kommunale pensionistlåneordning blive forrentet med en

månedlige kreditrente, som tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden efter lovforslagets § 61, *stk. 1*. Renten vil blive opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder delt med 12 efter det foreslåede *stk. 2*. Efter lovforslagets § 61, *stk. 3*, vil rentesatsen opgjort efter det foreslåede *stk. 2* blive omfattet af et nedslag på 25 pct.

I tilfælde af lånets forfald vil renten blive opgjort fra og med den 1. januar og til og med den måned, hvor forfaldsårsagen er indtrådt, jf. lovforslagets § 59, *stk. 1*.

Påløbne renter for lånet, som ikke kan tinglyses efter det foreslåede § 57, *stk. 1*, eksempelvis fordi der ikke er yderligere friværdi i ejendommen, eller fordi den fysiske person ikke ønsker yderligere lån tinglyst på sin ejendom, vil forfalde til betaling den 1. i måneden, efter renten er opgjort, jf. lovforslagets § 59, *stk. 3*.

Den sidste rettidige betalingsdag for lån ydet efter den midlertidige indefrysningensordning, som forfalder til betaling efter Skatteforvaltningens overtagelse af de kommunale lån, vil være den 20. i forfaldsmåneden efter lovforslagets § 63, *stk. 1*. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkede dag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag. Det følger endvidere af lovforslagets § 63, *stk. 2*, at sker betaling ikke rettidigt, vil der skulle betales en månedlig rente, som fastsættes efter opkrævningslovens § 7, *stk. 1*, for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker, eller kravet overgår til inddrivelse.

Fra Skatteforvaltningens overtagelse af lån ydet efter pensionistlåneordningen, vil lånene kunne indfries helt eller delvist efter lovforslagets § 64, *stk. 1*. Ved delvis indfrielse af lån vil hovedstolen blive dækket før påløbne renter.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at grundskyldslånelovens § 3, *stk. 1*, delvist videreføres. Renten vil efter lovforslagets § 61, *stk. 1*, fortsat blive opgjort på samme måde, dog med den ændring at renten vil skulle deles med 12, fordi pensionistlån foreslås forrentet månedligt fra og med 2024. Grundskyldslånelovens § 3, *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås ikke videreført, da starttidspunktet for beregning af renten flyttes til den 1. i hver måned, jf. lovforslagets § 61, *stk. 1*. Ligeledes foreslås grundskyldslånelovens § 3, *stk. 1, 3. pkt.*, ikke videreført, da renten vil blive tilskrevet den første dag i måneden, jf. lovforslagets § 61, *stk. 1*.

Grundskyldslånelovens § 4, *stk. 3*, foreslås videreført i lovforslagets § 58, *stk. 1 og 2*, med sproglige ændringer.

Grundskyldslånelovens § 4, *stk. 4*, foreslås delvist videreført i lovforslagets § 58, *stk. 2*, med sproglige ændringer.

Grundskyldslånelovens § 4, *stk. 6*, foreslås delvist videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 59, *stk. 3*. Den foreslåede ændring består i, at påløbne renter, der ikke kan opnå sikkerhed i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, vil blive opkrævet af Skatteforvaltningen i stedet for kommunen.

Grundskyldslånelovens § 5, *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås videreført med sproglige ændringer, da lån fortsat vil forfalde ved ejerskifte efter lovforslagets § 59, *stk. 1*.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 2. pkt., foreslås ikke videreført, fordi der efter den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 53, stk. 1, ikke vil være noget krav om, at ejeren vil skulle bebo sin ejendom. Ejerskabet vil være tilstrækkeligt, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil skulle overtage den i dag kommunale opgave med at vurdere, hvorvidt et lån kan forblive indestående.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 3. pkt., foreslås ikke videreført, fordi dødsfald ikke vil være en forfaldsbetingelse efter den foreslåede pensionistlåneordning i § 53, stk. 1. En længstlevende ægtefælle vil dermed kunne hensidde i uskiftet bo og lade sin afdøde ægtefælles lån forblive indestående, uden at Skatteforvaltningen vil skulle træffe afgørelse herom.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 1, 4. pkt., foreslås videreført og udvidet. Udvidelsen består i, at det foreslås i lovforslagets § 60, stk. 1, 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle vil blive omfattet af den samme ret til at overtage af lån fra sin afdøde ægtefælle, som levende ægtefæller har efter gældende ret.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 2, foreslås ikke videreført, hvilket begrundes i, at lån ydet efter den foreslåede pensionistlåneordning i lovforslagets § 53, stk. 1, vil være et personligt lån, ligesom det foreslås i § 67, stk. 2, at lån optaget i sameje vil skulle opsplittes i forbindelse ved Skatteforvaltningens overtagelse af kommunale lån.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 1. pkt., foreslås delvist videreført, fordi tidspunktet for tilskrivningen af rentenedslaget foreslås ændret fra forfaldstidspunktet til tidspunktet for tilskrivningen af renten i starten af hver måned, jf. lovforslagets § 61, stk. 3.

Grundskyldslånelovens § 5, stk. 3, 2. og 3. pkt., foreslås ikke videreført. Dette begrundes med, at kommunen vil skulle påligne rentenedslaget for eksisterende lån senest på tidspunktet for Skatteforvaltningens overtagelse af kommunale lån, jf. lovforslagets § 67, stk. 4.

Grundskyldslånelovens § 6, stk. 1, foreslås delvist videreført med sproglige ændringer i lovforslagets § 65. Den indholdsmæssige ændring består i, at Skatteforvaltningen ikke vil skulle udsende en meddelelse til låntagerne senest den 1. marts hvert år, da det foreslås, at Skatteforvaltningen i stedet vil skulle gøre de samme informationer tilgængelige i det til enhver tid gældende selvbetjeningssystem anvendt af Skatteforvaltningen.

Det foreslås i *stk. 4*, at rentenedslag efter § 5, stk. 3, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, fratrækkes den opgjorte rente for lån ydet af kommunen til og med told- og skatteforvaltningens overtagelse af lån.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* indebærer, at rentenedslaget, der foreslås ydet til påløbne renter til lån ydet efter § 5, stk. 3, i grundskyldslåneloven, vil skulle gives af kommunen til låntageren inden Skatteforvaltningens overtagelse af lån efter *stk. 1*.

Overtager Skatteforvaltningen eksempelvis den 1. januar 2026 et lån til betaling af grundskyld, som har 1.000 kr. i påløbne renter pr. 31. december 2025, som er påløbet i indkomstårene 2019 til 2025, vil kommunen skulle yde et rentenedslag på 25 pct., hvorfor de påløbne renter til overførsel til Skatteforvaltningen vil udgøre 750 kr.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 83, stk. 3, hvor det foreslås, at skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovforslagets kapitel 9 i kraft.

Det foreslås i *stk. 5*, at lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune, der har ydet lånet.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* vil kommunen skulle forestå opkrævning af lån optaget efter kapitel 1 i grundskyldslåneloven, som er forfaldet til betaling inden, Skatteforvaltningen har overtaget de samlede kommunale lån. Kommunerne vil derfor skulle afslutte allerede påbegyndte opkrævninger af forfaldne beløb, uanset om denne opkrævning ikke er afsluttet inden, skatteministeren har sat lovforslagets kapitel 9 i kraft, jf. lovforslagets § 83, stk. 3.

#### Til § 68

Der findes ikke i gældende ret regler om Skatteforvaltningens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i § 68, 1. pkt., at låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af told- og skatteforvaltningen, vil skulle give kommunen meddelelse herom senest en måned inden, told- og skatteforvaltningen overtager lånet. Det følger videre af 2. pkt., at ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling på overtagelsesdagen.

Den foreslåede bestemmelse i 1. pkt. omhandler låntagere, der ikke ønsker deres kommunale lån ydet efter kapitel 1 og 2 i grundskyldslåneloven overtaget af Skatteforvaltningen, og tidspunktet den fysiske person vil skulle give kommunen meddelelse herom. Tidspunktet vil ikke være kendt på lovforslagets fremsættelsestidspunkt, fordi lånene først overtages, når kommunerne har afsluttet efterreguleringsopgaven for skatteårene 2021 til og med 2023, som først kan påbegyndes ved udsendelsen af de almindelige 2020-/2021-vurderinger.

Det foreslås i lovforslagets § 83, stk. 3, at skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelsen af lovforslagets kapitel 9 og dermed Skatteforvaltningens overtagelse af de kommunale lån.

Skatteforvaltningen vil i forbindelse med denne foreslåede bestemmelse og lovforslagets § 83 varsle de ejere, der har optaget et lån efter grundskyldslåneloven, om Skatteforvaltningens snarlige overtagelse af de kommunale lån, så boligejerne vil have tilstrækkelig med tid til at overveje, hvorvidt ejeren ønsker at indfri lån eller lade lån overgå til administration af Skatteforvaltningen.

Dette vil særligt være relevant for ejere, som har optaget

lån efter den midlertidige indefrysningensordning, som i dag ikke er et rentebærende lån, men foreslås at skulle være rentebærende, jf. lovforslagets § 61, fra og med Skatteforvaltningens overtagelse.

Virkningen af et fravalg af Skatteforvaltningens overtagelse af lån vil efter 2. pkt. være, at lånet forfalder til betaling på overtagelsesdagen, hvilket vil sige dagen, som skatteministeren sætter lovforslagets kapitel 9 i kraft, jf. lovforslagets § 83, stk. 3.

#### Til § 69

Der findes ikke i gældende ret regler om Skatteforvaltningens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at lån ydet efter grundskyldslåneloven vil forblive indestående, uanset at den ejendom, som lånet er ydet for, ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, som er en betingelse for lån efter den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 1-3, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 1. Disse lån vil dermed forblive indestående ved Skatteforvaltningens overtagelse af lån – uanset at betingelserne for lån efter lovforslagets §§ 46 og 50 ikke er opfyldt.

I forbindelse med Skatteforvaltningens overtagelse af kommunalt ydede lån foreslås der i forhold til de i grundskyldslåneloven nugældende bestemmelser om pensionistlåneordningen og den midlertidige indefrysningensordning en indskrænkning af, hvem der vil være berettigede til lån fra og med 1. januar 2024, hvor Skatteforvaltningen vil overtage opgaven med at yde indefrysningenslån og pensionistlån til betaling af grundskyld. Indskrænkningen begrundes med systemmæssige hensyn, hvorfor det foreslås, at allerede ydede lån til ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5-10, ikke vil være omfattet af den permanente indefrysningensordning, jf. lovforslagets § 46, eller pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53. Det foreslås dog, at allerede optagne lån, som ejeren har kunne optage efter gældende ret, ikke vil skulle forfalde til betaling. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lånene vil være omfattet af lovforslagets §§ 66 og 67, hvorfor de samme vilkårsændringer vil indtræde som andre kommunalt ydede lån, herunder om forretning af lån efter lovforslagets § 61, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2*, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån nævnt i *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 61, stk. 1, og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter

ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* indebærer, at lån omfattet af *stk. 1*, inklusive påløbne renter, vil skulle tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom skifter ejer. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debitorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen efter lovforslagets § 56, jf. § 60, stk. 1. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, så ejeren vil kunne anvende den opnåede salgpris for ejendommen til tilbagebetaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 61, stk. 1, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 1. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 31. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre ejere, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Det foreslås i *stk. 3*, at er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter *stk. 1*, inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at ændrer en ejendom i sin helhed anvendelse, så den ikke længere er en ejendom omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, vil lån omfattet af lovforslagets § 69, stk. 1, forfalde til betaling den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, efter ændringen af anvendelsen er registreret i et autoritativt register.

Lovforslagets § 3, stk. 1, fastsætter de ejendomme, der er beliggende i Danmark og vil være omfattet af ejendomsværdiskat, dvs. følgende:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstæn-

- dige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
  - Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
  - 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 boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
  - Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks beboelseslejligheder, 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 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.
  - Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, 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, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder 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, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
  - Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, 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 beboelseslejlighed 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, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
  - Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
  - Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.
- En ændret anvendelse kan indtræde i forbindelse med en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, hvis ændringen er tilstrækkeligt væsentlig.
- Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hovedstol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, omhandler omvurderinger af ejendomme uden for de ordinære vurderingsterminer. Det fremgår af bestemmelsen, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af række forskellige ejendomme, jf. dog bestemmelsens stk. 2 og §§ 87 og 88. Eksempelvis fremgår det af § 6, stk. 1, nr. 6, at ejendomme, hvis anvendelse er ændret, omvurderes, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, omfatter også delvist ændrede anvendelser, eksempelvis hvis 50 pct. af en ejendom overgår til at være en erhvervsjendom. Det vil være uden betydning for forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, om hele eller kun dele af ejendommen ændrer anvendelse, så længe den ændrede anvendelse er så væsentlig, at den medfører en ændret anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6.
- Dette vil eksempelvis betyde, at en ændret anvendelse af en ejendom i april 2025 vil medføre forfald af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning til den 1. i måneden efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register med sidste rettidige betalingsdag den 20. i måneden.

#### Til § 70

Der findes ikke i gældende ret regler om Skatteforvaltningens overtagelse af kommunale lån på ejendomsområdet.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, sammen med en juridisk person, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at lån ydet efter grundskyldslåneloven vil forblive indestående, uanset at den ejendom, der er ydet lån til, er ejet i sameje med en juridisk person, som er et ejerforhold undtaget fra lån efter



den permanente indefrysingsordning, jf. lovforslagets § 46, stk. 4, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 4.

I forbindelse med Skatteforvaltningens overtagelse af kommunalt ydede lån foreslås der i forhold til de i grundskyldslånelovens nugældende bestemmelser om pensionistlåneordningen og den midlertidige indefrysingsordning en indskrænkning af, hvem der vil være berettigede til lån fra og med 1. januar 2024, hvor Skatteforvaltningen vil overtage opgaven med at yde indefrysingslån og pensionistlån til betaling af grundskyld. Indskrænkningen begrundes med systemmæssige hensyn, hvorfor det foreslås, at allerede ydede lån til ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, ikke vil skulle forfalde til betaling, selv om ejeren ikke vil være berettiget til at optage nye lån til betaling af stigninger i grundskyld efter den permanente indefrysingsordning, jf. lovforslagets § 49, stk. 3, og pensionistlåneordningen, jf. lovforslagets § 53, stk. 4, fordi den pågældende ejendom er ejet i sameje med en juridisk person. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Lånene vil være omfattet af lovforslagets §§ 66 og 67, hvorfor de samme vilkårsændringer vil indtræde, herunder om forretning af lån efter lovforslagets § 61, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 2*, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* indebærer, at lån omfattet af stk. 1, inklusive påløbne renter, vil skulle tilbagebetales til Skatteforvaltningen, når en ejendom ejerskiftes. Lån vil kunne forblive indestående, hvis der ejerskiftes til en ægtefælle, som accepterer et debitorskifte, således at den overtagende ægtefælle overtager hæftelsen efter lovforslagets § 56, jf. § 60, stk. 1. Forfaldstidspunktet er fastsat til den 1. i måneden med sidste rettidige betalingsdag den 20. i samme måned, jf. lovforslagets § 63, stk. 1, så ejeren vil kunne anvende hele eller en del af den opnåede salgspris for ejendommen til betaling af lån og renter. Påløbne kreditrenter opgjort efter lovforslagets § 61, vil efter forslaget forfalde til betaling samtidigt med lån.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 1. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ejerskiftes der eksempelvis en ejendom den 31. juli 2026, vil forfaldsdatoen være den 1. august 2026, og den sidste rettidige betalingsdag vil være den 20. august 2026, jf. lovforslagets § 63, stk. 1.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det

kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst, og forholdet er meddelt den registerførende myndighed.

Det foreslås i *stk. 3*, at er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån efter stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk. 1, vil lån ydet efter grundskyldslåneloven, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, forfalde til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Lovforslagets § 3 fastsætter de ejendomme, der vil være omfattet af ejendomsværdiskat, dvs. følgende:

- Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 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 tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- Lejligheder, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks beboelseslejligheder, 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 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.

- Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejnings- ejendomme med tre til seks beboelseslejligheder, 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, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendoms- vurderingslovens § 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, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginter- sentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fæl- lesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en be- boelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingel- se, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i lig- ningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendoms- vurderingslovens § 27.
- Ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup>, der helt eller delvist er be- liggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendoms- vurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejen- dommen.
- Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejen- domsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Indtræder der ændret anvendelse, vil den samlede hoved- stol, inklusive påløbne renter, forfalde til betaling, uanset at den ændrede anvendelse kun vil have betydning for den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld.

#### Til § 71

Efter gældende ret i ejendomsværdiskatteloven er det Skatteforvaltningen, der træffer afgørelse fsva. ejendoms- værdiskat. Dette skal ses i lyset af, at ejendomsværdiskat er en skat til staten. Efter gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat er det som udgangspunkt kommunalbestyrel- sen, der træffer afgørelse fsva. grundskyld og dækningsaf- gift. Dette skal ses i lyset af, at grundskyld og dækningsaf- gift er kommunale skatter.

Det foreslås i § 71, at hvor andet ikke er angivet, træffer Skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov.

Forslaget indebærer, at medmindre andet er angivet, vil det være Skatteforvaltningen, der vil være den kompetente myndighed til at træffe afgørelse efter denne lov. Det bety-

der, at hvis det eksplicit er angivet i en bestemmelse, at det er kommunalbestyrelsen, der vil skulle træffe afgørelse, vil Skatteforvaltningen således ikke have kompetence til at træffe afgørelse efter denne bestemmelse.

Forslaget skal ses i lyset af, at ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat gennem- og sammen- skrives i denne lov. Det vil således både være Skatteforvalt- ningen og kommunalbestyrelsen, der vil skulle træffe afgø- relse efter loven.

I de tilfælde, hvor det eksplicit er angivet, at det er kom- munalbestyrelsen, der er den kompetente myndighed til at træffe afgørelse, vil afgørelsen således ikke kunne påklages i statsligt regi, men vil skulle påklages i kommunalt regi.

#### Til § 72

Det er fastsat i ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 8. pkt., at ved anvendelsen af dette stykke anses indkomståret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned. Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, benævnes således indkomståret.

Efter § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat be- nævnes den periode, som grundskylden og dækningsafgiften pålægges for, skatteåret. Efter bestemmelsen løber skatteåret perioden fra og med den 1. januar til og med den 31. decem- ber.

Det foreslås i *stk. 1*, at i hele loven anses indkomståret og kalenderåret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil bl.a. få betydning for situationer, hvor ejendomsværdiskatten, grundskylden eller dækningsafgiften ikke pålægges for et helt indkomstår eller kalenderår, og hvor ejendomsværdiskat, grundskyld el- ler dækningsafgift beregnet for et helt år skal nedsættes.

Eksempelvis hvis pligten til at betale ejendomsværdiskat af en ejendom ophører den 5. maj i indkomståret, vil der skulle betales ejendomsværdiskat af 125 dage ud af 360. Det vil sige, at ejendomsværdiskatten for hele året vil blive redu- ceret til 125/360-del af årets ejendomsværdiskat.

Det foreslås, at skatteårsbegrebet ikke videreføres med lovforslaget, da dette begreb ikke i øvrigt anvendes i regler- ne for beskatning af personer og selskaber. Det foreslås i stedet at anvende indkomstår og kalenderår. Den periode, som ejendomsværdiskatten pålægges for, vil blive benævnt indkomstår, da ejendomsværdiskatten – lige som det er til- fældet efter gældende ret – vil blive en integreret del af ind- komstskattesystemerne og blive opkrævet via personskatte- systemerne.

Det fremgår af boligskatteforliget, at staten overtager op- krævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommuner- ne fra og med 2024. Som følge af statens overtagelse vil grundskylden fra og med 2024 blive delt op.

For fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lov- forslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, foreslås det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendoms- vurderingsloven og

forskellige andre love, at grundskylden af sådanne ejendommen vil blive en integreret del af indkomstskattesystemerne og blive opkrævet via personskattesystemerne på samme måde som ejendomsværdiskatten. Den pågældende personkreds vil dermed i kraft af denne opkrævningsmåde få et indkomstår for grundskyld, ligesom personkredsen har et indkomstår i kraft af, at ejendomsværdiskatten efter gældende regler opkræves via personskattesystemerne. Der vil således være sammenfald mellem det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af grundskyld, og det indkomstår, der foreslås anvendt for opkrævning af ejendomsværdiskat.

Efter lovforslagets § 33 foreslås det, at grundskylden af ejendomme, der ikke er omfattet af lovforslagets § 31, vil blive opkrævet i to årlige rater via Skatteforvaltningens opkrævningssystem skattekontoen. Det vil ikke være muligt generelt at benævne den periode, som skal være grundlag for grundskyld, for indkomstår. Det skyldes, at der vil være pligtsubjekter for grundskyld, som ikke er indkomstskattepligtige, og som dermed ikke har et skattemæssigt indkomstår. Derudover vil der heller ikke være pligtsubjekter for dækningsafgift, som er indkomstskattepligtige. Den periode, som vil være grundlaget for grundskyld og dækningsafgift for sådanne ikkeindkomstskattepligtige pligtsubjekter, herunder selvstændigt erhvervsdrivendes erhvervsjendomme og juridiske personers erhvervsdrivendes ejendomme for grundskyld og dækningsafgift, vil derfor være kalenderåret.

Den foreslåede bestemmelse i § 72 er i det væsentligste ny og ændrer § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, men er i forhold til opgørelsen af ejendomsværdiskat en videreførelse af ejendomsværdiskattelovens § 11, stk. 1, 8. pkt.

#### *Til § 73*

Der findes ikke i gældende ret regler om opdeling af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for ejendomme beliggende i kommune skel.

Det foreslås i § 73, at for ejendomme beliggende i to eller flere kommuner anses den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, som selvstændige ejendomme af Skatteforvaltningen ved opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

Ejendomme med jord i flere kommuner vil både kunne være ejerboliger, landbrugs-, skov- og erhvervsjendomme.

For ejendomme, for hvilke der opkræves grundskyld efter lovforslagets § 31, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejeren af ejendommen skattemæssigt vil få opdelt sin ejendom. Grundskylden vil dermed blive opgjort og opkrævet som selvstændige poster i personskattesystemerne.

Ved opdelingen vil ejendomme automatisk blive opdelt i et antal delgrunde baseret på, hvor mange forskellige kommuner grunden er beliggende i. Er grunden f.eks. beliggende i to kommunerne, vil grunden automatisk blive opdelt i to delgrund. Hertil vil der også ske en underopdeling i deljordstykker. Det vil ske i de tilfælde, hvor en delgrund ligger i to forskellige zoner, fx by- og landzone eller hvis delgrunden er gennemskåret af to forskellige lokalplaner.

En ejendom der eksempelvis er beliggende i både Roskilde og Lejre kommune, vil indledningsvist blive opdelt i to delgrunde. Er delgrunden, der er placeret i Roskilde kommune, f.eks. både beliggende i en by- og en landzone, så vil denne blive opsplittet i deljordstykker. I dette eksempel vil der blive ansat tre forskellige værdier – en for delgrunden beliggende i Lejre kommune, og to værdier for de to deljordstykker beliggende i Roskilde kommune.

Forslaget skal ses i lyset af, at kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune fastsætter en sats for grundskylden, jf. lovforslagets § 28. Der kan dermed være forskellige satser, som skal pålignes den fastsatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens kapitel 5 (vurdering af ejerboliger).

For ejendomme, for hvilke der opkræves grundskyld og dækningsafgift efter lovforslagets § 33, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejeren af ejendommen vil modtage en separat opkrævning for hver del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne.

Der vil for disse ejendomme kunne indtræde samme opdeling i delgrunde og deljordstykker, som beskrevet for ejendomme opkrævet grundskyld efter lovforslagets § 31. For særligt landbrugs- og skovejendomme kan der dog være yderligere manuelle trin i opdelingen af arealer pr. kommune, fordi der kan være arealer i den samme kommune, som opkræves med forskellige promiller, f.eks. arealet tilhørende et stuehus og tilhørende produktionsjord.

Ligger der eksempelvis en landbrugsejendom i både Vejle og Kolding kommune, hvor delgrunden beliggende i Vejle både består af et stuehus og produktionsjord, så vil delgrunden blive opdelt i separate deljordstykker, ligesom ejendomme også vil skulle opdeles i delgrunde for den del, der ligger i henholdsvis Vejle og Kolding kommune.

Forslaget skal ses i lyset af, at kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune fastsætter en sats for grundskyld, jf. lovforslagets § 28, og en sats for dækningsafgift, jf. lovforslagets § 29. Der kan dermed være forskellige satser, som skal pålignes den fastsatte grundværdi efter ejendomsvurderingslovens kapitel 6 (vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme) og kapitel 7 (vurdering af erhvervsjendomme m.v.).

Grundskyld af en ejendom beliggende i et kommuneskel, hvor f.eks. 20 pct. er beliggende i en kommune, som har en sats på 10 promille, og de resterende 80 pct. er beliggende i en anden kommune, som har en sats på 12 promille, vil ejeren af ejendommen modtage to separate opkrævninger for henholdsvis 20 pct. af grundværdien og 80 pct. af grundværdien, som vil være pålignet den enkelte kommunes fastsatte promillesats.

#### *Til § 74*

Det er fastsat i § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, at indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse, og hjemlen er udnyttet ved bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988

om kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private, hvorefter gebyret højst kan udgøre 400 kr.

Det foreslås i § 74, at skatteministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Den foreslåede bestemmelse er således en videreførelse af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat med den ændring, at det er skatteministeren, og ikke indenrigs- og sundhedsministeren, der kan fastsætte reglerne.

Efter lovforslagets § 83, stk. 8, vil regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forblive i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af denne lov.

Den foreslåede ændring af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat skal ses i lyset af, at Skatteministeriet med lovforslaget vil blive ressortansvarlige myndighed for de kommunale ejendomsskatter – grundskyld og dækningsafgift. Ressortoverførelsen sker i forbindelse med Skatteforvaltningens overtagelse af den kommunale skatteadministration. Se nærmere herom i pkt. 3.11 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 75

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

Det foreslås i *stk. 1*, at ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025, udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det foreslås videre i *stk. 2, 1. pkt.*, at rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37. Det foreslås i *2. pkt.*, at hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i ejendomsværdiskat til 0 kr. For rabat i grundskyld foreslås det ligeledes i *stk. 3, 1. pkt.*, at rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39. Ligeledes foreslås det i *2. pkt.*, at hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i grundskyld til 0 kr.

De foreslåede bestemmelser i stk. 1-3 indebærer en overgangsregel, hvorefter den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 vil skulle opgøres på en anden måde end ved opgørelsen heraf efter lovforslagets § 40. Den samlede rabat vil ud over på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 skulle opgøres efter lovforslagets § 40.

Forslagene i stk. 2 og 3 indebærer, at der ved opgørelsen af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 ikke vil ske en tværgående beregning af de to skat-

tearter, således at et negativt forskelsbeløb ikke vil blive fratrukket i et positivt forskelsbeløb, som det ellers er tilfældet efter lovforslagets § 40. Negative forskelsbeløb vil således ikke få betydning ved opgørelsen af den samlede rabat ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025.

I stedet vil der blive opgjort en rabat i ejendomsværdiskat svarende til forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37. På samme måde vil der blive opgjort en rabat i grundskyld svarende til forskelsbeløbet for grundskyld efter lovforslagets § 39.

Af systemmæssige årsager er det nødvendigt at indføre overgangsreglen i de foreslåede bestemmelser i stk. 1-3 vedrørende udmøntning af opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det skyldes, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslagets § 40 først udvikles på årsopgørelsen for 2024, dvs. i marts 2025. Forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025 udkommer i november i henholdsvis 2023 og 2024, hvorfor opgørelsen af den samlede rabat efter lovforslagets § 40, hvor negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb, ikke vil kunne indgå heri. Om Skatteforvaltningens systemmæssige rammer henvises til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ved opgørelsen af den endelige skat for indkomståret 2024 ved årsopgørelsen for 2024, som opgøres i marts 2025, og for efterfølgende indkomstår, vil den samlede rabat således indgå korrekt i boligejerens forskuds- og årsopgørelse.

Det betyder, at boligejere vil kunne opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 kan afvige fra og være større end den samlede rabat, der opgøres på årsopgørelsen for de samme indkomstår og på forskuds- og årsopgørelsen for efterfølgende indkomstår.

Hvis begge forskelsbeløb er positive, vil den samlede rabat udgøre henholdsvis det positive forskelsbeløb for ejendomsværdiskat og det positive forskelsbeløb for grundskyld. I sådanne tilfælde vil boligejeren ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat, der opgøres efter lovforslagets § 40.

Hvis begge forskelsbeløb er 0 kr. eller negative, vil den samlede rabat blive fastsat til 0 kr. I sådanne tilfælde vil boligejeren heller ikke opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat, der opgøres efter lovforslagets § 40.

Hvis det ene forskelsbeløb er positivt, men det andet forskelsbeløb er negativt, vil den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 udgøre forskelsbeløbet, som er positivt. I sådanne tilfælde vil boligejeren opleve, at den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 vil afvige fra den samlede rabat på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, der opgøres efter lovforslagets § 40. Ved en sådan afvigelse vil boligejeren kunne opleve restskatter ved opgørelsen af den

endelige skat ved årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Eksempelvis hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 1.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 3.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 3.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for 2024, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for 2024 endeligt udgøre 2.000 kr. I dette eksempel vil boligejeren således opleve en restskat på 1.000 kr.

Hvis eksempelvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er negativt med 6.000 kr., og forskelsbeløbet for grundskyld er positivt med 2.000 kr., vil den samlede rabat udgøre 2.000 kr. på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Da negative forskelsbeløb vil skulle fratrækkes positive forskelsbeløb på årsopgørelsen for 2024, vil den samlede rabat ved opgørelse heraf ved årsopgørelsen for 2024 endeligt udgøre 0 kr., da det positive forskelsbeløb i dette tilfælde er mindre end det negative forskelsbeløb. I dette eksempel vil boligejeren opleve en restskat på 2.000 kr.

Efter kildeskattelovens § 61, stk. 3, har boligejeren mulighed for at overføre restskatter på op til et vist beløb til betaling via efterfølgende indkomstårs forskudsskat. Det fremgår af bestemmelsen, at er udskrivningsdatoen for den skattepligtiges årsopgørelse senest den 1. oktober i året efter indkomståret, overføres den del af restskatten med eventuelle skyldige renter efter kildeskattelovens § 63, stk. 1, der ikke overstiger et grundbeløb på 18.300 kr. (2010-niveau), med tillæg af et til den overførte restskat svarende tillæg efter kildeskattelovens § 63, stk. 2, som et yderligere tilsvarende for det efterfølgende år, til hvis dækning der opkræves yderligere A-skat, B-skat eller arbejdsmarkedsbidrag for dette år.

Det foreslås i *stk. 4*, at ved opgørelsen af stigningen i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i grundskyld efter *stk. 3*.

Forslaget i *stk. 4* indebærer, at lån ydet efter den permanente indefrysningsskema til betaling af stigninger i grundskyld vil blive opgjort anderledes for indkomstårene 2024 og 2025. Dette skyldes, at det af systemmæssige årsager er nødvendigt at indføre de foreslåede bestemmelser *stk. 1-3*, som omhandler opgørelsen af den samlede rabat på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Det begrundes med, at funktionaliteten til beregning af den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter lovforslagets § 40 ikke vil være færdigudviklet til forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025. Det vil sige, at den tværgående beregning i den foreslåede rabatordning i lovforslagets kapitel 6, alene vil blive beregnet tværgående på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Den foreslåede bestemmelse vil skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 55, stk. 1, hvorefter lån ydet efter den permanente indefrysningsskema som udgangspunkt stiftes den 1. januar i året efter det indkomståret lånet ydes for, dvs. på tidspunktet for lukningen af forskudsopgørelsen. Afgår

en ejer ved døden, vil stiftelsestidspunktet dog udgøre dødsdagen, jf. lovforslagets § 55, stk. 2. Det betyder, at indefrysningsslånet til betaling af grundskyld vil skulle opgøres på baggrund den foreslåede bestemmelse i *stk. 3*.

Når den samlede rabat efter forslaget i *stk. 1* ikke foretages tværgående på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, vil der i visse tilfælde opstå for små indefrysningsslån, fordi der gives en for stor rabat. Det sker f.eks., hvis der sker et fald i den opgjorte ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og en stigning i den opgjorte grundskyld. I dette tilfælde vil faldet i ejendomsværdiskat skulle modregnes i grundskylden, men fordi dette ikke sker på forskudsopgørelsen, vil ejeren opleve at få en for stor rabat i grundskyld og dermed et for lille lån på stiftelsesdagen. Når rabatten bliver beregnet tværgående på årsopgørelsen, vil rabatten i grundskyld blive nedsat og ejeren vil få en restskat. Der foreslås derfor en tillægslåneordning i § 78, som vil skulle yde lån til differencen mellem det for lille lån og det korrekte lån. Se nærmere herom i bestemmelsen.

#### Til § 76

Der findes ikke i gældende ret regler om nedsættelse af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat for indkomståret 2025.

Det foreslås i § 76, at fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, som i indkomståret 2025 stiger i ejendomsværdiskat, ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december 2025 kan få nedsat ejendomsværdiskatten midlertidigt for indkomståret 2025, så det udgør samme beløb som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 omregnet til helårsniveau.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, og dermed opfylder betingelserne for lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat i lovforslagets § 47, stk. 1, vil kunne få nedsat deres ejendomsværdiskat midlertidigt for indkomståret 2025 til den ejendomsværdiskat, som ejeren betalte i indkomståret 2024 omregnet til helårsniveau.

Det foreslås, at ejendomsværdiskatten for indkomstårene 2024 vil skulle omregnes til helårsniveau, så en midlertidig nedsættelse af ejendomsværdiskatten i en del af et indkomståret ikke vil skulle indregnes i opgørelsen af ejendomsværdiskatten efter den foreslåede bestemmelse.

Det vil f.eks. bevirke, at en ejer, der for indkomståret 2024 får nedsat sin ejendomsværdiskat fra 12.000 kr. til 11.000 kr. grundet udlejning af ejendommen i en måned, vil skulle anses for at have betalt 12.000 kr. i ejendomsværdiskat efter den foreslåede bestemmelse for indkomståret 2024.

Det vil betyde, at hvis ejeren herefter stiger til en ejendomsværdiskat på 14.000 kr. for indkomståret 2025, vil ejeren ved henvendelse til Skatteforvaltningen kunne nedsat sin ejendomsværdiskat til 12.000 kr.

En ejer, som f.eks. har en opgjort ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 på 32.000 kr., og som stiger til 36.000 kr. i indkomståret 2025, men udlejer sin ejendom i en måned i indkomståret 2025, hvorfor ejendomsværdiskatten nedsættes

med 1/12 til 32.000 kr., vil ikke efter den foreslåede bestemmelse kunne få nedsat sin ejendomsværdiskat for indkomståret 2025 yderligere. Det skyldes, at ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025 ikke omregnes til helårsniveau, men opgøres som den faktiske opkrævede ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen. Det begrundes med, at bestemmelsens formål er, at ejeren kan undgå en likviditetsmæssig påvirkning ved, at lån til stigninger i ejendomsværdiskat i indkomståret 2025 foreslås ydet på årsopgørelsen efter lovforslagets § 77, i stedet for på forskudsopgørelsen efter lovforslagets § 47, 48 og 52.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed skulle ses i sammenhæng med lovforslagets § 83, stk. 2, hvoraf det følger, at lovforslagets §§ 47, 48 og 52 først træder i kraft den 1. december 2026. De nævnte bestemmelser omhandler indefrysningsslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen.

I og med at indefrysningsslån ydes på forskudsopgørelsen, vil ejeren med lovforslagets § 83, stk. 2, opleve at blive opkrævet en stigning i løbet af indkomståret. Fordi lovforslagets §§ 47, 48 og 52 først foreslås at træde i kraft den 1. januar 2026, vil nogle boligejere dermed opleve en stigning i ejendomsværdiskat på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025. Med den foreslåede bestemmelse vil disse boligejere kunne henvende sig enten skriftlig eller telefonisk til Skatteforvaltningen senest den 1. december 2025 og få nedsat beskatningsgrundlaget til samme beløb, som beskatningsgrundlaget for indkomståret 2024 var fastsat til.

Ved henvendelse til Skatteforvaltningen senest den 1. december 2025 menes, at Skatteforvaltningen enten vil skulle have modtaget en telefonisk henvendelse fra ejeren på denne dato eller have den skriftlig henvendelse i hænde den 1. december 2025.

Den foreslåede frist den 1. december 2025 skal sikre tilstrækkelig sagsbehandlingstid for Skatteforvaltningen, som manuelt vil skulle tilrette ejerens forskudsopgørelse senest den 31. december 2025.

Med forslaget vil ejeren dermed have lidt over et år til at rette henvendelse til Skatteforvaltningen, fordi ejeren vil kunne rette henvendelse til Skatteforvaltningen fra og med udsendelse af forskudsopgørelse for indkomståret 2025, som udsendes medio november i 2024, til 1. december 2025.

De ejere, som benytter sig den foreslåede mulighed, men som ikke har tilvalgt indefrysningsslån efter lovforslagets § 46, vil efter forslaget blive opkrævet differencen mellem beskatningsgrundlagene for indkomståret 2025 og 2024 som en restskat på årsopgørelsen for indkomståret 2025. Det foreslås derfor, at der oprettes en låneordning til betaling af denne restskat på årsopgørelsen, jf. lovforslagets § 77.

#### Til § 77

Der findes ikke i gældende ret regler om en tillægslåneordning til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat for indkomståret 2025.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen yder et samlet lån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger

i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december 2025, jf. § 55.

Det foreslåede stk. 1, 1. pkt., indebærer, at alle ejere, som på deres forskudsopgørelse for indkomståret 2025 har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning senest den 31. december 2025, jf. lovforslagets § 46, stk. 1, automatisk blive tildelt et tillægslån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025 på årsopgørelsen.

Det vil ikke have nogen betydning for opgørelsen af tillægslånet, om ejeren efter lovforslagets § 76 har rettet henvendelse til Skatteforvaltningen med henblik på at få sit beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat nedsat på forskudsopgørelsen.

Det foreslås i *2. pkt.*, at lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

Det vil betyde, at en ejer, der ejer flere forskellige ejerandele, vil få tildelt lån for alle ejerandele. Det vil f.eks. kunne være en ejer, som ejer et parcelhus og et sommerhus med sin ægtefælle, hvor de hver ejer 50 pct. af henholdsvis parcelhuset og sommerhuset. Indtræder der en stigning for begge ejendom for indkomståret 2025, vil ejeren få tildelt et tillægslån for begge ejerandele i de to ejendomme.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at tillægslånet opgøres på helårsniveau som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025 fratrukket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024. Det foreslås i *2. pkt.*, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, jf. § 13, stk. 2, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22.

De foreslåede bestemmelser i 1. og 2. pkt. indebærer, at lånet opgøres som 80 pct. af beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets 13, stk. 2, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22.

Det betyder, at ejendomsværdiskatten til brug for opgørelsen af lånebeløbet ikke vil indeholde nedslagene og tillæggene til ejendomsværdiskatten for indkomståret, jf. lovforslagets § 13, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 13, stk. 1, at ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter lovforslagets § 13, stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i lovforslagets § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter lovforslagets §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter lovforslagets § 40, stk. 2, og med tillæg efter lovforslagets § 26.

Det følger af lovforslagets § 13, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er

omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog lovforslagets § 13, stk. 3-6.

Tillægslånebeløbet foreslås opgjort uden nedslag og tillæg, fordi det vil forsimple Skatteforvaltningens administration og begrænse omfanget af systemudviklingen. For ejeren vil det betyde, at tillægslånet i visse tilfælde vil være større, f.eks. fordi lånebeløbet ikke nedsættes forholdsmæssigt efter en udlejning af ejendommen for en del af indkomståret, jf. lovforslagets § 15, stk. 2, hvorfor tillægslånet foreslås opgjort på helårsniveau.

Det vil også være tilfældet for ejere, som erhvervede deres ejendom senest 1. juli 1998, og dermed er omfattet af nedslaget i ejendomsværdiskat i lovforslagets § 24. Den foreslåede bestemmelse vil betyde, at disse ejere både vil få nedslaget i den faktisk betalte ejendomsværdiskat og få et tillægslån til nedslaget.

Ejeren vil i tilfælde af et for stort lån kunne foretage en frivillig delvis tilbagebetaling efter lovforslagets § 64.

Det foreslås i 3. pkt., at lånet opgøres den 15. februar 2026.

Det foreslåede 3. pkt. indebærer, at data til brug for opgørelsen af lånet vil blive indhentet af Skatteforvaltningen den 15. februar 2026.

Fristen foreslås fastsat til den 15. februar, fordi dette er skæringsdatoen for automatisk indhentning af data – herunder til lån efter det foreslåede § 77 – til brug for årsopgørelsen. Det betyder, at sættes fristen til et senere tidspunkt, f.eks. 1. marts, så vil lån efter det foreslåede § 77 skulle håndteres manuelt af en sagsbehandler. Det vurderes administrativt u hensigtsmæssigt, hvorfor fristen foreslås fastsat til den 15. februar 2026.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildekattelevnen, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at Skatteforvaltningen vil kunne anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidige beskatningsgrundlag for indkomstårene 2024 og 2025. Årsagen til, at der foretages foreløbige vurderinger, er, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger ikke vil blive udsendt tids nok til, at de kan indarbejdes på forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025, se nærmere herom i pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Indkomstårene 2024 og 2025 vil derfor skulle efterreguleres, jf. lovforslagets § 82, når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger udsendes. Det er usikkert, om alle ejere vil have modtaget disse vurderinger den 15. februar 2026. Den foreslåede bestemmelse vil derfor indebære, at når data indhentes til opgørelsen af lånet, vil det kunne variere, om ejeren har modtaget sin almindelige vurderinger eller ej. Dette vil kunne påvirke størrelsen af lånet.

#### Til § 78

Der findes ikke i gældende ret regler om en tillægslåne-

ordning til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomstårene 2024 og 2025.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at Skatteforvaltningen yder et tillægslån på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af restskatter for ejendomsværdiskat eller grundskyld efter betingelserne i §§ 79 eller 80 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, 1. pkt. indebærer, at der vil blive oprettet en tillægslåneordning til betaling af restskatter på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025.

Restskatterne vil opstå for visse boligejere, som oplever modsatrettede bevægelser i deres ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen til indkomståret 2024. Det vil eksempelvis være en stigning i ejerens ejendomsværdiskat og et fald i grundskyld.

Restskatterne opstår grundet lovforslagets § 75, hvor af det følger i stk. 1, at ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 75, stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 75, stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det følger af lovforslagets § 75, stk. 2, 1. pkt., at rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37. Det følger af 2. pkt., at hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller negativt, fastsættes rabat i ejendomsværdiskat til 0 kr.

Det følger af lovforslagets § 75, stk. 3, 1. pkt., at rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39. Det følger af 2. pkt., at hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller negativt, fastsættes rabat i grundskyld til 0 kr.

Betydningen af lovforslagets § 75, og behovet for den foreslåede tillægslåneordning skal ses i sammenhæng med den foreslåede permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46. Denne opgøres på forskudsopgørelsen, og udgøres af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fratrukket rabat efter lovforslagets kapitel 6.

Det betyder, at når rabatten, jf. lovforslagets § 75, ikke kan beregnes tværgående på forskudsopgørelsen, så kan ejeren få opgjort et forkert lånebeløb på forskudsopgørelsen, som efterfølgende resulterer i en restskat på årsopgørelsen, fordi rabatten på dette tidspunkt beregnes tværgående, jf. lovforslagets § 40.

Eksempel 1: En ejer, der ved overgangen til indkomståret 2024 stiger 4.000 kr. i ejendomsværdiskat og falder 2.000 kr. i grundskyld, vil på sin forskudsopgørelse få en rabat på 4.000 kr. i ejendomsværdiskat. På årsopgørelsen vil de 4.000 kr. bliver fratrukket faldet i grundskyld på 2.000 kr., fordi rabatten vil skulle beregnes tværgående. Det vil medføre, at ejeren får en restskat på 2.000 kr. på sin årsopgørelse for indkomståret 2024.

Eksempel 2: En ejer, der ved overgangen til indkomståret

2024 stiger 7.000 kr. i grundskyld og falder 6.000 kr. i ejendomsværdiskat, vil på sin forskudsopgørelse få en rabat på 7.000 kr. i ejendomsværdiskat. På årsopgørelsen vil de 7.000 kr. bliver fratrukket faldet i ejendomsværdiskat på 6.000 kr., fordi rabatten vil skulle beregnes tværgående. Det vil medføre, at ejeren får en restskat på 6.000 kr. på sin årsopgørelse for indkomståret 2024.

Det vil ligeledes være en betingelse, at ejeren har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, senest den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for. Det skyldes, at lånet vil skulle ses som et tillægslån til den permanente indefrysningsordning.

Lånet vil blive opgjort enten efter lovforslagets §§ 79 eller 80. Lovforslagets § 79 omhandler tillægslån til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat og lovforslagets § 80 omhandler tillægslån til betaling af restskatter i grundskyld. En ejer vil alene kunne opleve en restskat i enten ejendomsværdiskat eller grundskyld, fordi restskatten opstår som følge af en tværgående rabatberegning på årsopgørelsen. Det vil sige, at den ene skatteart skal stige og den anden skatteart skal falde.

En ejer, som ejer flere ejendomme, vil dog kunne opleve at blive ydet tillægslån for restskatter for ejendomsværdiskat for en ejendom og restskatter for grundskyld for en anden ejendom.

Det foreslås i 2. pkt., at lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejerskifter m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Data fra autoritative registre vedligeholdes løbende af relevante myndigheder, hvorfor data fra disse registre anvendes af Skatteforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen.

#### Til § 79

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af tillægslån til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat for indkomstårene 2024 og 2025.

Det foreslås i stk. 1, 1. pkt., at der ydes lån til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er positivt, og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er negativt. Det foreslås i 2. pkt., at lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at det er en forudsætning for tillægslån, at ejeren er fysisk person, som ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, og som har et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § lovforslagets § 39. Det foreslås derfor også, at ejeren vil skulle være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets §§ 36 og 38.

En ejer, som ikke er omfattet af rabat i grundskyld, jf.

lovforslagets § 38, f.eks. fordi ejendommen ejes sammen med en juridisk person, vil blive opkrævet grundskyld via skattekontoen, jf. lovforslagets § 33. Det medfører, at der ikke vil blive opgjort en tværgående rabat, jf. lovforslagets § 40, hvorfor en manglende tværgående beregning af rabatten på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, jf. lovforslagets § 75, stk. 1-3, ikke vil medføre en restskat.

Bestemmelsen vil ikke omfatte indkomståret 2026 og senere. Dette skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 83, stk. 2, hvorefter lovforslagets §§ 47, 48 og 52 træder i kraft den 1. december 2026. Derfor vil der ikke opstå restskatter på årsopgørelsen fra og med indkomståret 2026.

Det foreslås i stk. 2, at for ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er mindre end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at tillægslånet udgør det opgjorte numeriske forskelsbeløb efter lovforslagets § 39.

Ved numerisk værdi forstås, at det opgjorte forskelsbeløb efter lovforslagets § 39 til enhver tid vil være positivt. Det betyder, at hvis forskelsbeløbet efter lovforslagets § 39 f.eks. er opgjort til minus 2.000 kr., vil den numeriske værdi af forskelsbeløbet til brug for opgørelsen af tillægslånet være 2.000 kr.

Eksempel 1: Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til 5.000 kr. og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til minus 4000 kr., vil lånebeløbet udgøre 4.000 kr.

Eksempel 2: Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til 5.000 kr. og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til minus 5000 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 0 kr.

Eksempel 3: Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til 2.000 kr. og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til 0 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 0 kr.

Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er mindre end den numeriske værdi for forskelsbeløbet opgjort for grundskyld, vil tillægslånet blive opgjort efter lovforslagets § 79, stk. 3.

I de tilfælde, hvor begge forskelsbeløb er positive, vil ejeren ikke opleve en restskat på sin årsopgørelse, hvorfor ejeren i dette tilfælde ikke vil blive tildelt et tillægslån. Det samme vil gøre sig gældende, hvis begge forskelsbeløb er negative.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. lovforslagets § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejen-



domsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 2, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for grundskyld. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 2, 1. pkt., at er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Det følger af 2. pkt., at er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 3*, at for ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er større end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at tillægs-lånet udgør værdien af det opgjorte forskelsbeløb for ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 37.

Ved numerisk værdi forstås, at et opgjorte forskelsbeløb til enhver tid vil være positivt. Det betyder, at hvis et forskelsbeløb f.eks. er opgjort til minus 2.000 kr., vil den numeriske værdi af forskelsbeløbet være 2.000 kr.

Eksempel: Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til 5.000 kr. og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til minus 6.000 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 5.000 kr.

I de tilfælde hvor begge forskelsbeløb er positive, vil ejeren ikke opleve en restskat på sin årsopgørelse, hvorfor ejeren i dette tilfælde ikke vil blive tildelt et tillægslån. Det samme vil gøre sig gældende, hvis begge forskelsbeløb er negative.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. lovforslagets § 36, opgøres på helårsniveau

for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 2, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for grundskyld. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 2, 1. pkt., at er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Det følger af 2. pkt., at er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 4*, at tillægslån efter *stk. 2* eller *3* opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

Det foreslåede *stk. 4* indebærer, at data til brug for opgørelsen af lånet, vil blive indhentet af Skatteforvaltningen den 15. februar 2026.

Fristen foreslås fastsat til den 15. februar, fordi dette er skæringsdatoen for automatisk indhentning af data – herunder til lån efter det foreslåede § 78 – til brug for årsopgørelsen. Det betyder, at sættes fristen til et senere tidspunkt, f.eks. 1. marts, så vil alle lån efter det foreslåede § 78 skulle håndteres manuelt af en sagsbehandler. Det vurderes administrativt uhensigtsmæssigt, hvorfor fristen foreslås fastsat til den 15. februar 2026.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildekattelev, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at Skatteforvaltningen vil kunne anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidige beskatningsgrundlag for indkomståre-

ne 2024 og 2025. Årsagen til, at der foretages foreløbige vurderinger, er, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger ikke vil blive udsendt tids nok til, at de kan indarbejdes på forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025, se nærmere herom i pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Indkomstårene 2024 og 2025 vil derfor skulle efterreguleres, jf. lovforslagets § 82, når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger udsendes. Det er usikkert, om alle ejere vil have modtaget disse vurderinger den 15. februar 2026. Den foreslåede bestemmelse vil derfor indebære, at når data indhentes til opgørelsen af lånet, vil det kunne variere, om ejeren har modtaget sin almindelige vurderinger eller ej. Dette vil kunne påvirke størrelsen af lånet.

#### Til § 80

Der findes ikke i gældende ret regler om opgørelse af tillægslån til betaling af restskatter i grundskyld for indkomstårene 2024 og 2025.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at der ydes lån til betaling af restskatter i grundskyld til fysiske personer, der ejere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1-4, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er negativt, og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er positivt. Det foreslås i *2. pkt.*, at lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at det er en forudsætning for tillægslån, at ejeren er en fysisk person, som ejer en ejendom nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1-4, og som har et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, og et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § lovforslagets § 39. Det foreslås derfor også, at ejeren vil skulle være omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets §§ 36 og 38.

En ejer, som ikke er omfattet af rabat i grundskyld, jf. lovforslagets § 38, f.eks. fordi ejendommen ejes sammen med en juridisk person, vil blive opkrævet grundskyld via skattekontoen, jf. lovforslagets § 33. Det medfører, at der ikke vil blive opgjort en tværgående rabat, jf. lovforslagets § 40, hvorfor en manglende tværgående beregning af rabatten på forskudsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025, jf. lovforslagets § 75, stk. 1-3, ikke vil medføre en restskat.

Bestemmelsen vil ikke omfatte indkomståret 2026 og senere. Dette skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 83, stk. 2, hvorefter lovforslagets §§ 47, 48 og 52 træder i kraft den 1. december 2026. Derfor vil der ikke opstå restskatter på årsopgørelsen fra og med indkomståret 2026.

Det foreslås i *stk. 2*, at for ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er mindre end forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 indebærer, at tillægs-

lånet udgør den numeriske værdi af det opgjorte forskelsbeløb efter lovforslagets § 37.

Ved numerisk værdi forstås, at et opgjorte forskelsbeløb til enhver tid vil være positivt. Det betyder, at hvis et forskelsbeløb f.eks. er opgjort til minus 2.000 kr., vil den numeriske værdi af forskelsbeløbet være 2.000 kr.

Den foreslåede bestemmelse omhandler de situationer, hvor en ejer har et positivt opgjort forskelsbeløb for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, og et negativt opgjort forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, og hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er mindre end forskelsbeløbet for grundskyld.

Eksempel 1: Hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til 3.000 kr. og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til minus 2.000 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 2.000 kr.

Eksempel 2: Hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til 5.000 kr. og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til minus 5000 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 0 kr.

Eksempel 3: Hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til 2.000 kr. og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til 0 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 0 kr.

Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er mindre end den numeriske værdi for forskelsbeløbet opgjort for ejendomsværdiskat, vil tillægslånet blive opgjort efter lovforslagets § 80, stk. 3.

I de tilfælde, hvor begge forskelsbeløb er positive, vil ejeren ikke opleve en restskat på sin årsopgørelse. Ejeren vil i dette tilfælde ikke blive tildelt et tillægslån. Det samme vil gøre sig gældende, hvis begge forskelsbeløb er negative.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. lovforslagets § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 2, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for grundskyld. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld

af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 2, 1. pkt., at er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Det følger af 2. pkt., at er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 3*, at for ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* indebærer, at tillægs-lånet udgør værdien af det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld efter lovforslagets § 39.

Ved numeriske værdi forstås, at et opgjort forskelsbeløb til enhver tid vil være positivt. Det betyder, at hvis et forskelsbeløbet f.eks. er opgjort til minus 2.000 kr., vil den numeriske værdi af forskelsbeløbet være 2.000 kr.

Den foreslåede bestemmelse omhandler de tilfælde, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er større, end værdien af det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld.

Eksempel: Hvis forskelsbeløbet for grundskyld, jf. lovforslagets § 39, er opgjort til 5.000 kr. og forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. lovforslagets § 37, er opgjort til minus 6.000 kr., vil lånebeløbet blive opgjort til 5.000 kr.

I de tilfælde hvor begge forskelsbeløb er positive, vil ejeren ikke opleve en restskat på sin årsopgørelse. Ejeren vil i dette tilfælde ikke blive tildelt et tillægslån. Det samme vil gøre sig gældende, hvis begge forskelsbeløb er negative.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. lovforslagets § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Det følger af lovforslagets § 37, stk. 2, at er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om

ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 1, 1. pkt., at til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et beløb, der benævnes forskelsbeløb for grundskyld. Det følger af 2. pkt., at beløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Det følger af lovforslagets § 39, stk. 2, 1. pkt., at er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 eller ydes rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Det følger af 2. pkt., at er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Det foreslås i *stk. 4*, at tillægslån efter *stk. 2* eller *3* opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

Det foreslåede *stk. 4* indebærer, at data til brug for opgørelsen af lånet, vil blive indhentet af Skatteforvaltningen den 15. februar 2026.

Fristen foreslås fastsat til den 15. februar, fordi dette er skæringsdatoen for automatisk indhentning af data – herunder til lån efter det foreslåede § 77 – til brug for årsopgørelsen. Det betyder, at sættes fristen til et senere tidspunkt, f.eks. 1. marts, vil alle lån efter det foreslåede § 77 skulle håndteres manuelt af en sagsbehandler. Det vurderes administrativt uhensigtsmæssigt, hvorfor fristen foreslås fastsat til den 15. februar 2026.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kil-deskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendoms-vurderingsloven og forskellige andre love foreslås det, at Skatteforvaltningen vil kunne anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidige beskatningsgrundlag for indkomstårene 2024 og 2025. Årsagen til, at der foretages foreløbige vurderinger, er, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger ikke vil blive udsendt tids nok til, at de kan indarbejdes på forskudsopgørelserne for indkomstårene 2024 og 2025, se nærmere herom i pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Indkomstårene 2024 og 2025 vil derfor skulle efterreguleres, jf. lovforslagets § 82, når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger udsendes. Det er usikkert, om alle ejere vil have modtaget disse vurderinger den 15. februar 2026. Den foreslåede bestemmelse vil derfor indebære, at når data indhentes til opgørelsen af lånet, vil

det kunne variere, om ejeren har modtaget sin almindelige vurderinger eller ej. Dette vil kunne påvirke størrelsen af lånet.

#### Til § 81

Der findes ikke i gældende ret regler om lånevilkår for midlertidige tillægslåneordninger i lovforslagets §§ 77 og 78.

Det foreslås i *stk. 1*, at lån ydet efter de midlertidige låneordninger i §§ 77 og 78 stiftes den 1. januar i indkomståret efter det år, som lånet ydes for.

Det foreslåede *stk. 1* indebærer, at lån efter de foreslåede låneordninger vil have samme stiftelsestidspunkt som lån efter den foreslåede permanente indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 46, og den foreslåede pensionistlåneordning, jf. § lovforslagets § 53.

Lånene vil dog først endeligt være kendt på tidspunktet for udsendelse af årsopgørelsen, dvs. primo marts i året efter det indkomstår, som lånet ydes for. Det vil betyde, at lånet vil være betinget stiftet i perioden 1. januar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for, og til udsendelsen af årsopgørelsen.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at lån omfattes af lånevilkår i § 59, stk. 1-3, 5 og 7, og §§ 60-65 fra stiftelsestidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 1. pkt.* indebærer, at tillægslånene vil blive omfattet af samme lånevilkår, som lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, fra og med stiftelsesdatoen den 1. januar 2026. Lånevilkårene er beskrevet i lovforslagets §§ 59, stk. 1-3 og 5, og §§ 60-65.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 1, at skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, til betaling den 1. i måneden, efter ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog *stk. 5*, og lovforslagets § 60.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 2, at ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er omfattet af § 3, stk., forfalder lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, til betaling den 1. i måneden, efter den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 3, at tildeles en ejendom et nyt identifikationsnummer (BFE-nummer), forfalder lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, til betaling den 1. i måneden.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 5, at ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, til betaling den 1. i måneden efter, at told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog lovforslagets § 60.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 7, 1. pkt., at indbetalinger til betaling af forfaldne lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 50, stk. 1, dækker ældste lån først. Det

følger af 2. pkt., at hovedstolen dækkes før renter påløbet den enkelte hovedstol, jf. lovforslagets § 61.

Det følger af lovforslagets § 60, stk. 1, pkt., at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, overtages af ægtefællen på samme vilkår. Det følger af 2. pkt., at en længstlevende ægtefælle på samme vilkår kan overtage den afdødes lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61.

Det følger af lovforslagets § 60, stk. 2, at overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Det følger af lovforslagets § 60, stk. 3, at lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter *stk. 1* eller 2, forfalder, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, til betaling efter § 59, stk. 1.

Det følger af lovforslagets § 61, stk. 1, 1. pkt., at lån, der er ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og som er stiftet efter lovforslagets § 55, forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog lovforslagets § 59, stk. 4. Det følger af 2. pkt., at der ikke beregnes renters rente.

Det følger af lovforslagets § 61, stk. 2, at renten efter *stk. 1* udgør 1/12 af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Det følger af lovforslagets § 61, stk. 3, at ved opgørelsen af rentesatsen efter *stk. 2* ydes et nedslag på 25 procent.

Det følger af lovforslagets § 62, at forfalder eller indfries et lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

Det følger af lovforslagets § 63, stk. 1, 1. pkt., at den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter lovforslagets § 59 eller § 60, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden. Det følger af 2. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den nærmest følgende bankdag.

Det følger af lovforslagets § 63, stk. 2, at sker betaling ikke rettidigt, jf. *stk. 1*, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det følger af lovforslagets § 64, stk. 1, 1. pkt., at ejeren til enhver tid helt eller delvist kan indfri lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. lovforslagets § 61.

Det følger af lovforslagets § 64, stk. 2, at ejeren kan

fravælge lån, der er tilvalgt efter lovforslagets § 46, stk. 1, eller tildelt efter § 53, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter lovforslagets § 55.

Det følger af lovforslagets § 65, stk. 1, at hvert indkomstår giver told- og skatteforvaltningen ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående indkomstår.

Det følger af lovforslagets § 65, stk. 2, at indfrielse eller tilbagebetaling af det samlede lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, eller § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, skal Skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Det foreslås i 2. pkt., at lån omfattes af § 56, stk. 1, stk. 2, 1-2. pkt., stk. 3 og 4, og § 59, stk. 6, fra og med den 1. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. indebærer, at tillægslåne vil blive omfattet af den lovbestemte panteret, jf. lovforslagets § 56, fra og med 1. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet. Det vil f.eks. betyde, at et tillægslån, der stiftes den 1. januar 2025, vil blive omfattet af den lovbestemte panteret den 1. januar 2026.

Den lovbestemte panteret vil udgøre pantsikkerheden for tilbagebetalingen af tillægslån ydet efter lovforslagets §§ 77 og 78, hvorfor Skatteforvaltningen ikke vil skulle tinglyse pant på ejendommen. Se nærmere herom i lovforslagets § 56.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 1, at lån, der efter lovforslagets § 46, stk. 1, er ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 2, 1. pkt., at for lån til betaling af ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 46, stk. 1, for en i udlandet på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Det følger af 2. pkt., at ejeren i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. kan stille sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 3, 1. pkt., at har låntager ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter lovforslagets § 63, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, skal Skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen. Det følger af 2. pkt., at det samme gælder for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 4, at oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. lovforslagets § 61, skal være tilgængelige ved handel med fast ejendom m.v.

Det følger af lovforslagets § 59, stk. 6, at stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter lovforslagets § 56, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter lovforslagets § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, lovforslagets jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter udløbet af de 20 hverdage.

Det foreslås i 3. pkt., at sikkerhed efter § 56, stk. 2, 1. og 2. pkt., skal senest være stillet den 20. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse i 3. pkt. indebærer, at for en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, som tildeles tillægslån efter lovforslagets §§ 77 og 78, vil skulle stille sikkerhed senest den 20. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet. Den foreslåede bestemmelse vil ligeledes skule ses i sammenhæng med det foreslåede 2. pkt., hvoraf det følger, at tillægslånet stiftes den 1. januar i indkomståret, først vil skulle sikkerheden stilles den 1. januar året efter.

Det vil f.eks. betyde, at en ejer, der ydes et tillægslån for en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, som stiftes den 1. januar 2025, senest vil skulle stille sikkerhed for lånet den 20. januar 2026, jf. lovforslagets § 56, stk. 2, 1-3 pkt.

Den foreslåede bestemmelses indhold svarer til lovforslagets § 56, stk. 2, 4. pkt., hvor af det følger, at sikkerheden for lån efter den foreslåede permanente indefrysning, jf. lovforslagets § 46, vil skulle stilles senest 20 dage efter stiftelsestidspunktet, jf. lovforslagets § 55.

Det følger af lovforslagets § 56, stk. 2, 1. pkt., at for lån til betaling af ejendomsværdiskat efter lovforslagets § 46, stk. 1, for en i udlandet, på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Det følger af 2. pkt., at ejeren kan i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. stille sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Det foreslås i stk. 3, at lån som efter stk. 1 er stiftet, er bindende og ikke kan påklages eller ændres.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3, indebærer, at lån stiftet efter det foreslåede i stk. 1, vil skulle anses for endelige. Skatteforvaltningens afgørelse om stiftelse af lån vil dermed ikke kunne påklages. Det betyder, at stiftede lån ikke vil kunne ændres.

Ved bindende forstås således, at stiftede lån vil være endeligt opgjort, uanset om en offentlig ejendomsvurdering for et tidligere indkomstår genoptages eller revideres efter skatteforvaltningslovens kapitel 12. Det vil f.eks. have den virkning, at en ejer, der uden disse regler ville have fået et større indefrysningssbeløb opgjort som følge af en genoptagelse, ekstraordinær genoptagelse og en revision, ikke vil kunne få reguleret lånet.

Ligeledes vil lånet ikke blive reguleret som følge af ændringer til den opgjorte ejendomsværdiskat og grundskyld efter medhold i klage efter skatteforvaltningslovens § 35

a, forudsat at lånet ydet for det pågældende indkomstår er endeligt stiftet.

En efterregulering efter lovforslagets § 82, for en ejendom, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, vil heller ikke medføre en ændring af et lån, som allerede er stiftet efter 1. pkt.

Ejeren vil dog til en hver tid kunne tilbagebetale stiftede lån, jf. lovforslagets § 64, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 4*, at ejere, der ikke ønsker lån efter §§ 77 og 78, ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, kan fravælge lånet.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* indebærer, at en ejer vil kunne rette telefonisk eller skriftlig henvendelse til Skatteforvaltningen med henblik på, at få annulleret lånet senest den 1. december i indkomståret.

En ejer, som ønsker at annullere lånet, men overskrider fristen den 1. december i indkomståret, vil kunne indfri lånet efter lovforslagets § 64 i det efterfølgende indkomstår.

Det betyder, at en ejer, som f.eks. ønsker at annullere et tillægslån for indkomståret 2024, men overskrider fristen den 1. december 2024, vil kunne indfri tillægslånet efter stiftelsen den 1. januar 2025.

Ejeren vil dog som minimum skulle betale kreditrenter for januar efter lovforslagets § 61, som opgøres pr. påbegyndt måned. I eksemplet vil ejeren dermed skulle betale kreditrenter for januar 2025, uanset hvornår ejeren indfrier tillægslånet i januar 2025. Se nærmere om kreditrenter i lovforslagets § 61.

#### Til § 82

Der findes ikke i gældende ret regler om foreløbige vurderinger, som skal udgøre midlertidige beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, indtil de almindelige vurderinger foreligger, herunder om efterregulering på baggrund af de almindelige vurderinger.

Det foreslås i *stk. 1*, at for ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, foretages der efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at de almindelige 2022-/2023-vurderinger samt senere omvurderinger ikke forventes at blive udsendt tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025 for boligejernes vedkommende og til opkrævning via skattekontoen i 2024 og 2025 for de øvrige ejeres vedkommende. Det foreslås derfor i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov

om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love at give Skatteforvaltningen mulighed for at anvende »foreløbige vurderinger« som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025 med henblik på at reducere forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat og dermed at reducere risikoen for, at boligejerne risikerer betydelige restskatter i forbindelse med årsopgørelsen. Når de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger foreligger, vil der herefter være behov for at efterregulere de ejendomsskatter m.v., der er beregnet på baggrund af foreløbige vurderinger, hvilket den foreslåede bestemmelse skal fastsætte regler for.

Hvis en ejendom er omvurderet, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, pr. 1. januar 2023, eller hvis ejendommen har ændret sig i perioden fra og med den 2. januar 2023 til og med den 1. januar 2024, vil dette have betydning for, hvilken almindelig vurdering eller omvurdering, der vil skulle foretages efterregulering på baggrund af, jf. nedenstående to eksempler.

Eksempel 1: En ejendom har den 1. marts 2022 ændret sig på en måde, der opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6. Ejendommen vil få en foreløbig 2022-vurdering, som ikke tager højde for de ændringer, der er foretaget pr. 1. marts 2022. Derfor vil der skulle foretages en omvurdering pr. 1. januar 2023, som vil skulle indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter for 2024, jf. lovforslagets § 13, stk. 3, og § 17, stk. 1, og rabatordningen, jf. lovforslagets §§ 37 og 39. Denne omvurdering foretages dog først i 2026. I mellemtiden får ejendommen en foreløbig 2022-vurdering, og samtidig videreføres skattestops- og grundskatteloftsværdier fra den seneste vurdering. På grund af ændringen ved ejendommen foreslås det, at ejeren skal have mulighed for at selv ændre i beskatningsgrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 3, nr. 6, som foreslås ændret i det samtidig fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Den foreløbige 2022-vurdering vil, såfremt ejeren ikke selv ændrer i beskatningsgrundlaget, indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter m.v. for 2024 og 2025. Når omvurderingen pr. 1. januar 2023 foretages, vil der skulle ske efterregulering på baggrund af denne. Efterreguleringen vil få betydning for beskatningsgrundlaget for ejendomsskatter m.v. for 2024 og rabatordningen efter lovforslagets kapitel 6, da disse vil skulle beregnes på grund af omvurderingen pr. 1. januar 2023.

Eksempel 2: En erhvervs ejendom har den 1. april 2023 ændret sig på en måde, der opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6. Derfor vil der skulle foretages en omvurdering pr. 1. januar 2024, som vil skulle indgå i beskatningsgrundlaget for grundskyld, jf. lovforslagets § 17, stk. 1, eventuel dækningsafgift, jf. lovforslagets § 20, stk. 1, og stigningsbegrænsningsordningen, jf. lovforslagets § 45. Denne 2024-omvurdering vil imidlertid først udgøre beskatningsgrundlaget for grundskyld og eventuel dækningsafgift i 2025, jf. § 17, stk. 1, og § 20, stk. 1. Det betyder, at 2023-vurderingen – når den foreligger for

ejendommen – vil skulle danne grundlag for efterregulering af grundskyld for 2024, mens 2024-omvurderingen – når den foreligger for ejendommen – vil skulle danne grundlag for efterregulering af grundskyld og eventuel dækningsafgift for 2025.

Foreløbige vurderinger vil også blive brugt de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en beregnet ejendomsskat indgår. Det betyder, at de steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning med udgangspunkt i grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne, herunder ligningslovens § 12 A, § 15 P, § 15 Q, § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 5. Er der sket beskatning efter disse bestemmelser på baggrund af foreløbige vurderinger, vil der derfor også skulle ske efterregulering heraf, når de almindelige vurderinger foreligger.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 4, hvorefter der vil skulle ske efterregulering af beregningen af rabat for ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. lovforslagets kapitel 6, skal ses i sammenhæng med, at beregningen af rabatten som udgangspunkt vil skulle tage udgangspunkt i 2022-vurderingen, da denne vurdering som udgangspunkt vil danne grundlag for beregning og beskatning af ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Eftersom det foreslås, at foreløbige 2022-vurderinger midlertidigt vil skulle træde i stedet for de almindelige 2022-vurderinger for ejerboliger, vil de foreløbige 2022-vurderinger indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld i forbindelse med beregningen af rabatbeløbet. Når den almindelige 2022-vurdering er meddelt ejeren, vil rabatbeløbet derfor skulle efterreguleres, hvis ikke der er sket en omvurdering pr. 1. januar 2023 eller pr. 1. januar 2024. Dette vil ske ved, at beregningen af forskelsbeløbet for både ejendomsværdiskat og grundskyld efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-vurdering.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 5, hvorefter der vil skulle ske efterregulering af beregningen af stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld, jf. kapitel 7, skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger midlertidigt vil træde i stedet for de almindelige 2022-/2023-vurderinger eller senere omvurderinger. Derfor vil de foreløbige vurderinger bl.a. skulle indgå i beskatningsgrundlaget for grundskyld i stigningsbegrænsningsordningen for 2024 og 2025. Når de endelige 2022-/2023-vurderinger er meddelt ejer, vil beløbene i stigningsbegrænsningsordningen skulle efterreguleres, hvis ikke der senere er sket omvurdering. Dette vil ske ved, at grundskyld for 2024 og 2025 vil skulle efterreguleres med udgangspunkt i den almindelige 2022-/2023-vurdering.

Indefrysningsslån og pensionistlån efter lovforslagets kapitel 8 foreslås ikke omfattet af bestemmelsen af systemhensyn. Der henvises til lovforslagets § 55, stk. 1, om stiftelse af lån og pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger om Skatteforvaltningens systemlandskab på ejendomsområdet.

Det foreslås i *stk. 2*, at efterregulering efter stk. 1 også foretages, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvur-

deringslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love bl.a. foreslås at indsætte en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, der fastsætter, at de foreløbige 2022-/2023-vurderinger kun vil kunne ændres i nogle bestemte situationer. Nærværende forslag vil således indebære, at der også i disse tilfælde, hvor den foreløbige vurdering ændres, vil skulle ske efterregulering efter forslaget i stk. 1. Når den (ændrede) foreløbige vurdering erstattes af en endelig 2022-/2023-vurdering eller senere omvurdering, vil der igen skulle ske efterregulering på baggrund af den almindelige vurdering eller omvurdering.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.12 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 83

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2023, jf. dog stk. 2 og 3.

Med forslaget træder loven i kraft den 1. juli 2023. Dette modificeres imidlertid af den foreslåede bestemmelse i stk. 4. Selv om loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2023, vil den først finde anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024, jf. forslaget i stk. 4. Ikrafttrædelsestidspunktet den 1. juli 2023 skal sikre, at reglerne i lovforslagets § 28 er trådt i kraft, inden kommunalbestyrelsen i efteråret 2023 skal fastsætte satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024, og at der generelt kan tages højde for de nye regler i nærværende lovforslag, når forskudsgørelsen for 2024 skal udsendes i november 2023. For ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023, vil det derimod være de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, der finder anvendelse, jf. forslaget i stk. 7.

Det foreslås i *stk. 2*, at §§ 47, 48 og 52 træder i kraft den 1. december 2026.

Det foreslås således, at bestemmelserne om lån til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat i den permanente indefrysningsordning først vil træde i kraft den 1. december 2026. Det betyder, at ejere, som oplever en stigning i ejendomsværdiskat i indkomståret 2025, ikke vil kunne låne til betaling heraf efter disse bestemmelser. I stedet vil disse ejere kunne optage lån for denne stigning efter lovforslagets § 77.

Det foreslås i *stk. 3*, at skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens kapitel 9.

Det foreslås således, at skatteministeren bemyndiges til at bestemme tidspunktet for ikrafttrædelsen af lovens kapitel 9 ved udstedelse af en ikrafttrædelsesbekendtgørelse herom. Lovens kapitel 9 vedrører statens overtagelse af kommunale lån ydet for 2024.

Baggrunden for forslaget er, at det er en forudsætning for statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024, at kommunerne har afsluttet efterregulering af lån til betaling af grundskyld, dvs. lån ydet efter den kommunale pensionistlåneordning og efter den midlertidige indefrysningssordning, for skatteårene 2021-2023. Efterreguleringen vil ske i takt med udsendelsen af 2020- og 2021-vurderingerne til boligejerne. Kommunernes efterregulering af lånene vil først kunne afsluttes efter udsendelsen af de sidste 2020- og 2021-vurderinger. Det betyder, at staten, dvs. Skatteforvaltningen, først vil kunne overtage lånene herefter. Det forventes derfor, at Skatteforvaltningen vil kunne færdiggøre overtagelsen af lån fra kommunerne fra første halvår af 2026.

Det foreslås i *stk. 4*, at loven finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Forslaget indebærer, at selv om loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2023 efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1*, vil den først få virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Det betyder bl.a., at loven således vil have virkning ved offentliggørelsen af forskudsopgørelsen for 2024, der sker november 2023, hvor der åbnes for ejernes adgang til at foretage rettelser i forskudsopgørelsen for indkomståret 2024.

Det betyder bl.a. videre, at loven har virkning for kommunalbestyrelsens fastsættelse satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024, jf. lovforslagets § 28. Efter § 2 i bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. skal forslag til kommunernes årsbudget udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen senest den 15. september forud for det pågældende regnskabsår. Videre skal kommunalbestyrelsen senest den 15. oktober forud for regnskabsåret vedtage årsbudgettet for regnskabsåret. Satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024 vil dermed være kendt senest den 15. oktober 2023. Det bemærkes, at der ikke er samme behov for, at loftet for de satser, der vil gælde for dækningsafgift efter lovforslagets § 29, træder i kraft før den 1. januar 2024. Det skyldes, at loftet for de satser, som kommunalbestyrelsen efter lovforslaget skal kunne fastsætte satsen inden for, videreføres uændret i lovens bilag 2 for så vidt angår dækningsafgift af ejendomme efter lovforslagets § 12, *stk. 1*.

For ejendomsskatter, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023, vil de gældende regler i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat finde anvendelse, jf. forslaget i *stk. 7*.

Det foreslås i *stk. 5*, at ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, og lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. januar 2024, jf. dog *stk. 6*.

Dette gælder dog ikke § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat, som efter forslaget i *stk. 6* ophæves den 1. juli 2023.

Reglerne i ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat vil således være i kraft til og med den 31. december 2023, hvorefter reglerne vil blive ophævet.

De gældende love foreslås ophævet, da denne lov vil erstatte ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat, som i det væsentligste foreslås videreført i lovforslagets kapitel 1-5.

Det foreslås i *stk. 6*, at § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. juli 2023.

Det fremgår af § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat, at for skatteårene 2021-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte grundskyldspromillen efter *stk. 1* og 2 højere end promillen for skatteåret 2020.

Forslaget indebærer, at § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat vil skulle ophæves den 1. juli 2023, dvs. før resten af lov om kommunal ejendomsskat, som først ophæves 1. januar 2024, jf. forslaget i *stk. 5*.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen i efteråret 2023 vil skulle fastsætte satsen for grundskyld for indkomståret og kalenderåret 2024 efter lovforslagets § 28. Lovforslagets § 28, *stk. 1*, erstatter således § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat, der således foreslås at blive ophævet den 1. juli 2023.

Det foreslås i *stk. 7*, at de regler, der ophæves i medfør af *stk. 5*, finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at reglerne i ejendomsværdiskatteloven og i lov om kommunal ejendomsskat – med undtagelse af § 2, *stk. 3*, i lov om kommunal ejendomsskat – vil have virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget i *stk. 4*, hvorefter nærværende lovforslag vil have virkning for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

For ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden efter den 31. december 2023, vil reglerne i nærværende lovforslag således finde anvendelse.

Det foreslås i *stk. 8*, at regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 74.

Efter § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat kan indenrigs- og sundhedsministeren fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse, og hjemlen er udnyttet ved bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988 om kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private, hvorefter gebyret højst kan udgøre 400 kr.



§ 30 A i lov om kommunal ejendomsskat foreslås videreført i lovforslagets § 74, hvorefter skatteministeren vil kunne fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Med den foreslåede bestemmelse vil bekendtgørelse nr. 234 af 15. april 1988 om kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private fortsat forblive i kraft, indtil reglerne måtte blive ophævet eller afløst af regler udstedt i medfør af denne lov.

#### Til § 84

Der findes ikke i gældende ret regler om overgangen fra kommunalbestyrelsens administration til Skatteforvaltningens administration for så vidt angår opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås i *stk. 1, 1.pkt.*, at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere kalenderår, behandles og afsluttes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024.

At Skatteforvaltningen ikke vil overtage opgaven med opkrævning for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, skal ses i lyset af, at det i gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat er kommunerne, der varetager opgaven med opkrævning for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår. Efterregulering af opkrævning, der vedrører skatteårene 2023 eller tidligere skatteår, vil således også skulle behandles og afsluttes af kommunerne.

Forslaget indebærer, at opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere skatteår vil skulle færdigbehandles af kommunerne. Dette vil også gælde i de tilfælde, hvor det opkrævede beløb har sidste rettidige betalingsdag efter skatteåret 2023. Med forslaget vil det således være afgørende for, at kommunerne vil skulle afslutte opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift, at opkrævningen heraf er udsendt senest den 31. december 2023. Opkrævning, der er udsendt senest denne dato, vil dermed ikke overgå til Skatteforvaltningen, selv om det opkrævede beløb først har sidste rettidige betalingsdag i 2024.

Hvis en kommune eksempelvis udsender en opkrævning af grundskyld i december 2023 med sidste rettidige betalingsdag den 20. januar 2024, vil opkrævningen skulle afsluttes af kommunen og ikke af Skatteforvaltningen. Det samme vil gøre sig gældende i de tilfælde, hvor beløbet ikke betales rettidigt. I sådanne tilfælde vil kommunen således skulle udsende påkrav om betaling m.v.

Det foreslås i *2. pkt.*, at en efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer.

Den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.*, vil indebære, at reglerne om efterregulering af grundskyld og dækningsafgift

for skatteårene 2021 til og med 2023 fortsat vil skulle ske efter § 27 i lov om kommunal ejendomsskat, uanset at lov om kommunal ejendomsskat foreslås ophævet med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Den foreslåede bestemmelse begrundes med, at 2020-/2021-ejendomsvurderingerne for mange ejendomme først udsendes i eller efter indkomst- eller kalenderåret 2024, hvor Skatteforvaltningen vil have overtaget opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for kommunerne. Den foreslåede bestemmelse indsættes dermed af hensyn til at undgå tvivl om efterreguleringen af skatteårene 2021-2023.

Det bemærkes hertil, at efterreguleringen af skatteårene 2020 og tidligere, hvor det endelige beskatningsgrundlag er kendt, fortsat vil skulle løses af kommunerne, jf. det foreslåede *1. pkt.*, f.eks. i tilfælde af genoptagelse eller revision af en ejendomsvurdering efter skatteforvaltningslovens kapitel 12.

Det følger af § 27, stk. 1, *1. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, at grundskyld og dækningsafgift opkræves i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer. Det følger af *2. pkt.*, at for skatteåret 2022 opkræves den første rate af dækningsafgiften dog tidligst med forfaldstid i marts 2022. Det følger af *3. pkt.*, at hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årlig, opkræves beløbet dog ikke.

Af *stk. 2, 1. pkt.*, følger, at forfalder en rate, jf. *stk. 1*, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog *stk. 3* og § 37 A. Det følger af *2. pkt.*, at frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021. Det følger af *3. pkt.*, at har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promise for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, jf. § 23 B, stk. 1, *2. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, reguleres grænserne som nævnt i *2. pkt.* forholdsmæssigt. Det følger af *4. pkt.*, at fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere skatteår en anden promise end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne som nævnt i § 27, stk. 2, *2. pkt.*, i lov om kommunal ejendomsskat, for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Det følger af *5. pkt.*, at der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det følger af *stk. 3, 1. pkt.*, at for ejendomme, der bliver

omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter Skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. 2. pkt. bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det følger af 3. pkt., at det foreløbige beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det følger af 4. pkt., at det foreløbige beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. og 2. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat ikke er bindende og kan frit ændres af ejendomssejeren. Det følger af 5. pkt., at er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021. Det følger af 6. pkt., at til brug for beskatningen for skatteåret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter § 27, stk. 3, 1. og 2. pkt. i lov om kommunal ejendomsskat dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020.

Det følger af stk. 4, at en eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. § 27, stk. 2 eller 3, i lov om kommunal ejendomsskat, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Det følger af 2. pkt., at er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, senest den 1. juli i det pågældende år. Det følger af 3. pkt., at den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4 i lov om kommunal ejendomsskat. Det følger af 4. pkt., at er vurderingen efter § 27, stk. 2 og 3 i lov om kommunal ejendomsskat ikke offentliggjort inden betalingen af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen.

Hertil fremgår det af Vurderingsstyrelsens vejledende udtalelse af 25. april 2022, at det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at en tilbagebetaling af grundskyld efter § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat skal ske til den, der på tidspunktet for tilbagebetalingen, 1 ejer ejendommen. Det er samtidig Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det tilsvaren-

de må gælde, at en efteropkrævning af grundskyld efter § 27, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat også skal ske hos den, der på tidspunktet for efteropkrævningen, ejer ejendommen. Det bemærkes, at bestemmelsen både omhandler grundskyld og dækningsafgift, jf. § 27, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det følger af stk. 5, at sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordrer skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det følger af § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, at samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at de almindelige 2020-/2021-vurderinger samt senere omvurderinger ikke forventes at blive udsendt tidspunkt nok til, at kommunerne vil kunne nå at afslutte opkrævningen af grundskyld og dækningsafgiften for skatteårene 2021 til og med 2023, hvorfor kommunerne vil skulle foretage efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift efter 1. januar 2024, hvor staten overtager ansættelsen, opkrævningen og inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgiften fra kommunerne.

Det følger af § 29, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at påklage af en sket ansættelse ikke fritager for pligten til betaling til forfaldstid.

Det følger af § 29, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, at ændres en ansættelse ifølge klage eller revision, bliver eventuel berigtigelse at foretage senest ved førstkommande opkrævning.

Det følger af § 29, stk. 4, 1. pkt., i lov om kommunal ejendomsskat, at hvor ændring af ansættelsen eller skatteberegningen medfører godtgørelse af erlagt skat, har den skattepligtige krav på rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Det følger af 2. pkt., at sker godtgørelsen i form af afkorting i det skattebeløb, der skal erlægges ved førstkommande opkrævning, beregnes renterne for tiden til sidste rettidige betalingsdag ved denne opkrævning.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87 a, stk. 1, at for ejendomme, der pr. 1. januar 2022 skal vurderes i lige år som ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, tillægges den seneste følgende vurderinger skattemæssig virkning for skatteåret 2023 med hensyn til beskatning efter lov om kommunal ejendomsskat og for indkomståret 2023 med hensyn til beskatning efter ejendomsværdiskatteloven, jf. dog stk. 2 og 3:

- 1) Den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2.
- 2) Omvurdering pr. 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.
- 3) Vurderinger som følge af genoptagelse, revision eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1 og 2 foretaget af Skatteforvaltningen, Skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Med den foreslåede bestemmelse vil en difference, herunder både en efteropkrævning og en udbetaling af for meget betalt skat, fortsat skulle ske til den til enhver tid værende ejer af ejendommen, uanset om denne ejede ejendommen i den periode, som efterreguleringen vedrører.

Udsendes en endelig 2020-vurdering – som udgør beskatningsgrundlaget for skatteårene 2021-2023 – f.eks. i indkomståret 2025, mens den nuværende ejer af ejendommen først købte ejendommen den 1. januar 2024, vil efterreguleringen skulle foretages overfor den nuværende ejere.

Dette skyldes, at differencen først vil skulle anses for at være opstået på opkrævningstidspunktet, dvs. der ikke vil være tale om en efterregulering af en allerede forestået opkrævning.

Det vil også betyde, at en difference, der resulterer i en efteropkrævning, vil hæfte på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen.

Det foreslås i 3. pkt., at en efteropkrævning efter 2. pkt. kan med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Det foreslåede 3. pkt., er i sin ordlyd en gengivelse af § 27, stk. 6 i lov om kommunal ejendomsskat, dog med den ændring, at kommunalbestyrelsen ikke vil skulle forestå inddrivelsen, men i stedet oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed skulle ses i sammenhæng med § 9 i det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, hvor af det følger, at restanceinddrivelsesmyndigheden fra og med 1. januar 2024, vil skulle overtage inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift, som i dag inddrives af kommunerne.

Med den foreslåede bestemmelse vil kommunalbestyrelsen kunne oversende efteropkrævninger til restanceinddrivelsesmyndigheden, som en ejer ikke senest har betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned.

Det vil f.eks. betyde, at en efteropkrævning med forfald den 1. marts 2025, som ikke senest er betalt den 3. april 2025, af kommunalbestyrelsen vil kunne oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden med henblik på inddrivelse.

Det foreslås i stk. 2, at ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret

2023 og tidligere skatteår, og som sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at opgaven vil overgå til Skatteforvaltningen, da Skatteforvaltningen overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024, hvorfor Skatteforvaltningen fra og med 2024 vil skulle behandle klager over offentlige ejendomsvurderinger, der er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og foretage ændringer af grundskyld og dækningsafgift fra dette år.

At Skatteforvaltningen ikke vil overtage opgaven med ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, der sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, skal ses i lyset af, at det efter gældende ret i lov om kommunal ejendomsskat er kommunerne, der varetager denne opgave for skatteåret 2023 og tidligere skatteår.

Det foreslås i stk. 3, 1. pkt., at for et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Det foreslås videre i 2. pkt., at fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.

Forslaget indebærer, at for dødsboer, der ikke er afsluttede ved overgangen til 2024, vil der kun skulle betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Forslaget indebærer videre, at der fra og med den 1. januar 2024 og frem til boet afsluttes ikke vil skulle betales grundskyld. Dette vil gælde, uanset hvornår boet afsluttes efter den 31. december 2023.

Begrundelsen for forslaget er, at grundskyld af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, der alene er ejet af fysiske personer, vil overgå til at blive opkrævet i personskattesystemerne fra indkomståret 2024, når opkrævning af grundskyld overgår fra at være en opgave, der varetages af kommunerne, til at være en opgave, der varetages af Skatteforvaltningen.

Grundskyld af sådanne ejendomme ejet af fysiske personer vil i den forbindelse blive sidestillet med de øvrige skatter, der opkræves i personskattesystemerne, herunder ejendomsværdiskat og indkomstskat, som betales frem til den dag, en fysisk person afdør ved døden. I perioden fra dødsdagen og frem til dødsboet afsluttes, betales der således ikke ejendomsværdiskat og indkomstskat. Med forslaget vil det samme gælde for grundskylden af ejendomme nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-4, ejet af fysiske personer, hvorefter der, i modsætning til efter gældende ret, således ikke vil skulle betales grundskyld fra dødsdagen til dagen for boets afslutning.

#### Til § 85

Det foreslås i § 85, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Skatteområdet er overtaget af Færøerne og Grønland.

## Paragrafnøgle

Gældende ret i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer (EVSL), i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer (KESL) og i grundskyldslåneloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 (GLÅN)	Ejendomsskattelov (lovforslaget)
Kapitel 1 – Skattepligt	
EVSL § 1, stk. 1, 1. pkt.	§ 1, stk. 1
EVSL § 1, stk. 1, 3. pkt. delvist	§ 1, stk. 2
EVSL § 1, stk. 1, 1. pkt. delvist, og § 2, 1. pkt.	§ 2, stk. 1
EVSL § 2, 2. og 3. pkt.	§ 2, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 2, stk. 3
EVSL § 1, stk. 3	§ 2, stk. 4
EVSL § 2, 4. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 2, stk. 5
EVSL § 4, nr. 1-10	§ 3, stk. 1
EVSL § 4, nr. 11	§ 3, stk. 2
EVSL § 1, stk. 1, 2. pkt.	§ 3, stk. 3
KESL § 1, stk. 1	§ 4, stk. 1
KESL § 29, stk. 1 delvist	§ 4, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 3
KESL § 29, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 4, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 6
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 7
Ny bestemmelse	§ 4, stk. 8
KESL § 7, stk. 1, litra a, b, 1. og 2. pkt., litra c delvist, d og e, og stk. 2 og 3, og ny bestemmelse	§ 5, stk. 1
KESL § 7, stk. 1, litra b, 3. pkt., og ny bestemmelse	§ 5, stk. 2
KESL § 7 A	§ 6
KESL § 8, stk. 1	§ 7, stk. 1
KESL § 8, stk. 2, og ny bestemmelse	§ 7, stk. 2
KESL § 9, stk. 1, 1. pkt.	§ 8, stk. 1
KESL § 9, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2	§ 8, stk. 2

KESL § 6 A, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 9, stk. 1
KESL § 6 A, stk. 7 delvist, og ny bestemmelse	§ 9, stk. 2
KESL § 8 A, stk. 1, 1. og 2. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 10, stk. 1
KESL § 8 A, stk. 2 delvist, og ny bestemmelse	§ 10, stk. 2
KESL § 8 A, stk. 3 delvist, og ny bestemmelse	§ 10, stk. 3
KESL § 23, stk. 1, 1. pkt.	§ 11, stk. 1
KESL § 23, stk. 1, 2. pkt. delvist	§ 11, stk. 2
KESL § 23, stk. 2	§ 11, stk. 3
KESL § 29, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 11, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 11, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 11, stk. 6
Ny bestemmelse	§ 11, stk. 7
Ny bestemmelse	§ 11, stk. 8
KESL § 23 A, stk. 1, 1. pkt.	§ 12, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 1, 2.-4. pkt.	§ 12, stk. 2
KESL § 23 A, stk. 3	§ 12, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 12, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 12, stk. 5
	<b>Kapitel 2 – Skattegrundlag</b>
EVSL § 3 delvist, og ny bestemmelse	§ 13, stk. 1
EVSL § 4 a, stk. 1, nr. 1	§ 13, stk. 2
EVSL § 4 a, stk. 2	§ 13, stk. 3
EVSL § 4 a, stk. 4	§ 13, stk. 4
EVSL § 4 a, stk. 7 delvist	§ 13, stk. 5
EVSL § 4 a, stk. 5	§ 13, stk. 6
EVSL § 4 b, stk. 1	§ 14, stk. 1
EVSL § 4 b, stk. 2, nr. 1, og stk. 4	§ 14, stk. 2
EVSL § 4 b, stk. 5 delvist	§ 14, stk. 3
EVSL § 4 b, stk. 3 og 6	§ 14, stk. 4
EVSL § 11, stk. 1, 1. pkt.	§ 15, stk. 1
EVSL § 11, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 1. pkt. delvist	§ 15, stk. 2
EVSL § 11, stk. 1, 3. og 4. pkt., og 7. pkt. delvist	§ 15, stk. 3
EVSL § 11, stk. 1, 5. og 6. pkt., og 7. pkt. delvist	§ 15, stk. 4
EVSL § 11, stk. 2, 2. og 3. pkt.	§ 15, stk. 5

EVSL § 13, 1. og 2. pkt.	§ 16, stk. 1
EVSL § 13, 3. pkt.	§ 16, stk. 2
KESL § 1, stk. 2, nr. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 17, stk. 1
KESL § 1, stk. 2, 2. pkt., og § 26, stk. 2	§ 17, stk. 2
KESL § 1, stk. 2, 3. pkt.	§ 17, stk. 3
KESL § 27, stk. 3, 1., 3. og 4. pkt.	§ 17, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 18, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 18, stk. 2
KESL § 7, stk. 6 delvist, og ny bestemmelse	§ 18, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 19
KESL § 23, stk. 1, 1. pkt., § 23 A, stk. 2, 1. pkt., og § 26, stk. 2	§ 20, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 2, 7. og 8. pkt.	§ 20, stk. 2
KESL § 27, stk. 3, 2. pkt.	§ 20, stk. 3
KESL § 23, stk. 3 delvist, § 23 A, stk. 4 delvist, og § 23 B, stk. 1	§ 21, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 21, stk. 2
	<b>Kapitel 3 – Satser og nedslag</b>
EVSL § 5, 2. pkt., og ny bestemmelse	§ 22, stk. 1
EVSL § 5, 1. pkt., og ny bestemmelse	§ 22, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 22, stk. 5
EVSL § 6, stk. 1, 1. pkt., og ny bestemmelse	§ 23, stk. 1
EVSL § 6, stk. 1., 2. og 3. pkt., og ny bestemmelse	§ 23, stk. 2
EVSL § 6, stk. 2	§ 23, stk. 3
EVSL § 7, stk. 1, og ny bestemmelse	§ 24, stk. 1
EVSL § 7, stk. 2, 1. og 2. pkt.	§ 24, stk. 2
EVSL § 7, stk. 2, 3. og 4. pkt.	§ 24, stk. 3
EVSL § 8, stk. 1 delvist, og ny bestemmelse	§ 25, stk. 1
EVSL § 8, stk. 2	§ 25, stk. 2
EVSL § 8, stk. 3	§ 25, stk. 3
EVSL § 10, stk. 1, 1. og 2. pkt.	§ 26, stk. 1
EVSL § 10, stk. 2	§ 26, stk. 2

EVSL § 12, 1. og 2. pkt.	§ 27, stk. 1
EVSL § 12, 3. pkt.	§ 27, stk. 2
KESL § 2, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 3 delvist, og ny bestemmelse	§ 28, stk. 1
KESL § 2, stk. 1, 3. pkt., stk. 2 og stk. 3 delvist	§ 28, stk. 2
KESL § 23, stk. 1, 5. pkt.	§ 29, stk. 1
KESL § 23 A, stk. 2, 1. pkt. og 6. pkt., og ny bestemmelse	§ 29, stk. 2
KESL § 23 A, stk. 2, 2. og 5. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 29, stk. 3
	<b>Kapitel 4 – Godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone</b>
KESL § 29 A, stk. 1	§ 30, stk. 1
KESL § 29 A, stk. 2 delvist	§ 30, stk. 2
KESL § 29 A, stk. 3	§ 30, stk. 3
KESL § 29 A, stk. 4	§ 30, stk. 4
KESL § 29 A, stk. 5	§ 30, stk. 5
KESL § 29 A, stk. 6	§ 30, stk. 6
KESL § 29 A, stk. 7	§ 30, stk. 7
KESL § 29 A, stk. 8	§ 30, stk. 8
	<b>Kapitel 5 – Opkrævning</b>
Ny bestemmelse	§ 31, stk. 1
EVSL § 15, stk. 1, og ny bestemmelse	§ 31, stk. 2
EVSL § 4 a, stk. 6, 1. og 2. pkt., og KESL § 27, stk. 2, 1. pkt. delvist	§ 31, stk. 3
EVSL § 4 a, stk. 6, 3. pkt., og KESL § 27, stk. 4, delvist, og ny bestemmelse	§ 31, stk. 4
EVSL § 15, stk. 2, 1. og 2. pkt., og ny bestemmelse	§ 32, stk. 1
EVSL § 15, stk. 2, 3. og 4. pkt., og ny bestemmelse	§ 32, stk. 2
KESL § 27, stk. 1, 1. pkt. delvist og ny bestemmelse	§ 33, stk. 1
KESL § 27, stk. 5, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 2
KESL § 27, stk. 2, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 3
KESL § 27, stk. 4, delvist, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 4
KESL § 27, stk. 4 delvist, og ny bestemmelse	§ 33, stk. 5
KESL § 27, stk. 2, 2., 4. og 5. pkt. delvist og ny bestemmelse	§ 33, stk. 6
Ny bestemmelse	§ 33, stk. 7

KESL § 29, stk. 2, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 34, stk. 2
KESL § 29, stk. 3, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 3
KESL § 29, stk. 4, og ny bestemmelse	§ 34, stk. 4
	<b>Kapitel 6 – Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld</b>
Ny bestemmelse	§ 35
Ny bestemmelse	§ 36
Ny bestemmelse	§ 37
Ny bestemmelse	§ 38
Ny bestemmelse	§ 39
Ny bestemmelse	§ 40
Ny bestemmelse	§ 41
Ny bestemmelse	§ 42
Ny bestemmelse	§ 43
	<b>Kapitel 7 – Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld</b>
Ny bestemmelse	§ 44
Ny bestemmelse	§ 45
	<b>Kapitel 8 – Låneordninger</b>
Ny bestemmelse	§ 46
Ny bestemmelse	§ 47
Ny bestemmelse	§ 48
Ny bestemmelse	§ 49
GLÅN § 1, stk. 3, 1. pkt. delvist	§ 50, stk. 1
GLÅN § 1, stk. 5, 1. pkt. delvist	§ 50, stk. 2
GLÅN § 1, stk. 3, 1. pkt. delvist	§ 50, stk. 3
GLÅN § 1, stk. 5, 1. pkt. delvist	§ 50, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 50, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 51
Ny bestemmelse	§ 52
GLÅN § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, stk. 4, nr. 1 delvist og stk. 9	§ 53, stk. 1
GLÅN § 1, stk. 4, nr. 1, delvist	§ 53, stk. 2
GLÅN § 1, stk. 6	§ 53, stk. 3



Ny bestemmelse	§ 53, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 53, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 53, stk. 6
GLÅN § 1, stk. 5	§ 54, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 55
GLÅN § 9 c, stk. 3	§ 56, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 56, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 56, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 56, stk. 4
GLÅN § 1, stk. 4, nr. 3, og § 4, stk. 1	§ 57, stk. 1
GLÅN § 4, stk. 2, 1. pkt. delvist	§ 57, stk. 2, 1. pkt.
GLÅN § 4, stk. 2, 2. pkt.	§ 57, stk. 2, 2. pkt.
GLÅN § 4, stk. 2	§ 57, stk. 3
GLÅN § 4, stk. 5	§ 57, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 57, stk. 5
GLÅN § 4, stk. 3, 1.pkt.	§ 58, stk. 1
GLÅN § 4, stk. 4, 1. pkt.	§ 58, stk. 2, 1. pkt.
Ny bestemmelse	§ 58, stk. 2, 2. pkt.
Ny bestemmelse	§ 58, stk. 2, 3. pkt.
GLÅN § 4, stk. 3, 2. pkt. delvist	§ 58, stk. 3, 1. pkt.
GLÅN § 4, stk. 3, 3. pkt.	§ 58, stk. 3, 2. pkt.
GLÅN § 5, stk. 1, 1. pkt., og § 9 c, stk. 1, 1. pkt.	§ 59, stk. 1
GLÅN § 9 c, stk. 1, 4. pkt.	§ 59, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 59, stk. 3
GLÅN § 4, stk. 6	§ 59, stk. 4
Ny bestemmelse	§ 59, stk. 5
Ny bestemmelse	§ 59, stk. 6
Ny bestemmelse	§ 59, stk. 7
GLÅN § 5, stk. 1, 4. pkt., delvist, og § 9 c, stk. 1, 5. pkt.	§ 60, stk. 1, 1. pkt.
GLÅN § 5, stk. 1, 4. pkt. delvist	§ 60, stk. 1, 2. pkt.
Ny bestemmelse	§ 60, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 60, stk. 3
GLÅN § 3, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 61, stk. 1, 1. pkt.
Ny bestemmelse	§ 61, stk. 1, 2. pkt.

GLÅN § 3, stk. 1, 1. pkt. delvist	§ 61, stk. 2
GLÅN § 5, stk. 3, 1. pkt. delvist	§ 61, stk. 3
Ny bestemmelse	§ 62
GLÅN § 9 c, stk. 2, 1. og 2. pkt.	§ 63, stk. 1, 1. pkt.
Ny bestemmelse	§ 63, stk. 1, 2. pkt.
GLÅN § 9 c, stk. 2, 3. pkt. delvist	§ 63, stk. 2
Ny bestemmelse	§ 64, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 64, stk. 2
GLÅN § 6	§ 65, stk. 1
Ny bestemmelse	§ 65, stk. 2
	<b>Kapitel 9 – Statens overtagelse af kommunale lån ydet før 2024</b>
Ny bestemmelse	§ 66
Ny bestemmelse	§ 67
Ny bestemmelse	§ 68
Ny bestemmelse	§ 69
Ny bestemmelse	§ 70
	<b>Kapitel 10 – Generelle bestemmelser</b>
Ny bestemmelse	§ 71
EVSL § 11, stk. 1, 8. pkt. delvist, og ny bestemmelse	§ 72
Ny bestemmelse	§ 73
KESL § 30 A delvist	§ 74
	<b>Kapitel 11 – Midlertidige bestemmelser</b>
Ny bestemmelse	§ 75
Ny bestemmelse	§ 76
Ny bestemmelse	§ 77
Ny bestemmelse	§ 78
Ny bestemmelse	§ 79
Ny bestemmelse	§ 80
Ny bestemmelse	§ 81
Ny bestemmelse	§ 82

---

	<b>Kapitel 12 – Ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser</b>
Ny bestemmelse	§ 83
Ny bestemmelse	§ 84
Ny bestemmelse	§ 85