

UDKAST

Skatteministeriet
Udkast

J.nr. 2024 - 4033

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsskatteoven, ejendomsvurderingsloven, afskrivningsloven, boafgiftsloven og forskellige andre love

(Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for
landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme, grundskyld og
dækningsafgift i visse udstykningstilfælde m.v.)

Skatteministeriet

§ 1

I ejendomsskatteoven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret ved § 6 i lov nr. 1564 af 12. december 2023, § 1 i lov nr. 594 af 4. juni 2024 og § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes som 6. pkt.:

»1.-5. pkt. gælder, selv om en del af ejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register.«

2. I § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register«: », jf. dog kapitel 7 b«.

3. I § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder«: », jf. dog kapitel 7 b«.

4. I § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

5. I § 13, stk. 1, indsættes efter »2-4«: »eller § 14«.

6. § 13, stk. 6, ophæves.

UDKAST

7. I § 17, stk. 2, indsættes efter »6«: »og kapitel 7 b«.

8. I § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien«: », jf. dog kapitel 7 b«.

9. I § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

10. I § 19, stk. 1, ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til: »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.

11. I § 20, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.

12. I § 28, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »regnskabsår«: », jf. dog kapitel 7 b«.

13. I § 29, stk. 2, 1. pkt., og § 45, stk. 2, indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.

14. § 31, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.

15. I § 31 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder 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. 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.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

16. I § 33, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 31, stk. 1,«: »og kapitel 7 b«.

UDKAST

17. I § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til: »dagen efter den sidste rettidige betalingsdag«.

18. I § 34, stk. 1, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til: »§§ 31, 33 og § 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.

19. I § 45, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,«: »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9,«.

20. I § 45 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* For ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter stk. 2.«

21. I § 45 b, stk. 2, indsættes efter »nr. 1«: », jf. dog stk. 3«.

22. I § 45 b indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* For følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1:

1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.

2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.

3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.«

23. I § 45 d, stk. 1, indsættes efter »stk. 2«: »og kapitel 7 b«.

24. Efter kapitel 7 a indsættes:

»Kapitel 7 b

Grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme

UDKAST

§ 45 e. For ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstykningstidspunktet er udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i §§ 45 f-45 j.

Stk. 2. Er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til et andet formål end ejerbolig, som af told- og skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

§ 45 f. For ejendomme omfattet af § 45 e, påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer den udstykkede ejendom i henhold til et autoritativt register. Ejers den udstykkede ejendom af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

§ 45 g. Grundskylden for udstykningsåret opgøres efter § 17, stk. 1-3. Grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

Stk. 2. Dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter § 20, stk. 1 og 2. Dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

§ 45 h. Grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e, stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt. Den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for told- og skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Stk. 2. Allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter stk. 1.

Stk. 3. Ejers den udstykkede ejendom af flere personer i sameje på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering

UDKAST

i matriklen m.v., modtager hovedejeren fastsat efter § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt., den samlede opkrævning. Betales beløbet ikke af hovedejeren 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 dagen efter den sidste rettidige betalingsdag med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

§ 45 i. Forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

Stk. 2. Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.

Stk. 3. Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af told- og skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate.

Stk. 4. Uanset § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.«

25. I § 82 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Medfører en efterregulering efter stk. 1, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, stk. 4.«

§ 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024 og § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, foretages følgende ændringer:

1. § 11, *stk. 1* og *2*, affattes således:

»For ejendomme som nævnt i § 10 kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for

1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved

UDKAST

ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,

2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller

3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Stk. 2. Ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for erhvervsejendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.«

2. I § 11 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den ansatte ejendomsværdi efter stk. 1 er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v. som nævnt i stk. 1, der sker senest 2 år efter ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 6, stk. 1.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter til stk. 4 og 5.

3. § 35 a ophæves.

§ 3

I afskrivningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 242 af den 18. februar 2021, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1472 af den 12. december 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 19, stk. 5, 2. pkt., affattes således:

»I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der kan henføres til ejerboligen.«

UDKAST

§ 4

I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret ved § 7 i lov nr. 1795 af 28. december 2023, § 3 i lov nr. 482 af 22. maj 2024 og § 1 i lov nr. 682 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdi«: », jf. dog § 12 b.«.
2. I § 12, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller værdi ansat efter § 12 b«.
3. Efter § 12 a indsættes:
»12 b. Uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«
4. I § 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:
»Uanset 1. pkt. kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«
5. I § 27, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller værdi ansat efter § 12 b«.

§ 5

I dødsboskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 4 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 5 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, foretages følgende ændring:

1. § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:
»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

§ 6

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019 og § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:

UDKAST

1. I § 3, *stk. 1, 2. pkt.*, og *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »indkomstskattepligtig,«: »eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.

2. I § 9, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres », der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« til: »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven«.

§ 7

I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret ved § 2 i lov nr. 333 af 9. april 2024 og § 4 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, foretages følgende ændringer:

1. § 33 C, *stk. 1, 4. og 5. pkt.*, ophæves, og i stedet indsættes:

»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

2. I § 33 C, *stk. 3, 3. pkt.*, indsættes efter »indkomstskattepligtig,«: »eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.

§ 8

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023, som ændret bl.a. ved § 8 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og senest ved § 2 i lov nr. 684 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 14, *stk. 3*, indsættes efter 2. pkt. som 3.-5. *pkt.*:

»Som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., anses ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf.

UDKAST

2. pkt., ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

2. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., ændres »beregne« til: »angivne«.

3. I § 15 J, stk. 3, 2. pkt., og stk. 4, 3. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

4. I § 15 K, stk. 6, indsættes efter 1. pkt., som nye punktummer: »En ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt. finder tilsvarende anvendelse.«

§ 9

I lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 2227 af 29. december 2020, § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 10 i lov nr. 679 3. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., udgår »samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål,«.

§ 10

I selskabsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1241 af den 22. august 2022, som ændret senest ved § 6 i lov nr. 1563 af den 12. december 2023, foretages følgende ændringer:

UDKAST

1. § 5 D, stk. 3 og 4, affattes således:

»Stk. 3. På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Stk. 4. På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.«

2. § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således:

»Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse i stedet for anskaffelsessummen.«

3. § 14, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Fast ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.«

§ 11

I virksomhedsskatteoven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1836 af den 16. september 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 2193 af 30. november 2021 og § 17 i lov nr. 679 af den 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter 2. pkt. som nye punkummer:

»En ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den

UDKAST

skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.«

2. I § 3, stk. 4, 1. pkt., affattes således:

»Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer mv., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.«

3. I § 22 a, stk. 6, ændres »§ 1, stk. 3, 1.-5.pkt.« til: »§ 1, stk. 3, 1.-9. pkt.«

Indenrigs- og Sundhedsministeriet

§ 12

I lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, jf. lov nr. 477 af 17. juni 2008, som ændret ved lov nr. 709 af 25. juni 2010, lov nr. 751 af 25. juni 2014, § 3 i lov nr. 1052 af 30. juni 2020, § 3 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og ved § 31 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 6, ophæves.

2. I § 6, stk. 1, ændres »§ 23 A i lov om kommunal ejendomsskat« til: »ejendomsskattelovens § 12«.

3. I § 6, stk. 1, indsættes efter », jf. stk. 2«: », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«.

4. § 6, stk. 3 og 5, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

5. § 6, stk. 4, der bliver nyt stk. 3, affattes således:

UDKAST

»Den grundværdi for erhvervsejendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat skøn«.

§ 13

I lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, jf. lovbeholdtændring nr. 63 af 19. januar 2021, som ændret ved § 8 lov nr. 923 af 18. maj 2021 og § 30 lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. I § 23 c, stk. 3, ændres »kommunernes indberetning af oplysninger om« til: »om grundlaget for opgørelsen af«.

§ 14

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. § 1, nr. 17 og 25, har virkning fra og med den 1. januar 2024.

Stk. 3. § 1, nr. 1-4, 7-9, 11-13, 16, 18, 23 og 24, § 2, nr. 3, § 5, § 6, nr. 2, § 7, nr. 1, og § 9 har virkning fra og med den 1. januar 2026.

Stk. 4. § 8, § 10, nr. 3, og § 11 har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere, jf. dog stk. 8 og 9.

Stk. 5. § 2, nr. 1 og 2, § 4, § 6, nr. 1, og § 7, nr. 2, har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelse eller udlodning af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Stk. 6. § 3 har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

Stk. 7. For skattepligtige, der anvender virksomhedsordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 11, nr. 1 og 2, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, og hvor virksomhedsordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Stk. 8. For skattepligtige, der anvender kapitalafkastordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 11, nr. 3, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller og hvor den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen, hvor kapitalafkastordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Stk. 9. § 12 har virkning fra og med budgetåret 2026.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Mulighed for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved familieoverdragelse af visse ejendomme

2.1.1.2. Regler, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf anvendes til beskatningsformål

2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.1.2.1. Anvendelse af fordelingen af etagearealet

2.1.2.2. Udvidelse af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11

2.1.2.2.1 Indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelse af erhvervsejendomme m.v. samt forlænget gyldighed

2.1.2.3. Anvendelse af parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel

2.1.2.4. Anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelsessum til skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervsmæssig brug af en ejendom

2.1.2.5. Indførelse af ny regel til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger

2.1.2.6. Anvendelse af handelsværdien

2.1.2.7. Øvrige alternativer til anvendelse af ejendomsværdier

2.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

UDKAST

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

3.1.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme

3.1.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

3.1.3. Indførelse af rentegodtgørelse og ændring af stigningsbegrænsning for dækningsafgift af erhvervsejendomme

3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Klimamæssige konsekvenser

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

8. Forholdet til EU-retten

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet med den begrundelse, at den samlede ejendomsværdi ikke dannede grundlag for den løbende ejendomsbeskatning af disse ejendomme.

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet i sin helhed pr. 1. marts 2021, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. Indtil dette tidspunkt udgjorde ejendomsværdien i den løbende ejendomsbeskatning af erhvervsejendomme alene indirekte beskatningsgrundlag for dækningsafgiften af offentlige ejendomme og erhvervsejendomme.

For landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme bliver den samlede ejendomsværdi eller en fordeling heraf for bl.a. ejendomme med blandet anvendelse imidlertid anvendt til beskatningsformål flere steder i skattelovgivningen. I forlængelse af afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier vedtog Folketinget derfor – som en midlertidig ordning – at ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingsystem fortsat kan anvendes til beskatningsformål de steder i skattelovgivningen, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021. De steder i skattelovgivningen, hvor den samlede ejendomsværdi anvendes til beskatningsformål, anvendes handelsværdien som alternativ til ejendomsværdien, hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi.

I lyset af afskaffelsen af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, og henset til, at anvendelsen af fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem er en midlertidig ordning, har dette lovforslag til formål at indføre permanente alternativer til anvendelsen af løbende ansættelser af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme for de regler i skattelovgivningen, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf bliver anvendt til beskatningsformål.

Lovforslaget indeholder desuden forslag om at indføre et retskrav på at anvende en ad hoc indhentet ejendomsvurdering fra Skatteforvaltningen til brug for bo- og gaveafgiftsberegning i familiehandler.

Lovforslaget har derudover til formål at indføre særlige regler om grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Reglerne vil samlet set sikre, at en boligejer fremadrettet ikke risikerer at blive efterladt med den samlede betaling for ejendomsskatterne for både sin egen og naboernes ejendomme i op til 2 år efter, at udstykningen er sket.

Endeligt indeholder lovforslaget nogle mindre justeringer, herunder til reglerne om stigningsbegrænsning for dækningsafgift samt forslag om, at Skatteforvaltningen skal beregne rentegodtgørelse til ejendomsjere i alle tilfælde, hvor det viser sig, at der er betalt for meget i ejendomsskatter på baggrund af en foreløbig vurdering.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme

2.1.1. Gældende ret

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelse af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt visse erhvervsejendomme afskaffet. Dette vedrørte erhvervsejendomme, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skulle betales dækningsafgift, og for erhvervsejendomme, hvor der ikke var en boligdel. Baggrunden for afskaffelsen var, at den samlede ejendomsværdi ikke dannede grundlag for ejendomsbeskatningen for disse ejendomme.

Med henblik på at forenkle vurderingsprocesserne og gøre ejendomsbeskatningen mere enkel og gennemskuelig blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet i sin helhed fra og med den 1. marts 2021.

Indtil dette tidspunkt blev ejendomsværdien i den løbende ejendomsbeskatning af erhvervsejendomme alene anvendt som indirekte beskatningsgrundlag, idet ejendomsværdien fratrukket grundværdien udgjorde forskelsværdien, der dannede beskatningsgrundlaget for dækningsafgift af offentlige ejendomme og erhvervsejendomme.

Afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indebærer, at der alene ansættes en grundværdi (og ikke både en ejendomsværdi og en grundværdi) i de nye ejendomsvurderinger for disse ejendomme. Det indebærer også, at der for

UDKAST

ejendomme, der både anvendes til boligformål – herunder stuehuse tilhørende landbrugs- og skovejendomme – og til andre formål alene ansættes en løbende ejendomsværdi for boligdelen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der imidlertid mulighed for at visse landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme kan få ansat en ad hoc ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift. For nærmere herom henvises der til lovforslagets pkt. 2.1.1.1 nedenfor.

Afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme har imidlertid en række afledte konsekvenser i skattelovgivningen. Det skyldes, at den samlede ejendomsværdi eller en fordeling heraf for bl.a. ejendomme med blandet anvendelse bliver anvendt til beskatningsformål flere steder i skattelovgivningen.

Dette vedrører f.eks. tilfælde, hvor fordelingen af ejendomsværdien har været anvendt til at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervmæssige formål. Ejendomsværdien anvendes eksempelvis til en fordeling af fradrag for driftsomkostninger, driftsudgifter og ejendomsskatter efter ligningslovens regler for den del af en ejendom, der anvendes til erhvervmæssige formål. De vurderingsmæssige fordelinger af ejendomsværdien for blandet benyttede ejendomme, som er fastlagt efter det gamle vurderingssystem, indgår efter gældende regler i vurderingen af, hvilken del af en ejendom, der kan indgå i virksomheds- eller kapitalafkastordningen efter virksomhedsskattelovens regler. For en udtømmende opregning af de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor ejendomsværdien eller fordeling heraf anvendes til beskatningsformål, henvises til lovforslagets pkt. 2.1.1.2 nedenfor.

I forlængelse af afskaffelsen af løbende ansættelse af ejendomsværdier vedtog Folketinget derfor, at ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem fortsat kan anvendes til beskatningsformål de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 35 a, der for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning, hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig

UDKAST

for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervmæssige formål.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 35 a, at der er tale om en midlertidig ordning, og at der vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning, jf. Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 88 som fremsat, side 27.

De steder i skattelovgivningen, hvor den samlede ejendomsværdi anvendes til beskatningsformål, er alternativet hertil ejendommens handelsværdi. Den samlede ejendomsværdi eller handelsværdien bliver brugt som indgangsværdi i forhold til opgørelse af indskudskontoen under virksomhedsordningen efter virksomhedsskatteovens regler og til fastlæggelse af afskrivningsgrundlag og avanceopgørelse for selskaber, foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget skattepligtig til at være skattepligtige efter selskabsskatteoven. Dertil kommer, at den samlede ejendomsværdi eller handelsværdien har været anvendt under andelsbeskatningen, som sker på grundlag af andelsforeningernes formue.

2.1.1.1. Mulighed for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved familieoverdragelse af visse ejendomme

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift.

Baggrunden er, at der som nævnt i visse situationer kan være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, der ikke løbende får ansat ejendomsværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Dette kan bl.a. være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer, overdragelse af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, og lignende tilfælde, hvor der skal betales bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.

Ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 knytter sig til det nye ejendomsvurderingssystem, og der kan derfor først anmodes om en ansættelse af en eksisterende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der foreligger en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

UDKAST

Foreligger der således endnu ikke en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, findes der for eksisterende ejendomme i stedet en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdien, som efter omstændighederne kan danne grundlag for værdiansættelse af ejendommen til brug for en familieoverdragelse. For nyopståede ejendomme m.v. kan der anmodes om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsejendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3.

Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af en anden med interesse i den pågældende ejendom, dvs. den kreds af personer, der ved familieoverdragelse af ejendommen, dødsboskifte eller lignende vil skulle betale bo- eller gaveafgift.

Ansættelsen kan foretages på et vilkårligt tidspunkt af året, men i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori, jf. ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 2. pkt. Ansættelser af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 foretages inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdierne skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Trods ordlyden af ejendomsvurderingslovens § 11 om, at der kan ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift, fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2017-18 (2. samling), tillæg A, L 171 som fremsat, side 38, at: »Ændringen har herudover til formål at tydeliggøre, at det ligeledes skal være muligt at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11 i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af aktier eller anparter i det selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, til brug ved ansættelse af bo- og gaveafgift efter boafgiftsloven.« Det må på den baggrund kunne udledes, at ordet »nødvendigt« skal forstås således, at ansættelsen af ejendomsværdien skal være relevant i anledning af en påtænkt overdragelse og evt. til brug for afklaring af bo- og

gaveafgiftsretlige spørgsmål, herunder også til afklaring, hvilken overdragsessum ejendommen kan fastsættes til uden, at overdragelsen udløser bo- eller gaveafgift.

2.1.1.2. Regler, hvor ejendomsværdien eller en fordeling heraf anvendes til beskatningsformål

Efter ejendomskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan ejeren – under visse betingelser – vælge at blive ejendomsværdibeskattet 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, fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statsskatteloven. Skatteforvaltningen har en fast praksis for at tillade, at ejeren fortsat kan vælge, at ejendommen skal ejendomsværdibeskattes, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Afskrivningslovens kapitel 3 indeholder regler for afskrivning på erhvervs-mæssigt benyttede bygninger. Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Afskrivningslovens § 19, stk. 5, præciserer, at den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til ejerbolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

I forbindelse med bedømmelsen af, om en erhvervsvirksomhed kan overdrages med succession, gælder det i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, at der kun kan succederes i hele ejendomsavancen, hvis den erhvervs-mæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen. Ved opgørelsen af den erhvervs-mæssige andel lægges der vægt på den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og bolig i den seneste offentlige ejendomsvurdering. Dette følger af

UDKAST

dødsboskattelovens § 29 for udlodning af erhvervsvirksomhed med succession ved død og af kildeskattelovens § 33 C for overdragelse af erhvervsvirksomhed med succession i levende live.

Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 indeholder bl.a. regler om, hvor stor en del af fortjenesten, der skal medregnes ved afståelse af en ejendom, der benyttes til både boligformål og erhvervsmæssige formål. Ved bedømmelsen af, om sådan en ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, skal der være tale om en ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Dette er efter praksis tilfældet, når den erhvervsmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen.

Efter kildeskattelovens § 33 C er der mulighed for at overdrage en personligt ejet virksomhed med succession i levende live til nære familiemedlemmer m.v., nære medarbejdere, tidligere nære medarbejdere og tidligere ejere. Succession indebærer, at overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. Ved beskatning af hververen skal virksomhedens aktiver med hensyn til skattemæssige af- og nedskrivninger og beskatning af fortjenester og fradrag af tab ved salg behandles, som om de var anskaffet af hververen på de tidspunkter og til de beløb, hvortil de i sin tid var anskaffet af overdrageren.

I forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kan der kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt. Hvis den erhvervsmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund.

UDKAST

Gennemføres et generationsskifte af en virksomhed i forbindelse med ejers død, sker beskattningen ved udlodning af erhvervsvirksomheder til en arving eller legatar efter reglerne i dødsboskatteloven, hvor der er regler om adgang til udlodning med succession. Når et dødsbo udlodder med succession, skal fortjeneste ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt. En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske udlodning med succession.

For det første kan der alene succederes i fortjeneste. Tab ved udlodning behandles således skattemæssigt som tab konstateret ved dødsboets salg, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 2.

For det andet er successionsadgangen begrænset til udlodning til fysiske personer. Arveladerens længstlevende ægtefælle, samlever, m.fl., jf. dødsboskattelovens § 37, stk. 1, 1. pkt., kan succedere fuldt ud i forbindelse med en udlodning, der overstiger dennes andel i dødsboet. For andre fysiske personer gælder det, at der kan ske succession i værdier, der svarer til vedkommendes andel i dødsboet.

For det tredje kan der alene ske udlodning med succession af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en ideel andel af en eller flere erhvervsvirksomheder. Det er samme type aktiver, der kan overdrages med succession efter dødsboskatteloven, som kan overdrages med succession i levende live efter kildeskattelovens § 33 C. Således kan der i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Hvis den erhvervmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. pkt. Ved opgørelsen af den erhvervmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund.

Efter ligningslovens § 14 gives der for visse ejendomme, bl.a. enfamiliehuse, fradrag for ejendomsskatter i de tilfælde, hvor ejendommen har været anvendt erhvervmæssigt, medmindre der er tale om en uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse. Efter praksis er der tale om uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse, hvis den erhvervmæssige benyttelse udgør mindre 10 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

UDKAST

Efter ligningslovens § 15 J gives der fradrag for driftsudgifter for lejligheder i mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, fradrag for driftsudgifter for den del af ejendommen, der udlejes og anvendes erhvervmæssigt. Der gives således ikke fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til de lejligheder, som ejerne bebor. Opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervmæssige formål, foretages på baggrund af en fordeling af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 K gives der fradrag for driftsudgifter for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervmæssige formål, hvis ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt. Efter praksis er der tale om væsentlig erhvervmæssig benyttelse, hvis mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervmæssigt.

Det følger af § 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at ejendomsejere, som ejer et to- eller flerfamiliehus eller en ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål – og som i øvrigt opfylder betingelserne herfor – kun kan ydes lån til betaling af tilslutningsafgifter, der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed. Fordelingen foretages på baggrund af fordelingen af ejendomsværdien for ejendommen.

Selskabsskattelovens § 5 D indeholder regler for fastsættelse af indgangsværdier i det tilfælde, hvor et selskab eller forening m.v. overgår fra at være undtaget for skattepligt, jf. selskabsskattelovens § 3, til at blive skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1. Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, foretages afskrivninger på bygninger og installationer på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien, eller handelsværdien i tilfælde hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, bestemmer, at afskrivninger på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, foretages på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien eller handelsværdien, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom følger det af selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, at den skattepligtige kan vælge, at ejendomsværdien eller handelsværdien, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, træder i stedet for anskaffelsessummen.

UDKAST

For andelsforeninger omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3, udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af foreningens formue. Selskabsskattelovens § 14 indeholder regler om opgørelse af andelsforeningers formue, hvoraf det følger, at fast ejendom medregnes til den i indkomståret fastsatte ejendomsværdi, eller handelsværdien i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes dog til den opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.

Efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, indgår aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, som udgangspunkt ikke i virksomhedsordningen, med undtagelse af bl.a. den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang. Kravet om, at den erhvervsmæssige anvendelse skal være væsentlig, beror på en konkret vurdering, hvor det efter praksis anses for afgørende, om den erhvervsmæssige anvendelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi ved tidspunktet for indtræden i virksomhedsordningen. Ved vurderingen henses der til den værdimæssige fordeling af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 a eller den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse af aktiver omfattet af afskrivningsloven f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv.

Virksomhedsskattelovens § 3 indeholder regler for opgørelse af indskudskontoen ved en selvstændigt erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen, herunder regler for værdiansættelse af forskellige aktiver, der kan indgå i virksomhedsordningen. Indskudskontoen afspejler den selvstændigt erhvervsdrivendes indskud i virksomheden. Fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse. For ejendomme, der anvendes til både bolig og erhverv, gælder dette alene for den erhvervsmæssige del af ejendommen, idet den del af ejendommen, der anvendes privat, ikke kan indgå i virksomhedsordningen.

Momsbekendtgørelsens § 55 fastsætter, hvornår en til-/ombygning af en ejendom er så væsentlig, at ejendommen ikke kan sælges momsfrit som en gammel bygning, men bliver anset for ny, og dermed bliver et salg momspligtigt. Væsentlighedsgraden beregnes som hovedregel ud fra værdien af

til-/ombygningen set i forhold til ejendomsværdien. Det betyder, at der er tale om en ny bygning, når værdien ekskl. afgift af til-/ombygningsarbejdet overstiger henholdsvis 50 pct. eller 25 pct. af ejendomsværdien.

2.1.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med lovforslaget foreslås det at indføre alternativer til anvendelse af løbende ansatte ejendomsværdier og fordeling heraf, hvad angår de regler i skattelovgivningen, hvor ejendomsværdien bliver anvendt til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme. De foreslåede alternativer vil betyde, at ejendomsværdien eller en fordeling heraf ikke længere vil være en forudsætning, men kun efter omstændighederne vil blive anvendt til beskatningsformål i skattelovgivningen, hvor der foreligger en gældende ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. nærmere herom nedenfor.

I lyset af, at det foreslås at indføre alternativer til anvendelse af ejendomsværdier og fordeling heraf, foreslås det samtidigt at ophæve ejendomsvurderingslovens § 35 a og dermed den gældende – og midlertidige – ordning for de steder i skattelovgivningen, hvor en fordeling af ejendomsværdien anvendes til beskatningsformål. Den midlertidige ordning vil fortsat kunne anvendes indtil det tidspunkt, hvor de nye og alternative regler finder anvendelse.

Henset til, at behovet for at indføre alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål er forskellige og vedrører en række regler i forskellige love på skatteområdet, har det ikke været muligt at identificere ét samlet alternativ, der vurderes hensigtsmæssig at indføre for så vidt angår samtlige af reglerne. Det foreslås således afhængig af reglernes anvendelsesområde at indføre forskellige alternativer til anvendelsen af ejendomsværdier, herunder fordeling heraf, ud fra et hensyn om i videst muligt omfang at anvende tilgængelige og objektive oplysninger med henblik på at sikre større forudsigelighed de steder i skattelovgivningen, hvor alternativerne finder anvendelse.

2.1.2.1. Anvendelse af fordelingen af etagearealet

I stedet for at anvende fordelingen af ejendomsværdien foreslås det for så vidt angår ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, og ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, vedrørende mindre udlejningsejendomme med 3-6 boligenheder og ejendomme, der bebos af bofællesskaber, at anvende fordelingen på baggrund af etagearealet.

UDKAST

Det foreslås således, at ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, ændres, så det vil være en betingelse, at mere end 75 pct. af etagearealet vil skulle anvendes til boligformål, førend en ejer af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, kan blive ejendomsværdibeskattet fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statskattelovens regler.

Ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, foreslås ændret således, at der for lejligheder i mindre udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, vil blive givet fradrag for driftsudgifter for etagearealet, der anvendes erhvervsmæssigt.

Anvendelsen af etagearealet indebærer, at fordelingen af, hvor stor en del af en ejendom der anvendes til henholdsvis boligformål og andre formål, vil skulle ske på baggrund af, hvor stor en del af det samlede etageareal, der er registreret til boligformål, og hvor stor en del af det samlede etageareal der er registreret til andre formål, herunder erhvervsformål, i f.eks. et autoritativt register.

Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v. Datakilden vil i alle tilfælde være administreret af en offentlig myndighed eller på vegne af den offentlige myndighed. Et autoritativt register kan f.eks. være Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.

2.1.2.2. Udvidelse af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11

Det foreslås som et alternativ til anvendelse af ejendomsværdien at udvide de typer af ejendomme, som er omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Også for andre ejendomme end landbrugs-, skov- og erhvervsejendomme vil der under tiden kunne være beskatningsmæssigt behov for en ansat ejendomsværdi. Det gælder bl.a. såkaldt »blandede ejendomme« omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 7, der både benyttes til bolig og til erhvervsmæssige formål, og ejendomme ejet af det offentlige omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 6. Sådanne ejendomme – såvel som de øvrige ejendomskategorier omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 – kan

UDKAST

f.eks. indgå i en familiehandel eller en virksomhedsoverdragelse, hvor der findes et beskatningsmæssigt begrundet behov for en ansat ejendomsværdi.

Det foreslås derfor, at ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10 til visse formål skal kunne få ansat en ad hoc ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Det foreslås, at de formål, der vil skulle kunne begrunde en § 11-vurdering, omfatter:

1) Ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af den gældende mulighed for at anmode om en § 11-vurdering til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Det foreslås desuden indsat, at der ligeledes kan anmodes om en § 11-vurdering, hvis det er relevant for ansættelse af indkomstskat af en gave efter statsskattelovens § 4, litra c. Det kan f.eks. være tilfældet ved arv eller gave til en nevø eller niece.

2) Fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29.

Denne foreslåede tilføjelse af, at der også kan anmodes om en § 11-vurdering til brug for fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelser af virksomheder eller aktier med succession, er en præcisering af, at det skal være muligt at indhente en § 11-vurdering i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af virksomheden eller aktierne m.v. i selskabet, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, herunder til brug for afklaring af om der skal ansættes bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven, fordi den aftalte overdragelsessum for virksomheden ikke er markedsmæssig. Det foreslåede vil omfatte overdragelser af personligt drevne virksomheder i levende live, jf. kildeskattelovens § 33 C, overdragelser af aktier m.v. i levende live, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34,

og udlodning af virksomheder og aktier fra et dødsbo, jf. dødsboskattelovens § 29.

3) Opgørelse af beregningsgrundlag efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Dette vil indebære, at der også vil kunne anmodes om en § 11-vurdering til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4. Det er hensigten, at det i momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4, bliver fastsat, at der kan anmodes om en ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, og at der i momsbekendtgørelsens § 55, stk. 5, genindsættes, at brugen af salgsprisen som beregningsgrundlag kun kan anvendes, hvis salget er sket til en af sælger uafhængig tredjepart. Dette forudsættes at skulle gælde fra tidspunktet, hvor det bliver muligt at anmode om ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

2.1.2.2.1 Indførelse af retskrav på anvendelse af ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved beregning af bo- og gaveafgift i familieoverdragelser af erhvervsejendomme m.v. samt forlænget gyldighed

Det foreslås at indføre et retskrav på, at en fast ejendom i en familieoverdragelse i relation til bo- og gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11. Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom i forbindelse med bo- eller gaveafgiftsberegning kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når ansættelsen fortsat er gældende efter det foreslåede nye stk. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Samtidig foreslås det at forlænge §11-ansættelsens gyldighed til 2 år efter den er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelser for omvurdering, det vil sige væsentlige ændringer af ejendommen.

Det foreslåede retskrav vil indebære styrket forudberegnelighed i forhold til at den indhentede § 11-vurdering vil kunne anvendes til værdiansættelse ved bo- og gaveafgiftsberegning i forbindelse med familiehandler af fast ejendom, så længe § 11-vurderingen er gyldig.

UDKAST

Den foreslåede forlængelse af gyldigheden skal ses i lyset af, at gyldigheden af en ansættelse af en ejendoms ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkommande almindelige vurdering meddeles ejendomsejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Den foreslåede forlængelse af gyldigheden vil dermed betyde, at det ikke vil være til hinder for anvendelse af ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, at der meddeles en almindelig vurdering af ejendommen.

Den foreslåede forlængelse af § 11-vurderingens gyldighed vil desuden skabe en mere ensartet periode, dvs. 2 år, hvor en indhentet ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 i udgangspunktet kan anvendes. Det vil fjerne behovet for f.eks. at acontoudlodde en ejendom før opgørelsesdagen, fordi den pågældende ejendoms kategori i mellemtiden vil få en almindelig vurdering og derved efter gældende regler gøre § 11-vurderingen ugyldig.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om parterne eller boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi. Ejendomsværdien i § 11-vurderingen ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det vil sige inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15.

Det foreslås derved at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning.

Efter det foreslåede vil det være en forudsætning for, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan anvendes til brug for værdiansættelsen, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11. Det vil således være et

UDKAST

krav, at der ikke er sket væsentlige ændringer af ejendommen, som opfylder betingelserne for omvurdering. Er § 11-vurderingen ikke gældende, vil ejendommen skulle ansættes til handelsværdien.

Bedømmelsen af, om retskravet består, vil for gaver skulle ske på tidspunktet for modtagelsen, jf. boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt. For indkomstskattepligtige gaver vil bedømmelse skulle ske på overdragelsestidspunktet. For arv vil bedømmelsen skulle ske på det tidspunkt, der er relevant for boafgiftsberegningen, jf. boafgiftslovens § 12.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens §§ 12 eller 27.

Det foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 11 vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien, når dette er nødvendigt til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter ansættelsen er meddelt vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke tilsidesættes eller udløser gaveafgift eller indkomstskat, selv om værdiansættelsen konkret måtte vise sig ikke at være udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- og gaveafgiftsansættelse vil foruden »almindelige« gave- og arve overdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser i levende live eller ved død.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når parterne har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelse af ejendommen ikke længere er til stede. Det indebærer, at Skatteforvaltningen ikke med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien skal kunne tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens §§ 12 eller 27.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 vil skulle følge de gældende regler for ændring af parternes værdiansættelse af gaver til handelsværdien.

Det foreslåede vil indebære, at en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden, og reglerne herom, der følger af cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ("herefter værdiansættelsescirkulæret"), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

2.1.2.3. Anvendelse af parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel

I stedet for at anvende ejendomsværdien foreslås det at anvende parternes aftalte overdragelsessum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel.

Når det efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, eller dødsboskattelovens § 29 skal opgøres, om den erhvervsmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse hidtil blevet lagt til grund. Men med afskaffelsen af de løbende ansættelser af ejendomsværdier for erhvervsejendomme m.v. er det ikke længere muligt at anvende den ejendomsværdimæssige fordeling som grundlag for opgørelsen af hvor stor en del af ejendommen, der er erhvervsmæssig henholdsvis beboelse.

Det foreslås derfor som alternativ, at når fordelingen mellem erhverv og beboelse skal bedømmes – og derved om der kan succederes i hele ejendomsavancen – skal dette bero på, om mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes

i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Det forudsættes, at fordelingen af overdragelsessummen tager afsæt i, at ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5.

Som følge af lovforslagets § 4, nr. 4, hvori det foreslås at indsætte et retskrav på at værdiansætte fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 4. pkt., vil Skatteforvaltningen ikke kunne efterprøve om den aftalte værdiansættelse af den faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendommens værdi er fastsat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højst 2 år før overdragelsen, og der ikke er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Skatteforvaltningen vil som hidtil kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, som falder uden for ejendomsavancebeskatningslovens anvendelsesområde, hvor der ikke gælder en regel om pligtmæssig fordeling af overdragelsessummen på aktiver, vil fordelingen mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi kunne findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

2.1.2.4. Anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelsessum til skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervmæssig brug af en ejendom

I stedet for at anvende ejendomsværdien og fordeling heraf i forhold til ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervmæssige formål, foreslås det at fastholde væsentlighedsreglen i virksomhedsskatteovens regler om virksomheds- og kapitalafkastordningen samt ligningslovens regler om fra-

UDKAST

drag for faktiske driftsudgifter og beløb anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder. Samtidig foreslås det, at der i de nævnte regler indføres en ny supplerende skematisk metode baseret på anskaffelsessum og ejendomsværdien med henblik på at foretage en værdimæssig fordeling af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål.

I forhold til gældende regler i virksomhedsskatteoven indskydes en ejendom i virksomhedsordningen på baggrund af anskaffelsessummen eller ejendomsværdien – med handelsværdien som alternativ ved manglende ejendomsværdi – mens det beror på en konkret vurdering, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes til erhvervsmæssige formål, og dermed indgår i virksomhedsordningen. Den konkrete vurdering af fordelingen af ejendommens anvendelse til boligformål og erhvervsmæssige formål foretages bl.a. under hensyn til den værdimæssige fordeling af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 a eller den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse aktiver omfattet af afskrivningsloven - f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv.

Efter ligningslovens § 14 gives der for visse ejendomme, bl.a. enfamiliehuse, fradrag for ejendomsskatter i de tilfælde, hvor ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt, medmindre der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse. Efter praksis er der tale om uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre 10 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi.

Efter ligningslovens § 15 K gives der fradrag for driftsudgifter for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, hvis ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt. Efter praksis er der tale om væsentlig erhvervsmæssig benyttelse, hvis mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt.

Som følge af at der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og der heller ikke længere vil blive foretaget en fordeling af ejendomsværdien herpå, vil indregning af ejendom i virksomhedsordningen fremover være forbundet med en stadig større usikkerhed for den skattepligtige.

UDKAST

Det foreslås derfor, at der i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, med hvilken andel en ejendom, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår i virksomhedsordningen, og at der i ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, indføres en ny supplerende skematisk metode til brug for beregning af, hvornår en ejendom anses for erhvervsmæssigt benyttet i væsentligt eller uvæsentligt omfang. Den nye supplerende skematiske metode bygger på tilgængelige og objektive oplysninger, hvilket vil sikre en større forudsigelighed og sikkerhed i brugen af virksomhedsordningen. Anvendelsesområdet for den nye supplerende skematiske metode er afgrænset til at gælde for de tilfælde, hvor en ejendom kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål. I øvrige tilfælde vil der fortsat skulle foretages en konkret vurdering efter de gældende regler i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., samt ligningslovens § 14, stk. 3, og § 15 K, stk. 6, hvoraf der følger en væsentlighedsvurdering af den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom, der tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt. Sådanne tilfælde kan forekomme, hvor en del af ejendommen, udover at tjene til bolig for ejeren og anvendes af denne erhvervsmæssigt, også benyttes til aktiviteter, som ikke anses for at være erhvervsmæssigt, f.eks. hobbyvirksomhed.

Med den foreslåede nye supplerende skematiske metode vurderes den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i henhold til den fordeling, som den skattepligtige (i egenskab af køber af ejendommen) har aftalt med sælger. I tilfælde af, at denne fordeling ikke findes eller ikke længere kan anses for retvisende, fastlægges den erhvervsmæssige benyttelse af en ejendom i forhold til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, på baggrund af ejendomsværdien for den sidstnævnte del af ejendommen. Det er et krav, at den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum, i forhold til virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen og ligningslovens § 15 K, stk. 6. I forhold til ligningslovens § 14, stk. 3, vurderes en ejendom i forhold til den del, der ikke anvendes til boligformål, såfremt ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den nye supplerende skematiske metode er således udtryk for en værdimæssig fordeling.

Det foreslås endvidere, at ejendommens anskaffelsessum, der indgår i den nye supplerende skematiske metode, indekseres på baggrund af indekseringsmekanismen i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46, således at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis

UDKAST

afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Derudover forslås det, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis der er anmodet herom efter andre regler, kan træde i stedet for ejendommens anskaffelsessum. Muligheden, for at den skattepligtige kan tilvælge ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, gives henset til, at ejendomsværdien ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det er opfattelsen, at indekseringsmekanismen sammenholdt med mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, i videst muligt omfang sørger for, at fordelingen foretages på baggrund af værdier, der afspejler handelsværdien for ejendommen.

Der foreslås endvidere en ny skematisk metode, for så vidt angår værdien, med hvilken en ejendom indgår på indskudskontoen under virksomhedsordningen. Det foreslås, at en ejendom skal indgå på indskudskontoen på baggrund af den kontante anskaffelsessum eller en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. Også her foreslås der indeksering efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46 med henblik på at sikre, at værdierne afspejler handelsværdien af ejendommen med nogen usikkerhed. Denne nye skematiske metode fjerner således usikkerheden om indregning af ejendom i virksomhedsordningen til handelsværdien eller en evt. historisk anskaffelsessum, når der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Det foreslås, at kapitalafkastordningen under virksomhedsskatteloven ændres tilsvarende, da ordningen afgrænses på baggrund af samme regler, som er gældende for virksomhedsordningen.

Det bemærkes, at den foreslåede nye supplerende skematiske metode som beskrevet ovenfor afviger fra den model, der er anvist i rapporten fra Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde fra oktober 2024. I rapporten har arbejdsgruppen anvist en model, hvor fordelingen foreslås at ske på baggrund af ejendommens bebyggede areal.

Det er Skatteministeriets opfattelse, at en fordeling, der baseres på en værdimæssig fordeling – som det også er tilfældet efter gældende regler – er

mere retvisende end en model, der alene fordeler på baggrund af ejendommens bebyggede areal. Derfor har Skatteministeriet ikke taget udgangspunkt i den af arbejdsgruppen anviste model.

Det foreslås, at den nye supplerende skematiske metode har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere.

Det foreslås dog, at der indføres en overgangsregel for skattepligtige, der enten anvender virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen på tidspunktet, hvor den nye supplerende skematiske metode har virkning fra. Formålet med overgangsordningen er at sikre, at skattepligtige ikke skal genberegne fordelingen mellem den del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, efter den nye supplerende skematiske metode som følge af dens indførelse. Det foreslås, at skattepligtige først skal anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode fra det tidspunkt, hvor de ændrer den faktiske anvendelse af ejendommen, og derved ændrer i fordelingen mellem de dele af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål. Derudover foreslås det, at skattepligtige også skal anvende reglerne om den nye supplerende skematiske metode, hvis de har fravalgt enten virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen for et indkomstår, og senere tilvælger en af ordningerne igen.

2.1.2.5. Indførelse af ny regel til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger

I stedet for at anvende ejerboligfordelingen i forhold til adgangen til at afskrive på bygninger, der anvendes til erhvervsmæssige formål, foreslås det, at der indføres en ny regel med udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger.

Det fremgår af afskrivningslovens kapitel 3, at skattepligtige har adgang til at afskrive på bygninger, såfremt bygningen benyttes erhvervsmæssigt.

Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Det følger af afskrivningslovens § 19, stk. 1, at der kun kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal.

Det fremgår videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum

UDKAST

efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter afskrivningslovens § 19, stk. 1.

Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

Fra 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervs-ejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. De videreførte ejerboligfordelinger i ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indsat som en midlertidig ordning.

Som følge af at der ikke længere løbende fastsættes en samlet ejendomsværdi for ejendomme, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og der heller ikke længere vil blive foretaget en fordeling af ejendomsværdien herpå, vil adgangen til at afskrive på erhvervsmæssigt benyttede bygninger over tid blive givet på baggrund af en historisk fordeling, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Det foreslås derfor, at der i afskrivningslovens § 19, stk. 5, indføres en ny regel til brug for vurdering af, hvilken del af en bygning der er adgang til at afskrive på i andre tilfælde end, hvor der ikke er sket en fordeling på baggrund af afskrivningslovens § 19, stk. 5, 1. pkt., f.eks. i tilfælde hvor køber og sælger ikke har været forpligtet til at foretage en fordeling efter afskrivningslovens § 45, stk. 2. Den nye regel bygger på tilgængelige og objektive oplysninger.

Med den foreslåede nye regel indgår ikke den del af bygningens anskaffelsessum, der kan henføres til ejerboligen, i anskaffelsessummen efter afskrivningslovens § 19, stk. 1, der kan afskrives på.

Det foreslås, at den nye regel har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

2.1.2.6. Anvendelse af handelsværdien

I stedet for at anvende ejendomsværdien foreslås det at fastholde anvendelsen af handelsværdien i forhold til fastlæggelse af afskrivningsgrundlag og avanceopgørelse for selskaber, foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget fra skattepligtig til at være skattepligtige efter selskabsskatteloven, og som grundlag for beskatning af andelsforeningernes formue under andelsbeskatningen.

De steder i skattelovgivningen, hvor handelsværdien foreslås anvendt, er handelsværdien allerede efter gældende ret et alternativ, når der ikke er ansat en ejendomsværdi. Efter gældende ret forstås der ved handelsværdien den værdi, som en ejendom vil kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Det foreslås, at selskaber, foreninger m.v. skal anvendes handelsværdien i relation til selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, og stk. 9, 1. pkt., der alle handler om overgangen fra at være undtaget fra skattepligt efter selskabsskattelovens § 3 til at være skattepligtige efter selskabsskatteloven § 1. Forslaget indebærer, at henvisningen til at kunne anvende en ansat ejendomsværdi udgår af selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, og stk. 9, 1. pkt.

Efter gældende ret skal selskaber, foreninger m.v. allerede anvende handelsværdien som afskrivningsgrundlag i henhold til selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, hvis der ikke er ansat en ejendomsværdi. På samme vis kan selskaber, foreninger m.v. efter den gældende selskabsskattelovs § 5 D, stk. 9, 1. pkt., vælge at opgørelse af ejendomsavance kan ske på baggrund af handelsværdien i stedet for anskaffelsessummen.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere blevet ansat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme. Selskaber eller foreninger m.v., der er overgået fra at være undtaget fra skattepligt til at være omfattet af skattepligt efter selskabsskattelovens § 1 fra den 1. marts 2021, har således efter gældende regler skullet bruge handelsværdien i fraværet af en ejendomsværdi.

Det foreslås endvidere, at handelsværdien anvendes ved opgørelsen af andelsforeningernes formuer, der værdiansættes efter selskabsskattelovens § 14, stk. 5.

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 14, stk. 5, affattes således, at det alene fremgår af bestemmelsen, at ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov,

medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov. Efter den gældende bestemmelse, hvor der ikke er ansat en ejendomsvurdering, medregnes fast ejendom til handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Aktiver og passiver, der ikke er nævnt i selskabsskattelovens § 14, stk. 4-7, opgøres efter lovens § 14, stk. 3, til handelsværdien på opgørelsesdagen. Ved den foreslåede nyaffattelse af bestemmelsen, vil værdiansættelse af ejendomme herefter blive hjemlet i selskabsskattelovens § 14, stk. 3, med en særregel for ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, jf. lovens § 14, stk. 5.

Efter gældende ret skal andelsforeninger allerede nu medregne fast ejendom til handelsværdien, da der ikke ansættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme efter den 1. marts 2021.

2.1.2.7. Øvrige alternativer til anvendelse af ejendomsværdier

Foruden ovennævnte alternativer foreslås nogle øvrige alternativer til anvendelsen til ejendomsværdier.

Det foreslås at ændre ejendomsavancebeskatningslovens § 9 således, at det ved bedømmelsen af, om en ejendom, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, vil være afgørende, at ejendommen på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. I sådanne tilfælde vil den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ikke skulle medregnes. Skatteforvaltningen vil således ikke fremadrettet skulle vurdere, om der er tale om ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt på baggrund af ejendomsværdien, men i stedet vil det være ejendommens kategorisering som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, der vil være afgørende. Efter reglerne i ejendomsvurderingslovens træffer Skatteforvaltningen beslutning om en ejendoms kategorisering ud fra ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

Det foreslås at ændre § 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag således, at pensionister, som ejer ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål – og som i øvrigt opfylder betingelserne herfor – vil kunne låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter for hele ejendommen, fremfor kun den del, der anvendes til bolig for ejeren eller dennes husstand.

2.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

2.2.1. Gældende ret

Skattepligt

Opkrævningen af grundskyld sker enten via personskattesystemerne – dvs. forskuds- og årsopgørelsen – eller skattekontoen. Derimod sker opkrævningen af dækningsafgift alene via skattekontoen.

For så vidt angår grundskyld opkrævet via personskattesystemerne følger det af ejendomsskattelovens § 4, stk. 2, at grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, 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.

Tillige følger det af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Det følger af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

En almindelig boligejer opkræves dermed grundskyld for det antal dage, som boligejeren har beboet den pågældende ejendom. I tilfælde af et ejerskifte indtræder skattepligten for den nye ejer fra og med overtagelsesdagen.

Er der ikke tale om en almindelig boligejer, f.eks. fordi der er tale om en juridisk person, eller fordi de pågældende ejendomme er erhvervs-, landbrugs- eller skovejendomme, opkræves grundskyld og dækningsafgift via it-systemet skattekontoen. Det følger af henholdsvis ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, at den skattepligtige er den, der ejer ejendommen på forfaldstidspunktet fastsat i ejendomsskattelovens § 33, stk. 1.

Reglerne skal ses i lyset af, at grundskyld og dækningsafgift opkræves via skattekontoen i to halvårlige rater. Den skattepligtige er dermed den, som ejer ejendommen på betalingstidspunktet (forfaldstidspunktet).

Beskatningsgrundlag

Beskatningsgrundlaget for grundskyld følger af ejendomsskattelovens § 17. Det følger af bestemmelsens 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 følger af 2. pkt., at

UDKAST

derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, følger det, at beskatningsgrundlaget for grundskyld for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Er der dog tale om produktionsjord, typisk en mark, så følger det af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at beskatningsgrundlaget for grundskylden udgør hele grundværdien.

Disse regler i ejendomsskatteloven skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, 2. pkt., hvoraf det følger, at vurderingerne foretages pr. 1. januar.

Der er dermed en forskydning mellem vurderingerne og beskatningen. Det betyder, at indtræder der en ændring af betydning for ejendomsvurderingen – det kan f.eks. være en ændring til grundarealet – så indgår denne ændring i vurderingerne den førstkommende 1. januar. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget for det efterfølgende indkomst- eller kalenderår.

Eksempel: En 10.000 m² grund udstykkes den 7. marts 2025. Den 1. januar 2026 vurderes den nu udstykket grund – den såkaldte restejendom. Denne vurdering udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden fra og med 1. januar 2027.

I eksemplet vil ejeren af restejendommen dermed blive opkrævet grundskyld fsva. 2. rateopkrævning for 2025 og grundskylden for hele 2026.

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften følger af henholdsvis ejendomsskattelovens § 20, stk. 1, 1 eller 2. pkt. afhængigt af, om der er tale om dækningsafgift af offentlige ejendomme eller den såkaldte erhvervsdækningsafgift.

For dækningsafgift af offentlige ejendomme udgør beskatningsgrundlaget den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. For erhvervsdækningsafgiften udgør beskatningsgrundlaget 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår.

Den samme forskydning mellem vurdering og beskatning findes dermed også for dækningsafgiften.

Opkrævning

Grundskyld opkrævet via personskattesystemerne er reguleret i ejendomsskattelovens § 31, mens grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen er reguleret i § 33.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, 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 Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

I 2024 lå disse to opkrævninger den 2. april og 1. august, men typisk vil de ligge den 1. januar og den 1. juli.

2.2.2. Skatteministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre er blevet enige om, at der skal indføres særlige regler for skattepligten, beskatningsgrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde.

Det skyldes den under gældende ret beskrevne forskydning mellem vurdering og beskatning, som sædvanligvis håndteres kontraktuelt mellem parterne. Eksempler fra foråret 2024 har dog vist, at der kan opstå tilfælde, hvor en aftale ikke indgås eller ikke overholdes, hvorved en boligejer risikerer at blive efterladt med den samlede grundskyldsregning, dvs. af et grundareal, der svarer til både boligejerens eget og naboernes.

UDKAST

For at sikre, at dette ikke vil ske fremadrettet, foreslås det, at risikoen forbundet med grundskyld og dækningsafgift i forbindelse med visse udstykninger flyttes fra boligejeren til den, der udstykker – det vil typisk sige en ejendomsudvikler eller anden professionel aktør.

Det vil overordnet ske ved, at den professionelle aktør vil blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift i forbindelse med udstykningen for både det kalenderår, som udstykningen gennemføres i, og det efterfølgende kalenderår (vurderingsåret). Det vil sige de to kalenderår, hvor en boligejer, der køber en nyudstykket grund, efter gældende ret vil risikere at blive opkrævet den samlede grundskyld og dækningsafgift.

Det vil være usandsynligt, at en boligejer i praksis vil blive pålagt dækningsafgift i disse udstykningstilfælde. Der vil dog alt andet lige kunne opstå særlige situationer, hvor dette er tilfældet, hvorfor en eventuel dækningsafgift ligeledes vil være omfattet.

Inddragelsen af dækningsafgift skyldes også systemhensyn, fordi opkrævninger af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen er omfattet af de samme processer. Skulle der dermed være tilfælde, hvor en boligejer i visse udstykningstilfælde pålægges en dækningsafgift, så vil det systemmæssigt være nødvendigt at ensrette reglerne for grundskyld og dækningsafgift.

Selve opkrævningen foreslås at indtræde, når en landinspektør el.lign. registrerer udstykningerne i it-systemet Matriklen, som er en database, hvor matrikulære ændringer registreres.

Med visse udstykningstilfælde menes tilfælde, hvor der udstykkes to eller flere ejendomme udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen. Med den foreslåede afgrænsning sikres det, at mindre udstykningstilfælde, f.eks. hvor baghaven udstykkes til en selvstændig parcelhusgrund eller mindre arealoverførelser, ikke vil være omfattet af den foreslåede ordning. Hertil vil udstykninger af marker, skov og erhvervsgrunde heller ikke være omfattet.

På tidspunktet for opkrævningen vil Skatteforvaltningen endnu ikke have udarbejdet beskatningsgrundlaget for vurderingsåret, dvs. kalenderåret efter udstykningen, hvorfor grundskylden og dækningsafgiften for dette tidspunkt endnu ikke er kendt.

Det foreslås derfor, at grundskylden og dækningsafgift for udstykningsåret vil skulle ganges med to. Det vil i nogle tilfælde indebære en skattestigning og i nogle tilfælde en skattelettelse, fordi grundskylden og dækningsafgiften for vurderingsåret vil kunne være højere eller lavere end i udstykningsåret.

Det alternative beskatningsgrundlag vil dog sikre, at den professionelle aktør vil have overblik over den samlede betaling kort efter udstykningen er gennemført. Dermed vil den professionelle aktør kontraktuelt kunne fordele grundskylden og dækningsafgiften forholdsmæssigt ud på boligejerne. Alternativt lægge omkostningerne til ejendomsskatterne oven i salgsprisen for ejendommene.

Den foreslåede ordning vil have virkning fra og med kalenderåret 2026. Det skyldes, at den foreslåede ordning bl.a. vil ændre skattepligten, hvorfor en virkning kort efter loven ikrafttrædelse i sommeren 2025 vil indebære, at visse professionelle aktører vil blive pålagt en skattepligt med bagudrettet virkning. Det undgås med en virkning fra og med kalenderåret 2026.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes samlet at medføre et beskedent mindreprovenu.

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

3.1.1. Alternativer til anvendelse af ejendomsværdier til beskatningsformål for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af fordelingen af de bebyggede kvadratmeter vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da forholdet mellem bolig- og erhvervskvadratmeter antages at afspejle forholdet mellem bolig- og erhvervsejendomsværdierne.

Lovforslagets del vedrørende udvidelse af ejendomme omfattet af muligheden for ad hoc ansættelse af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da ændringer primært omhandler ejerboliger, hvor erhvervsarealet er mindre end boligarealet, hvorfor det ikke vil omhandle store ejendomsværdier generelt.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af parternes aftalte overdragelses-sum, herunder fordeling mellem beboelse og erhvervsdel, vurderes ikke at

have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da ændringen kun vedrører et begrænset antal årligt, hvor det for nogle ejendomme vil medføre et mindreprovenu og et merprovenu for andre.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelses-sum til en ny supplerende skematisk metode til fordeling mellem privat og erhvervsmæssig brug af en ejendom vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skal ses i lyset af, at de nye supplerende skematiske fordelinger ikke vurderes at afvige systematisk fra de nuværende opgørelsesmetoder. Der kan dog i enkelte tilfælde opstå situationer, hvor andelen af erhvervsmæssig brug afviger både i op- og nedadgående retning.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af ejendomsværdi og anskaffelses-sum til skematisk metode til fordeling af afskrivningsgrundlag på bygninger vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skal ses i lyset af, at de nye skematiske fordelinger ikke vurderes at afvige systematisk fra de nuværende opgørelsesmetoder. Der kan dog i enkelte tilfælde opstå situationer, hvor andelen af erhvervsmæssig brug afviger både i op- og nedadgående retning.

Lovforslagets del vedrørende anvendelse af handelsværdien vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser, da modellen ikke indebærer en ændring i den gældende retstilstand.

Lovforslagets del vedrørende øvrige alternativer til anvendelse af ejendoms-værdier vurderes ikke at have nævneværdige provenumæssige konsekvenser.

3.1.2. Grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde

Lovforslagets del vedrørende grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde vurderes ikke at have provenumæssige konsekvenser, fordi antallet af omfattede ejendomme vil være begrænset, samt at et eventuelt mindre- eller merprovenu er afhængigt af udviklingen i vurderingerne fra vurderingstermin til vurderingstermin.

3.1.3. Indførelse af rentegodtgørelse og ændring af stigningsbegrænsning for dækningsafgift af erhvervsejendomme

Lovforslagets del vedrørende rentegodtgørelse vurderes ikke at medføre et mindreprovenu af nævneværdig karakter på baggrund af de foreløbige udbetalinger.

Lovforslagets del vedrørende udvidelse af hvilke ejendomme, der kan omfattes af stigningsbegrænsningen for dækningsafgiften, medfører et beskedent mindreprovenu.

3.2. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

Der pågår afklaringer af implementeringskonsekvenserne for det offentlige. De administrative udgifter afklares forud for fremsættelse af lovforslaget.

Det vurderes, at lovforslaget i hovedtræk er udformet i overensstemmelse med de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning med undtagelse af lovforslagets § 1, nr. 24, hvor i der foreslås særlige regler for grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Kapitlet vil grundlæggende indebære et brud med systematikken i Skatteforvaltningens it-systemer, hvorfor grundskyld og dækningsafgift beregnet og opkrævet efter kapitlet i stor grad vil være manuelt.

Det skyldes ikke, at reglerne ikke vil kunne digitaliseres, men skyldes i stedet det begrænsede antal udstykninger, som vil være omfattet af det foreslåede kapitel. På nuværende tidspunkt skønnes det, at der vil være tale om ca. 400 årlige tilfælde.

Digitaliseringsstyrelsen har på baggrund af det modtagne materiale ikke kunne foretage en nærmere vurdering af balancen mellem hensynet til administrerbarhed og betydningen for borgerne ved de foreslåede ordninger.

Lovforslaget sendes derfor, inden fremsættelsen, i fornyet høring hos Digitaliseringsstyrelsen.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes at have en beskedent mindreudgift for erhvervslivet.

4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har vurderet, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Innovations- og Iværksættertjekket vurderes ikke at være relevant, fordi lovforslaget ikke påvirker virksomheders eller iværksætters muligheder for at teste, udvikle og anvende nye teknologier og innovation. OBR har ikke bemærkninger til denne vurdering.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 19. december 2024 til den 24. januar 2025 (37 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, CEPOS, Danmarks Statistik, Dansk Aktionærforening, Dansk Ejendoms kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Dataetisk Råd, 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, HORESTA, Ingeniørforeningen i Danmark, Investering Danmark, Justitia, Kommunernes Landsforening, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation, Nationalbanken, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkredit Danmark, SEGES, Skatteankeforvaltningen, SMVdanmark, SRF Skattefaglig Forening, Vurderingsankenævnsforeningen, Ældre Sagen og Økonomistyrelsen.

10. 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	Lovforslaget vurderes at medføre et beskedent mindreprovenu.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	[Udestår]	[Udestår]
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget vurderes at have en beskedent mindreudgift for erhvervslivet.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	

UDKAST

Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	<table><tr><td data-bbox="454 183 1085 683">Ja</td><td data-bbox="1085 183 1426 683">Nej</td></tr><tr><td></td><td data-bbox="1085 183 1426 683">X</td></tr></table>	Ja	Nej		X
Ja	Nej				
	X				

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ejendomsskattelovens § 3 oplister de ejendomme, der betales ejendomsværdiskat af.

Efter ejendomskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, 1. pkt., betales der – under visse betingelser – 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. Under forudsætning af, at visse betingelser er opfyldt, kan ejeren således vælge at blive ejendomsværdibeskattet efter ejendomsskatteloven fremfor at blive lejeværdibeskattet efter statsskatteloven.

Efter 2. pkt. er det for det første 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. Efter 3. pkt. er det for det andet en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver Skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det følger af 4. pkt., at det foretagne valg såvel omfatter det pågældende indkomstår som senere indkomstår.

Endeligt fremgår det af 5. pkt., at bestemmelserne 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.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, når de nævnte betingelser er opfyldt.

Skatteforvaltningen har en fast praksis for at tillade, at en ejer af en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, der bebor én af lejlighederne i

UDKAST

ejendommen, fortsat kan vælge, at ejendommen skal ejendomsværdibeskattes, selv om en andel af ejendommen ikke anvendes til beboelse, hvis denne andel udgør under 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Ejendommen anses i sådanne tilfælde således at opretholde sin karakter af en mindre udlejningsejendom til beboelsesformål.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til erhvervsmæssige formål, vil således kun indeholde en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed i udlejningsejendommen, der opfylder betingelserne efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6.

Som en følge heraf er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved opgørelsen af, hvor stor en del af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Med henblik på at indføre et alternativ til anvendelsen af ejendomsværdien og således videreføre Skatteforvaltningens praksis, foreslås det, at der i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes som 6. pkt., at 1.-5. pkt. gælder, selv om en del af ejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningens praksis vil blive fastsat ved lov, dog i en ændret form, fordi Skatteforvaltningen fremover vil skulle foretage vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen der benyttes til henholdsvis boligformål og andre formål, på baggrund af det samlede etageareal i stedet for ejendomsværdien.

UDKAST

Skatteforvaltningen vil skulle foretage vurderingen heraf på baggrund af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme 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 Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.

Konkret vil Skatteforvaltningen skulle tillade – såfremt de øvrige betingelser efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, er opfyldt – at en ejer af en mindre udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvor ejeren bebor én af lejlighederne, ejendomsværdibeskattes, selv om mindre end 25 pct. af det samlede etageareal anvendes til andre formål end boligformål. Det vil sige, at minimum 76 pct. af det samlede etageareal vil skulle anvendes til boligformål, hvor det vil være maksimalt 24 pct. af det samlede etageareal, der må anvendes til erhvervsmæssige eller andre formål.

Til nr. 2

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, at for grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og 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. ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, 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.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvor skattepligten for grundskyld og dækningsafgift i visse udstyknings-tilfælde foreslås ændret. Denne ændring vil skulle ses som en undtagelse til hovedreglen om skattepligt for grundskyld opkrævet via skattekontoen og

UDKAST

dækningsafgift efter henholdsvis ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4.

Se nærmere om begrundelsen for forslaget om et nyt kapitel 7 b i pkt. 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, 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.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvor pante- og fortrinsretten for grundskyld og dækningsafgift foreslås ikke at skulle finde anvendelse i visse udstykningstilfælde. Det betyder, at i disse udstykningstilfælde vil grundskyld og dækningsafgift, der opkræves via skattekontoen, ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret.

Se nærmere om begrundelsen for forslaget om et nyt kapitel 7 b i pkt. 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 6, 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 fremgår af ejendomsskattelovens § 11, stk. 6, 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, at i ejendomsskattelovens § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen« », jf. dog kapitel 7 b«.

UDKAST

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvor pante- og fortrinsretten for grundskyld og dækningsafgift foreslås ikke at skulle finde anvendelse i visse udstykningstilfælde. Det betyder, at i disse udstykningstilfælde vil grundskyld og dækningsafgift, der opkræves via skattekontoen, ikke længere hæfte på ejendommen med en pante- og fortrinsret.

Til nr. 5

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, at 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.

Ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, vedrører såvel opgørelsen af ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i Danmark som for ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 13, stk. 1, ændres således, at der efter »2-4« indsættes »eller § 14«.

Den foreslåede ændring af § 13, stk. 1, retter en utilsigtet fejl, så bestemmelsen ikke alene henviser til beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af ejendomme beliggende i Danmark, men også til beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten af ejendomme beliggende i udlandet, på Færøerne og i Grønland, som følger af ejendomsskattelovens § 14. Det vurderes ikke, at fejlen har haft indholdsmæssig betydning.

Til nr. 6

Det følger af ejendomsskattelovens § 13, 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.

Det foreslås, at ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, ophæves.

UDKAST

Den foreslåede ophævelse skyldes, at både ejendomskattelovens § 13, stk. 6, og § 31, stk. 2, 3. og 4. pkt., omhandler regler om forskudt indkomstår i relation til ejendomsværdiskatten.

For at sikre en bedre systematik i ejendomsskatteloven vil reglerne om forskudt indkomstår blive samlet i ejendomsskattelovens § 31. Den foreslåede ophævelse vil dermed ikke indebære ændringer til retsstillingen.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, indsættes efter »6« til »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvor beskatningsgrundlaget for grundskyld i visse udstykningstilfælde ændres, hvilket vil skulle ses som en undtagelse til hovedreglen i ejendomsskattelovens § 17, stk. 2.

Til nr. 8

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvor beskatningsgrundlaget for grundskyld for produktionsjord i visse udstykningstilfælde ændres, hvilket vil skulle ses som en undtagelse til ejendomsskattelovens § 17, stk. 3.

Til nr. 9

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. pkt., at ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og

UDKAST

med overtagelsesdagen. Det følger videre af 2. pkt., at ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at i visse udstykningstilfælde vi pligten til at svare grundskyld ikke overgå til den nye ejer fra og med overtagelsesdagen.

Til nr. 10

Det følger af ejendomsskattelovens § 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.

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at Skatteforvaltningen med ejendomsskatte-loven overtog den kommunale opgave med opkrævning af grundskyld.

Det følger af bemærkningerne til bestemmelsen, at 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 udsendes 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, jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 140 ff.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

UDKAST

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejer 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.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 19, stk. 1, ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.

Den foreslåede ændring indebærer, at der vil blive rettet op på en fejl i ejendomsskattelovens § 19, hvor der i den nuværende ordlyd ikke sondres mellem opkrævning af grundskyld efter ejendomsskattelovens §§ 31 og 33.

Med ændringen vil bestemmelsens ordlyd blive berigtiget, så alene grundskyld opkrævet via personskattesystemerne vil være omfattet af ejendomsskattelovens § 19. Det skal ses i sammenhæng med, at Skatteforvaltningen alene vil foretage en fordeling af grundskylden i henhold til ejerandele, hvis den opkræves via personskattesystemerne.

Det vil skulle ses i modsætning til, at grundskyld opkrævet via skattekontoen, jf. ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 1. pkt., vil blive opkrævet hos en hovedejer. Det vil sige, at i tilfælde af flere ejere af en ejendom omfattet af § 33 vil der ikke skulle ske en fordeling af grundskylden i henhold til ejerandele.

De foreslåede ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 2, svarer til de ejendomme, hvor grundskylden vil blive opkrævet via personskattesystemerne, jf. ejendomsskattelovens § 31, stk. 1.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af

UDKAST

fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det foreslåede krav, om at disse ejendomme alene må være ejet af fysiske personer, skyldes, at hvis en ejendom er ejet i sameje mellem en eller flere juridiske og fysiske person, vil grundskylden altid blive opkrævet via skattekontoen.

Der er i praksis sket en opkrævning af grundskyld efter ejendomsskattelovens §§ 31 og 33, og den foreslåede ændring vil ikke indebære ændringer til denne praksis, men vil alene bringe ejendomsskattelovens § 19 i overensstemmelse hermed.

Til nr. 11

Det følger af ejendomsskattelovens § 20, stk. 1, 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.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 20, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »stk. 3« »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgift i visse udstykningstilfælde ændres.

Til nr. 12

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 28, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »regnskabsår« », jf. dog kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at satsen for grundskyld i visse udstykningstilfælde vil kunne være anderledes.

UDKAST

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil grundskylden i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at såfremt Kommunalbestyrelsen ansætter en anden promille for året efter udstykningsåret, vil denne promille ikke blive anvendt i udstykningstilfælde omfattet af det foreslåede kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., at 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.

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, 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 foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., og § 45, stk. 2, indsættes efter »stk. 3« »og kapitel 7 b«.

De foreslåede ændringer skal for så vidt angår ændringen til ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at satsen for dækningsafgift i visse udstykningstilfælde vil kunne være anderledes.

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil dækningsafgiften i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at såfremt Kommunalbestyrelsen ansætter en anden promille for året efter udstykningsåret, vil denne promille ikke blive anvendt i udstykningstilfælde omfattet af det foreslåede kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

For så vidt angår ændringen til ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, vil den skulle ses i luset af, at grundskyld i visse udstykningstilfælde ikke vil være stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens kapitel 7.

UDKAST

Det skyldes, at i visse udstykningstilfælde vil grundskylden i udstykningsåret og det efterfølgende år udgøre det samme beløb. Undtagelsen består dermed i, at hvis grundskylden er stigningsbegrænset efter ejendomsskatte-lovens kapitel 7, vil stigningsbegrænsningen dermed ikke finde anvendelse for året efter udstykningen.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsskatte-lovens § 31, 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 følger af 2. pkt., at reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder dog kun anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Det følger af 3. pkt., at ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via Skatteforvaltningens hjemmeside. Det følger afslutningsvist af 4. pkt., at 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.

Det foreslås, at ejendomsskatte-lovens § 31, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.

Den foreslåede ophævelse skyldes, at både ejendomsskatte-lovens § 13, stk. 6, og § 31, stk. 2, 2. og 3. pkt., omhandler regler om forskudt indkomstår i relation til ejendomsværdiskatten.

For at sikre en bedre systematik i ejendomsskatte-loven vil reglerne om forskudt indkomstår blive samlet i et nyt stykke i ejendomsskatte-lovens § 31. Den foreslåede ophævelse vil dermed ikke indebære ændringer til retsstillingen.

Til nr. 15

Det følger af ejendomsskatte-lovens § 13, 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.

UDKAST

1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, 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 følger af 2. pkt., at reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven dog kun finder anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Det følger af 3. pkt., at ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via Skatteforvaltningens hjemmeside. Det følger afslutningsvist af 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.

Det følger af kildeskattelovens § 22, stk. 1, 1. pkt., at den skattepligtige indkomst opgøres på grundlag af indkomsten i indkomståret. Det følger af 2. pkt., at indkomståret er kalenderåret. Det følger af 3. pkt., at består skattepligten kun i en del af et år, er indkomståret det nævnte tidsrum. Det følger af 4. pkt., at en selvstændigt erhvervsdrivende kan efter stk. 2 vælge et andet indkomstår end kalenderåret (forskudt indkomstår). Det følger af 5. pkt., at 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. Det følger af 6. pkt., at et bagudforskudt indkomstår kan tidligst begynde den 1. marts i kalenderåret forud for det kalenderår, som det bagudforskudte indkomstår træder i stedet for. Det følger af 7. pkt., at et fremadforskudt indkomstår kan senest begynde den 1. februar i det kalenderår, som det fremadforskudte indkomstår træder i stedet for.

Det fremgår af kildeskattelovens § 22, stk. 2, 1. pkt., at 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. Det følger af 2. pkt., at omlægning af et indkomstår kan kun ske, såfremt alle indkomstperioder kommer til beskatning, og såfremt intet indkomstår overspringes eller dubleres. Det følger af 3. pkt., at et indkomstår, der afviger fra kalenderåret, skal begynde den første i en måned. Det følger af 4. pkt., at den selvstændigt erhvervsdrivende skal inden udløbet af det

UDKAST

indkomstår, der ønskes omlagt, give meddelelse herom til Skatteforvaltningen. Det følger af 5. pkt., at ved valg af et andet indkomstår end kalenderåret skal en samlevende ægtefælle anvende samme indkomstår, jf. dog kildeskattelovens § 100, 1. pkt.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 31 indsættes som nyt *stk. 3, 1. pkt.*, at reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder kun anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Det foreslås videre som *2. pkt.*, at ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via Skatteforvaltningens hjemmeside. Det foreslås som *3. pkt.*, 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 har til formål at samle ejendomsskattelovens § 13, stk. 6, og § 31, stk. 2, 2. og 3. pkt., som alle foreslås ophævet, i et samlet stykke. Hensigten er alene er forbedre sammenhængen og læsevenligheden om reglerne om forskudt indkomstår i ejendomsskatteloven. Ved forskudt indkomstår forstås, at den skattepligtige anvender et andet indkomstår end kalenderåret.

Forslaget i 1. pkt. indebærer, at reglerne i kildeskatteloven om forskudt indkomstår vil skulle finde anvendelse for ejendomsværdiskatten. Det betyder, at grundskyld af ejendomme nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene ejet af fysiske personer, ikke vil være omfattet af reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven.

Forslaget i 2. 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 ikke-digitale borgere at anvende forskudt indkomstår.

Forslaget i 3. pkt. fastsætter, hvilken ejendomsværdi der vil skulle lægges til grund, når den skattepligtige anvender et forskudt indkomstår.

UDKAST

Til nr. 16

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, 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 Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., regulerer, hvilke ejere der opkræves grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen. De resterende bestemmelser i § 33 regulerer, på hvilke vilkår opkrævningen sker.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 33, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 31, stk. 1,« »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at reglerne for opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen i visse udstykningstilfælde, vil være anderledes.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejendomsskattelovens § 33, i sin helhed, ikke vil finde anvendelse for opkrævning af grundskyld og dækningsafgift af ejere, som vil være omfattet af det foreslåede kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

Til nr. 17

Det følger af ejendomsskatteloven § 33, 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 Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 4. pkt., at i tilfælde, hvor der ikke rettidigt sker betaling af grundskyld og dækningsafgift for ejendomme omfattet af ejendomsskatteloven § 33, stk. 1, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningsloven § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

UDKAST

Det foreslås, at i ejendomsskatteloven § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til »og med den sidste rettidige betalingsdag«.

Den foreslåede ændring indebærer en berigtigelse af en fejl i ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, hvorved det har fremgået, at der beregnes en morarente fra og med forfaldsdagen i de tilfælde, hvor grundskylden eller dækningsafgiften ikke betales rettidigt.

En morarente er en konsekvens af, at man som skatteyder ikke svarer skat rettidigt, hvilket også er afspejlet i opsætningen af skattekontoen. Normalvis vil forfaldsdagen og den sidste rettidige betalingsdag efter ejendomsskatteloven § 33, stk. 1, 1. pkt., være én og samme dag. Dog vil den sidste rettidige betalingsdag rykke sig til den førstkomende bankdag, hvis forfaldsdagen ligger på en banklukkedag, jf. § 33, stk. 1, 2. pkt.

Ved en fejl er der ikke taget højde for dette i ejendomsskattelovens § 33, stk. 2, 4. pkt., hvilket vil blive rettet med den foreslåede bestemmelse.

Fejlen har ikke stillet nogen ejendomsejere dårligere, fordi de i praksis har fået tildelt én ekstra dag til betaling af grundskyld og dækningsafgift, inden beregningen af morarenter er påbegyndt. Det var f.eks. tilfældet med 1. rateopkrævning den 2. april 2024, hvor forfaldstidspunktet var den 1. april, mens den sidste rettidige betalingsdag var den 2. april, fordi den 1. april var 2. påskedag.

Ejere, som først betalte på den sidste rettidige betalingsdag den 2. april, er dermed ikke blevet pålagt morarenter. For ejendomsejere, som betalte den 3. april eller senere, vil fejlen i lovtæksten ikke have praktisk betydning, fordi morarenterne beregnes pr. påbegyndt måned.

Det foreslås derfor i lovforslagets § 14, stk. 2, at denne foreslåede ændring vil skulle tillægges bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

Til nr. 18

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, at klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid.

Det foreslås, at i ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til »§§ 31, 33 og § 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.

UDKAST

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at visse ejendomsejere vil skulle opkræves grundskyld og dækningsafgift efter andre bestemmelser end ejendomsskattelovens §§ 31 og 33.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en ejendomsejer, der er omfattet af det foreslåede kapitel 7 b, der klager over ansættelsen af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, ikke vil være fritaget for pligt til betaling til forfaldstid.

Dermed sikres der en ensretning af retsvirkningen ved klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, uanset hvilken opkrævningsbestemmelse i ejendomsskatteloven, som ejendomsejeren vil blive opkrævet ejendomsskat efter.

Til nr. 19

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, 1. pkt., at for nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingslovens § 3, 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.

Bestemmelsen indebærer, at grundskylden for det første kalenderår i de omfattede tilfælde altid udgør grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret.

Ejendomsvurderingslovens § 9 oplister de ejendomme, der ikke vurderes. Efter bestemmelsen er følgende ejendomme fritaget for vurdering:

- 1) Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v. bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt.
- 2) Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart, hvis sådanne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder.
- 3) Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik, herunder godstrafik.
- 4) Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravelsespladser.
- 5) Fyranlæg.
- 6) Kolonihavehuse på fremmed grund.

UDKAST

- 7) Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb på under 100.000 kr. (2010-niveau), hvilket reguleres efter personskattelovens § 20.

Det foreslås, at § 45, stk. 3, 1. pkt., ændres, så der efter »§ 43, stk. 3, 2. pkt.,« indsættes »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9,«.

Den foreslåede ændring har til formål at tydeliggøre de tilfælde, hvor grundskylden for det første kalenderår altid udgør grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret.

Med den foreslåede ændring tydeliggøres det således, at grundskylden det første kalenderår for en ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering, fordi ejendommen ændres, så den ikke længere er en ejendom oplyst i ejendomsvurderingslovens § 9, altid vil udgøre grundskylden opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5, dvs. den fulde grundskyld for kalenderåret.

Det betyder, at ejeren for det første kalenderår vil skulle betale grundskyld af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens § 17 og med den grundskyldspromille, der efter ejendomsskattelovens § 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 kalenderår.

En ejendom, der ophører med at være undtaget fra vurdering, fordi den ændres i f.eks. september 2025, så den ikke længere er en ejendom oplyst i ejendomsvurderingslovens § 9, bliver vurderet pr. 1. januar 2026, og ejeren af ejendommen betaler grundskyld pr. 1. januar 2027, som således efter den foreslåede ændring vil udgøre den fulde grundskyld opgjort for kalenderåret 2027.

Til nr. 20

Ejendomsskattelovens § 45 vedrører opgørelse af grundskyld for kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Det følger af ejendomsskattelovens § 45, stk. 2, at for kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af ejen-

UDKAST

domsskattelovens § 44 det laveste af grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret og 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 foreslås, at der i § 45 indsættes som nyt *stk. 4*, at for ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter *stk. 2*.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at tydeliggøre opgørelsen af grundskyld i de tilfælde, en ejendom ophører med at være fritaget for grundskyld, fordi ejendommen ændres, så den ikke længere er opfylder betingelserne for at være fritaget grundskyld efter ejendomsskattelovens kapitel 1.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at grundskylden i sådanne tilfælde det første kalenderår og de efterfølgende kalenderår vil udgøre det laveste beløb efter ejendomsskattelovens § 45, *stk. 2*. Det vil sige det laveste beløb af grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens kapitel 1-5 for kalenderåret (den fulde grundskyld) og sidste kalenderårs grundskyld med tillæg af 4,75 pct. (3,50 pct. for almene boliger til og med kalenderåret 2040) af den fulde grundskyld for kalenderåret (den stigningsbegrænsede grundskyld).

Skatteforvaltningen vil således i sådanne tilfælde for det første og de efterfølgende kalenderår skulle opgøre to beløb for grundskylden – henholdsvis den fulde grundskyld og den stigningsbegrænsede grundskyld.

Den fulde grundskyld udgøres af beskatningsgrundlaget efter ejendomsskattelovens § 17 og med den grundskyldspromille, der efter ejendomsskattelovens § 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 kalenderår. Den stigningsbegrænsede grundskyld udgøres af den grundskyld, der er opgjort for det nærmest forudgående år med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld for det pågældende kalenderår. Henset til, at ejendommen det nærmest forudgående kalenderår har været fritaget for grundskyld, vil den stigningsbegrænsede grundskyld blive opgjort som 0 kr. med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld.

UDKAST

Grundskylden af en ejendom, der ophører med at være fritaget for grundskyld, vil således være stigningsbegrænset fra det første kalenderår, ejendommen pålægges grundskyld, hvis beløbet for den stigningsbegrænsede grundskyld er lavere end beløbet for den fulde grundskyld.

Hvis en ejendom ophører med at være fritaget for grundskyld, pålægges ejeren af ejendommen grundskyld med virkning fra og med førstkommende 1. januar, jf. ejendomsskattelovens § 18, stk. 3, 1. pkt. Hvis en ejendom ændrer sig i oktober 2025, så den ikke længere opfylder betingelserne for at være fritaget for grundskyld, bliver ejeren af ejendommen således pålagt grundskyld af ejendommen pr. 1. januar 2026. I dette eksempel er kalenderåret 2026 således det første kalenderår.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i lyset af Skatteforvaltningens systemmæssige indretning af opgørelsen af grundskyld efter stigningsbegrænsningsordningen for grundskyld.

Til nr. 21

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, at for ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1, nr. 1.

Det betyder, at for de ejendomme, som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men som i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift, udgør dækningsafgiften den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Det foreslås, at § 45 b, stk. 2, ændres, så der indsættes »jf. dog stk. 3« efter »nr. 1«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 24, hvor det foreslås at indsætte et nyt stykke 3 i ejendomsskattelovens § 45 b. Det foreslåede stykke 3 indebærer i visse tilfælde en undtagelse til, at dækningsafgiften for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, og som blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2022, udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Til nr. 22

UDKAST

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, at for ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1, nr. 1.

Det betyder, at for de ejendomme, som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men som i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift, udgør dækningsafgiften den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Efter gældende ret er der ikke undtagelser til, at dækningsafgiften i disse tilfælde udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Det foreslås, at der i § 45 b indsættes som nyt *stk. 3*, at for følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1:

- 1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.
- 3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.

Den foreslåede bestemmelse indebærer i tre tilfælde en undtagelse til ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 2, hvorefter udgangspunktet er, at dækningsafgiften for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, og som blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2022, udgør den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Den foreslåede bestemmelse indebærer videre, at dækningsafgiften i disse tilfælde vil udgøre det laveste beløb efter ejendomsskattelovens § 45 b, stk. 1.

UDKAST

Det betyder, at dækningsafgiften for skatteåret 2022 i de tre tilfælde vil udgøre det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022, eller den stigningsbegrænsede dækningsafgift, som er dækningsafgiften opgjort og opkrævet for skatteåret 2021 med tillæg af 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022.

Dækningsafgiften af ejendomme i de tre tilfælde vil således kunne blive stigningsbegrænset allerede fra og med skatteåret 2022, dvs. det første år ejendommen blev pålagt dækningsafgift, og ikke først fra og med skatteåret 2023, dvs. det andet år ejendommen blev pålagt dækningsafgift.

Henset til, at det er en forudsætning for opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022, at der tages udgangspunkt i den opgjorte og opkrævede dækningsafgift for skatteåret 2021, og at der i de omfattede tre tilfælde ikke vil være opgjort og opkrævet dækningsafgift for skatteåret 2021, vil beløbet for den stigningsbegrænsede dækningsafgift i disse tilfælde skulle opgøres som 0 kr. med tillæg af 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift opgjort for skatteåret 2022. Efter den foreslåede bestemmelse vil det således være en forudsætning for opgørelsen af den stigningsbegrænsede dækningsafgift for skatteåret 2022, at der vil skulle tages udgangspunkt i, at der blev opgjort og opkrævet 0 kr. for skatteåret 2021.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at der er tale om tre tilfælde, hvor det ikke vil være rimeligt, at ejeren af ejendommen vil blive opkrævet den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022. Fælles for alle tre tilfælde er, at det ikke er forhold ved selve ejendommen – som f.eks. at ejendommen nyopstår, eller at anvendelsen eller arealet af ejendommen ændres – der har gjort, at ejendommen ikke blev pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men blev pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022. Der er derimod tale om ejendomme, som ikke har ændret sig fra 2021 til 2022, men som følge af teknikaliteter i reglerne på området ikke har været pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, men har været pålagt dækningsafgift for skatteåret 2022.

Den foreslåede bestemmelse vurderes at være i overensstemmelse med intentionen bag reglerne om stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift i ejendomsskattelovens kapitel 7 a, som netop bagudrettet fra og med 2022 har til formål at sikre øget tryghed for de ejendommejere, der betaler dækningsafgift af erhvervsjendomme.

UDKAST

Efter den foreslåede bestemmelse i *nr. 1* vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Til og med skatteåret 2021 gjaldt der efter § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, at der alene skulle betales dækningsafgift af den del af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi, der oversteg 50.000 kr. Reglen blev ophævet fra og med 2022, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021, i forbindelse med, at beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften blev omlagt fra forskelsværdien til grundværdien.

Ejere af erhvervsejendomme beliggende i kommuner, der opkrævede dækningsafgift i skatteåret 2021, som havde en forskelsværdi på 50.000 kr. eller lavere, og som blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, blev – som følge af denne regel – således ikke opkrævet dækningsafgift i skatteåret 2021.

Efter den foreslåede bestemmelse i *nr. 2* vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og af den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Efter § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, blev der ikke opkrævet grundskyld og dækningsafgift, hvis opkrævningen heraf tilsammen udgjorde mindre end 200 kr. årlig. Reglen blev ophævet fra og med 2024, lov nr. 678 af 3. juni 2023, i forbindelse med, at den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat blev ophævet og erstattet af ejendomsskatteoven.

Ejere af erhvervsejendomme beliggende i kommuner, der opkrævede dækningsafgift i skatteåret 2021, som havde en samlet opkrævning af grundskyld og dækningsafgift på mindre end 200 kr. årlig, og som blev anvendt

til dækningsafgiftspligtige formål, blev – som følge af denne regel – således ikke opkrævet dækningsafgift i skatteåret 2021.

Efter den foreslåede bestemmelse i *nr. 3* vil dækningsafgiften for skatteåret 2022 af ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret 2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgøre det laveste beløb efter ejendomsskatteovens § 45 b, stk. 1, dvs. det laveste beløb af den fuldt indfasede dækningsafgift for skatteåret 2022 og af den stigningsbegrænsede dækningsafgift.

Fra og med 1. januar 2022 blev beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften omlagt, hvormed grundlaget for beregning af dækningsafgift blev ændret fra forskelsværdien til grundværdien.

Efter § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat blev der af ejendomme, der delvist blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, kun svaret dækningsafgift, når den del af forskelsværdien, der vedrørte den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgjorde mere end halvdelen af forskelsværdien for hele ejendommen.

Ved omlægningen af beskatningsgrundlaget for dækningsafgift blev reglen ændret, så der i stedet tages udgangspunkt i grundværdien. Det betyder, at der af ejendomme, der delvis blev anvendt til dækningsafgiftspligtige formål, kun blev svaret dækningsafgift, når den del af grundværdien, der vedrørte den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgjorde mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen.

Det forhold, at der ved vurderingen af om ejendomme, der delvist anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, er dækningsafgiftspligtige, bliver taget udgangspunkt i grundværdien i stedet for forskelsværdien, kan i sig selv – uden der er foretaget ændringer i ejendommens forhold – medføre at en ejer af ejendom, der delvist anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, blev dækningsafgiftspligtig. Det vil sige, at en ejer af en ejendom, der ikke var dækningsafgiftspligtig ved opgørelsen af dækningsafgiften på baggrund af forskelsværdien i skatteåret 2021, alene som følge af ændringen af beskatningsgrundlaget blev dækningsafgiftspligtig i skatteåret 2022 ved opgørelsen af dækningsafgiften på baggrund af grundværdien i skatteåret.

UDKAST

Det følger af ejendomsskattelovens § 45 d, stk. 1, at for kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår udgør dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 45 a det laveste af følgende beløb, jf. dog stk. 2:

- 1) Dækningsafgift opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Dækningsafgift som opkrævet for det nærmest forudgående skatteår eller kalenderår med tillæg af 10 pct. af dækningsafgiften efter nr. 1.

Det foreslås, at der i ejendomsskattelovens § 45, d, stk. 2, efter »stk. 2« ind-sættes »og kapitel 7 b«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der med nærværende lovforslag foreslås indsat et nyt kapitel 7 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, hvori det foreslås, at grundskyld i visse udstykningstilfælde ikke vil være stigningsbegrænset efter ejendomsskattelovens kapitel 7.

Til nr. 24

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 4, at for grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 11, 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.

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 3, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Af ejendomsskattelovens § 18, stk. 2, følger, at 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.

UDKAST

Det følger af ejendomsskattelovens § 20, 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. Det følger videre af 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. Det følger af 2. 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 til ejendomsskatteloven.

Det følger af ejendomsskattelovens § 29, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Det følger af 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 33, 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 Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår.

Det følger af ejendomsskattelovens § 34, stk. 1, at klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid.

I udstykningstilfælde, f.eks. hvor en byggegrund i 2025 udstykkes af en ejendomsudvikler i en række mindre parcel- eller rækkehusgrunde, vil alle de nye grunde blive vurderet den 1. januar 2026. En af disse grunde vil være den såkaldte restejendom. Det vil sige den ejendom, de andre grunde er udstykket fra. Restejendommen vil ligeledes blive vurderet pr. den 1. januar

2026. Vurderingerne pr. 1. januar 2026 udgør beskatningsgrundlaget fra og med 2027.

Det betyder, at hvis en boligejer i eksemplet ovenfor f.eks. køber restejeendommen den 1. marts 2025, efter udstykningen er gennemført, så er denne boligejer skattepligtig af grundskylden for 2. halvår af 2025 og hele 2026 af både restejeendommen og de øvrige udstykkede parcel- og rækkehusgrunde.

I praksis aftales der typisk en fordeling af grundskylden mellem køberen af restejeendommen, de øvrige boligejere og ejendomsudvikleren. Der kan dog opstå tilfælde, hvor fordeling ikke aftales, hvorfor køberen af restejeendommen efterlades med den samlede grundskyldsbetaling.

Det foreslås derfor, at der efter ejendomsskattelovens kapitel 7 a indsættes et nyt *kapitel 7 b* med §§ 45 e-45 j om grundskyld og dækningsafgift af visse udstykkede ejendomme.

Det foreslåede kapitel 7 b vil indebære, at skattepligten, beskatningsgrundlaget og opkrævningsprocessen for grundskyld og dækningsafgift af visse udstykkede ejendomme vil blive ændret, så risikoen fjernes for, at en boligejer i op til halvandet år efterlades med den samlede grundskyldsbetaling for sin egen og naboernes ejendomme.

Til § 45 e

Det foreslås i § 45 e, stk. 1, at for ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstykningstidspunktet er udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i §§ 45 f-45 j.

Efter den foreslåede bestemmelse vil der efter det foreslåede kapitel 7 b blive fastlagt særlige regler for skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Bestemmelsen vil særligt skulle omfatte tilfælde, hvor der som følge af udstykning oprettes nye parcel-, række- og sommerhuskvarterer.

Med visse udstykningstilfælde menes udstykninger af ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 33, hvor der efter udstykningen vil opstå to eller flere nye grunde udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller

UDKAST

anden offentlig regulering. Der vil derfor samlet skulle være tre eller flere ejendomme.

Bestemmelsen foreslås afgrænset til ejendomme der opkræves ejendoms-skat via skattekontoen – det vil sige ejendomme omfattet af ejendomsskat-
teloven § 33. Det vil overordnet være kontorer, fabrikker, byggegrunde,
marker, skovarealer m.v.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og
dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af ejendoms-
skattelovens § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af
Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens 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.

Med udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offent-
lig regulering menes hovedsageligt lokalplaner, men vil også omfatte øvrig
offentlig regulering, f.eks. kommunerammeplaner. Det vil dermed ikke have
nogen betydning, hvordan restejendommen og de nyudstykkede ejendomme
er kategoriseret efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

Det vil skulle ses i lyset af, at en lokalplan, hvor en byggegrund f.eks. ud-
lægges til et nyt parcelhusområde, typisk vedtages kort forinden udstykning-
en gennemføres. Det betyder, at den nye lokalplan ikke vil være afspejlet i
den offentlige ejendomsvurdering for både restejendommen og de nyud-
stykkede ejendomme.

Det foreslås i § 45 e, stk. 2, at er en eller flere af de af stk. 1 omfattede
ejendomme udlagt til andre formål end boligformål, som af Skatteforvalt-
ningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger,
finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejen-
domsvurderingslovens § 3, stk. 1.

Bestemmelsen indebærer en undtagelse til afgrænsningen i den foreslåede §
45 e, stk. 1, hvorefter de omfattede ejendomme vil skulle være udlagt til
boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke er unormalt, at der i forbindelse
med en udstykning af nye række-, parcel- og sommerhusgrunde også vil ske

UDKAST

udstyknings af andre nye ejendomme, som må anses for udstykket i naturlig forlængelse af oprettelsen af f.eks. et nyt parcelhuskvarter.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen dermed skulle foretage et konkret skøn over de ejendomme, som vil blive anset for udstykket i naturlig forlængelse af boligudstykningsne. Skatteforvaltningen vil således skulle vurdere, hvilke udstykninger der anses for værende i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger til boligformål.

Det betyder, at Skatteforvaltningen tillægges et skøn. Det skyldes, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at foretage en udtømmende afgrænsning af alternative udstykninger, der vil skulle anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstykningsne.

Alternative udstykninger af ejendomme til f.eks. en legeplads, en boldbane, et naturareal, parkeringspladser og veje vil altid skulle anses som almindelige og naturlige udstykninger i forbindelse med udstykningen af f.eks. et nyt parcelhuskvarter. Som eksempel vil visse ejendomme udlagt til erhvervsformål også kunne anses for naturlige udstykninger, f.eks. en pumpe eller en transformerstation.

Det primære formål bag udstykningerne af en ejendom til to eller flere ejendomme vil fortsat skulle være til boligformål, men med den foreslåede bestemmelse vil udstykninger i et mindre omfang til andre formål ikke udelukke brugen af den foreslåede § 45 e, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

Eksempel 1: En byggegrund på 20.000 m² udstykkes til et parcelhuskvarter med 15 nye parcelhusgrunde á 800 m², hvorfor parcelhusgrundene samlet udgør 12.000 m². De resterende 8.000 m² udstykkes til henholdsvis 1) vej- og parkeringspladser, 2) et fællesareal i form af en fodboldbane og en legeplads, og 3) et fælleshus.

I dette tilfælde vil de tre alternative udstykninger alle skulle anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstykningsne.

Med ”mindre omfang” menes, at der både vil kunne være tale om udnyttelsesintensiteten og selve fordelingen af kvadratmeter. Det vil sige, at der vil kunne være tilfælde, hvor andelen af kvadratmeter anvendt til udstykning af ejendomme til anden anvendelse end til boligformål, vil kunne overstige andelen af kvadratmeter anvendt til boligudstykningsne – og fortsat være om-

UDKAST

fattet af den foreslåede bestemmelse. Det vil typisk være tilfældet, hvis udnyttelsesintensiteten af disse alternative udstykninger er lav, såsom udstykning til naturarealer, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 9.

Eksempel 2: Én 60.000 m² naturgrund i landzone udstykkes til et rækkehuskvarter med 40 rækkehusgrunde á 200 m² stykket, hvorfor rækkehusgrundene samlet udgør 8.000 m² og én af rækkehusgrundene udgør restejendommen. De 8.000 m² flyttes til byzone, mens de resterende 52.000 m² fastholdes som en naturgrund i landzone.

I dette tilfælde vil den alternative udstykning til en naturejendom skulle anses for værende i naturlig forlængelse af boligudstykningskerne – uanset det samlede antal af kvadratmeter langt overstiger det anvendte antal kvadratmeter til boligformål – fordi udnyttelsesintensiteten af naturarealet vil være markant lavere end rækkehusene.

Til § 45 f

Det foreslås i § 45 f, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme omfattet af § 45 e, påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer den udstykkede ejendom i henhold til et autoritativt register.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at skattepligten vil påhvile ejere omfattet af den foreslåede § 45 e, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, som på udstykningstidspunktet er registreret som ejer i et autoritativt register.

Med udstykningstidspunktet menes det tidspunkt, hvor det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.

Med den udstykkede ejendomme menes den ejendom, som efter udstykningen er gennemført, har fået videreført BFE-nummeret fra den originale ejendom, som den fremstod inden udstykningen.

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 Skat-

UDKAST

teforvaltningens administration. Det kan bl.a. være CPR, CVR og Ejerfortegnelsen. I dette tilfælde vil det autoritative register på nuværende tidspunkt være ejerfortegnelsen, der opdateres af kommunerne og indeholder oplysninger om de faktiske ejere, dvs. primært tinglyste ejere, men også andre, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Det foreslås som *2. pkt.*, at ejes den udstykkede ejendom af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Bestemmelse indebærer, at hvis der f.eks. er to eller flere ejere, så vil skattepligten påhviler disse ejere forholdsmæssigt i henhold til deres ejerandele, som disse vil være registeret i 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. I dette tilfælde vil det autoritative register på nuværende tidspunkt være ejerfortegnelsen.

Til 45 g

Det foreslås i § 45 g, *stk. 1, 1. pkt.*, at grundskylden for udstykningsåret opgøres efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 1-3. Det foreslås videre i *2. pkt.*, at grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter *1. pkt.*

Det foreslåede *1. pkt.* indebærer, at grundskylden for udstykningsåret vil skulle opgøres efter de almindelige regler i ejendomsskattelovens § 17, stk. 1-3.

Det følger af ejendomsskattelovens § 17, stk. 1, *1. pkt.*, at grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskylds-satsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Det følger videre af *2. pkt.*, at derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 17, stk. 2, at beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den

UDKAST

grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

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

Afhængigt af kategoriseringen af ejendommen inden udstykningen gennemføres, vil grundskylden skulle opgøres efter de almindelige regler for beskatningsgrundlaget i § 17, stk. 1 og 2, f.eks. en erhvervsgrund der udstykkes til rækkehuse, eller hvis der er tale om produktionsjord, f.eks. en mark der udstykkes til boligparceller, efter § 17, stk. 1 og 3.

Det foreslåede 2. pkt. indebærer, at grundskylden i året efter udstykningsåret vil udgøre det samme beløb, som der blev beregnet for grundskylden i udstykningsåret.

Forslaget vil skulle ses i lyset af, at grundskylden for både udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår vil blive opkrævet som en samlet opkrævning, jf. den foreslåede § 45 h, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

På udstykningstidspunktet vil beskatningsgrundlaget for det efterfølgende kalenderår endnu ikke være udarbejdet, hvorfor det ikke vil være muligt at beregne grundskylden for det efterfølgende kalenderår på baggrund heraf.

I stedet foreslås det, at der for det efterfølgende kalenderår vil skulle betales det samme beløb i grundskyld, som blev beregnet for udstykningsåret.

Forslaget vil hovedsageligt indebære en mindre skattelettelse for den skattepligtige, fordi en eventuel stigning i beskatningsgrundlaget i det efterfølgende kalenderår ikke vil blive afspejlet i grundskylden. Det modsatte vil også kunne være tilfældet.

Majoriteten af ejendommen, der udstykkes til to eller flere ejendomme udlagt til boligformål, antages dog at være omfattet af rabat i grundskyld, jf. ejendomsskattelovens kapitel 7, hvorved stigninger løbende indfases over tid. Stigningsbegrænsningen vil derfor – til gunst for ejendomsejeren – ikke finde anvendelse for kalenderåret efter udstykningen.

Det foreslås i § 45 g, stk. 2, 1. pkt., at dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter ejendomsskattelovens § 20, stk. 1 og 2. Det foreslås i 2. pkt.,

UDKAST

at dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

Det foreslåede 1. pkt. indebærer, at dækningsafgiften for udstykningsåret vil skulle opgøres efter de almindelige regler i ejendomskattelovens § 20, stk. 1 og 2.

Det følger af ejendomsskatteloven § 20, 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. Det følger videre af 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 20, 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 følger videre af 2. pkt., at Skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift, fordelt på et kalenderår.

Det foreslåede 2. pkt. indebærer, at en eventuel dækningsafgift i året efter udstykningsåret vil udgøre det samme beløb, som der blev beregnet for dækningsafgiften i udstykningsåret.

Forslaget vil skulle ses i lyset af, at dækningsafgiften for både udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår vil blive opkrævet som en samlet opkrævning, jf. den foreslåede § 45 h, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

På udstykningstidspunktet vil beskatningsgrundlaget for det efterfølgende kalenderår endnu ikke være udarbejdet, hvorfor det ikke vil være muligt at beregne dækningsafgiften for det efterfølgende kalenderår på baggrund heraf.

I stedet foreslås det, at der for det efterfølgende kalenderår vil skulle betales det samme beløb i dækningsafgift, som blev beregnet for udstykningsåret.

Til § 45 h

UDKAST

Det foreslås i § 45 h, stk. 1, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e, stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt register. Det foreslås som 2. pkt., at den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for told- og skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Det foreslås som sidste og 3. pkt., at falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Den foreslåede 1. pkt. indebærer, at en ejendomsejer omfattet af den foreslåede § 45 e, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, vil blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift for 2 år i en samlet opkrævning via skattekontoen.

Med forslaget vil denne opkrævning forfalde til betaling, når Skatteforvaltningen bliver bekendt med udstykningen. Det vil sige, når udstykningen registreres og udstilles i et autoritativt register.

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.

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 foreslåede 2. pkt. indebærer, at den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for Skatteforvaltningens afsendelse af på-

UDKAST

krav. Det vil sige, at når opkrævningen forfalder til betaling på skattekontoen, jf. det foreslåede 1. pkt., vil ejeren have den indeværende måned plus 14 dage til at betale fordringen.

Afsender Skatteforvaltningen f.eks. påkrævet den 20. april 2025, vil den sidste rettidige betalingsdag være den 14. maj 2025.

Det foreslåede 3. pkt. indebærer imidlertid, at hvis sidste rettidige betalingsdag falder på en banklukkedag, vil fristen forlænges til den nærmest følgende bankdag.

Det foreslås som § 45 h, stk. 2, at allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ejere af ejendomme omfattet af den foreslåede § 45 e, jf. lovforslagets § 1, nr. 24, vil blive forhindret i at blive opkrævet grundskyld og dækningsafgift dobbelt i udstykningsåret.

Bestemmelsen vil skulle ses i lyset af, at de almindelige forfaldstidspunkter for grundskyld og dækningsafgift opkrævet via skattekontoen, jf. ejendomsskattelovens § 33, typisk vil lægge 1. januar og 1. juli.

Det betyder, at hvis en udstykning f.eks. gennemføres den 1. maj, vil 50 pct. af årets grundskyld og dækningsafgift allerede være betalt. Tilsvarende vil en udstykning gennemført den 1. oktober indebære, at alt grundskylden og dækningsafgift for kalenderåret allerede vil være betalt.

Det foreslås derfor, at allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret, vil skulle modregnes i den opgjorte grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 h, stk. 1.

Eksempel: En ejendom udstykkes 1. maj 2026 til 15 nye parcelhusgrunde, hvilket efter den foreslåede § 45 h, stk. 1, vil indebære, at ejeren på udstykningstidspunktet vil skulle betale grundskyld for både 2026 og 2027 i kort forlængelse af udstykningen. Opkrævningen udgør samlet 100.000 kr. Ejeren betalte dog 25.000 kr. i 1. rateopkrævning af grundskyld for 2026, som modregnes i de 100.000 kr., hvorfor ejeren alene vil blive opkrævet 75.000 kr. i kort forlængelse af udstykningen.

UDKAST

Det foreslås som § 45 h, stk. 3, 1. pkt., at ejes den udstykkede ejendom af flere personer i sameje på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., modtager hovedejeren jf. § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt., den samlede opkrævning.

Det foreslåede 1. pkt. indebærer, at i tilfælde, hvor der er flere ejere af ejendomme omfattet af den foreslåede § 45 e, vil opkrævningen af grundskylden og dækningsafgiften med forslaget i 1. pkt. skulle ske hos én af ejerne, den såkaldte hovedejer, med henblik på at lette opkrævningen. Hovedejeren i den foreslåede bestemmelse vil være den samme som efter ejendomsskatte-lovens § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Det følger af ejendomsskatteovens § 33, stk. 2, 1. pkt., at grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejer 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. Det følger videre af 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.

Hovedejeren udpeges i Ejerfortegnelsen af den kommune, hvori ejendommen er beliggende. I de tilfælde, hvor en fysisk ejer er udpeget som hovedejer af en ejendom, som har en eller flere juridiske ejere, da vil Skatteforvaltningen udpege den juridiske ejer med det laveste cvr-nummer som hovedejer.

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. den foreslåede § 45 f, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 24.

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 ejer 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.

Det foreslås som § 45 h, stk. 3. 2. pkt., at betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse.

Det foreslåede 2. pkt. 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 oversendes til inddrivelse hos 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.

Visse erhvervsejendomme 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,

UDKAST

som modtager opkrævningen på vegne af hovedejeren. Det betyder, at en eventuel fuldmagtshaver vil kunne modtage opkrævningen på vegne af hovedejeren.

Det foreslås som § 45 h, stk. 3, 3. pkt., at sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c.

Med den foreslåede bestemmelse sikres ensartede regler for forrentning af krav på skattekontoen, herunder grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som § 45 h, stk. 3, 4. pkt., at renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Renten vil ikke være fradragsberettiget efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e.

Til § 45 i

Det foreslås som § 45 i, stk. 1, at forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

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.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2024 vurderes i lige år som ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2024 og 2025 efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 87 b, stk. 2-6.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 1, at vurderinger af ejendomme, der pr. 1. januar 2025 vurderes i ulige år som andre ejendomme

UDKAST

end ejerboliger efter § 5, stk. 2, foretages i 2025 og 2026 efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88 a, stk. 2-6.

Ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3, omhandler ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift i de tilfælde, hvor der ikke findes en tidligere ejendomsvurdering, som Skatteforvaltningen vil kunne beregne en foreløbige grundskyld og dækningsafgift på baggrund af. Det vil typisk være tilfældet, når en ejendom er nyopstået ved udstykningen.

For at sikre, at de berørte ejendomsejere ikke vil skulle efteropkræves grundskyld og dækningsafgift for en længere periode på én gang når ejendomsvurderingen udsendes, ansætter Skatteforvaltningen i stedet et foreløbigt beskatningsgrundlag efter bestemmelserne i ejendomsskattelovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.

Det foreslås som § 45 i, stk. 2, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbige opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 i, stk. 1, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. ejendomsskatteloven § 17, stk. 4-6, og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 20, stk. 3.

Med forslaget vil Skatteforvaltningen 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 tilbagebetalingen vil ske med den førstkommende rate i et efterfølgende kalenderår – forudsat ejeren fortsat ejer de nu udstykkede ejendomme på dette tidspunkt.

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 hovedejer.

UDKAST

Er der indtrådt flere ejerskifter i perioden, da vil Skatteforvaltningen skulle foretage en forholdsmæssig tilbagebetaling til hver enkel hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås som § 45 i, stk. 3, at viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af Skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate.

Den foreslåede bestemmelse omhandler både den situation, hvor der er udsendt en foreløbige opkrævning af grundskyld og dækningsafgift efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsskattelovens § 45 i, stk. 1, på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, samt i det tilfælde, hvor der er fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag for henholdsvis grundskyld, jf. ejendomsskattelovens § 17, stk. 4-6, og dækningsafgift, jf. ejendomsskattelovens § 20, stk. 3.

I disse tilfælde vil den af Skatteforvaltningen udpegede hovedejer modtage en særskilt efteropkrævning af differencen.

Det foreslås som § 45 i, stk. 5, at uanset ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.

Det følger af ejendomsskattelovens § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, at henholdsvis grundskyld og dækningsafgift hæfter på ejendommen med pante- og fortrinsret.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at pante- og fortrinsretten vil bortfalde fra og med udstykningstidspunktet. Det vil sikre, at en boligejer i et udstykningstilfælde omfattet af den foreslåede § 45 e, ikke uforvarende vil blive nødsaget til at betale eventuel ubetalt grundskyld og dækningsafgift for at afværge, at restanceinddrivelsesmyndighederne påbegynder inddrivelsesskridt mod boligejerens ejendom.

Det vil være uden betydning, om den manglende betaling af grundskyld og dækningsafgift er under opkrævning eller inddrivelse. Pante- og fortrinsretten vil bortfalde fra og med udstykningstidspunktet uanset.

Til nr. 25

UDKAST

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 34, stk. 4, 1. pkt., at 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. Det følger videre af 2. pkt., at forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Det fremgår af opkrævningsloven § 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 ikke finansielle 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 5. pkt., 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 procent-sats, og den beregnede rente divideres med 24 og afrundes nedad til én decimal.

Det betyder at, hvis det ved en ændring til en ejendomsvurdering viser sig, at der er betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, vil hovedejeren have krav på en rentegodtgørelse af for meget betalt grundskyld eller dækningsafgift.

Det følger af ejendomsskattelovens § 33, 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 Skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som Skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Det følger af 2. pkt., at falder den sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag. Det følger afslutningsvist af 3. pkt., at fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt.

UDKAST

Det følger af ejendomsskattelovens § 31, stk. 1, 1. pkt., at ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af Skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsskatteloven § 34, jf. Folketings-tidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 113 som fremsat, side 179, at rentegodtgørelse for overskydende ejendomsværdiskat og grundskyld, som er opkrævet efter § 31, er omfattet af kildeskattelovens § 62, stk. 2, 1. pkt., hvorfor disse ikke er omfattet af § 34, stk. 4.

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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 82, 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.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 82, stk. 2, at efterregulering efter stk. 1 også foretages, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

Disse bestemmelser indebærer opsummerende, at i tilfælde, hvor der indtræder en ændring til en allerede betalt grundskyld, vil ejendomsejeren modtage en rentegodtgørelse af en eventuel for meget betalt grundskyld i andre tilfælde end det, hvor der på baggrund af en foreløbige vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, er betalt for meget grundskyld via skattekontoen.

UDKAST

Det foreslås derfor, at det i ejendomsskattelovens § 82 indsættes som *stk.* 3, at medfører en efterregulering efter *stk.* 1, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, *stk.* 4.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at Skatteforvaltningen vil skulle beregne en rentegodtgørelse til ejendomsejer i det tilfælde, hvor det viser sig, at der er betalt for meget grundskyld og dækningsafgift på baggrund af en foreløbige vurdering.

Når den endelige vurdering udsendes, vil Skatteforvaltningen foretage en genberegning af grundskyld og dækningsafgift for kalenderårene 2024 og 2025. Hvis det i den forbindelse viser sig, at en ejendomsejer er blevet opkrævet for meget i grundskyld eller dækningsafgift, vil der ved udbetaling af den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift tillige blive udbetalt en rentegodtgørelse af differencen mellem henholdsvis den foreløbige og endelige grundskyld og dækningsafgift.

Det foreslås, at rentegodtgørelsen vil skulle beregnes efter ejendomsskatteloven § 34, *stk.* 4.

Det følger af ejendomsskatteloven § 34, *stk.* 4, 1. pkt., at hvis en ændring af vurderingen medfører 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. Det følger af 2. pkt., at forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at uanset om en opkrævning af grundskyld ændres som følge af, at en foreløbige vurdering eller et foreløbigt beskatningsgrundlag afløses af en endelig vurdering, en endelig vurdering genoptages eller undergår revision m.v., og uanset om opkrævningen er sket via forskuds- og årsopgørelsen eller skattekontoen, vil man som ejere af fast ejendom modtage en rentegodtgørelse.

Tilsvarende vil gælde for dækningsafgiften, som dog alene kan opkræves via skattekontoen.

Til § 2

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der indført mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift.

Baggrunden er, at der i visse situationer kan være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, der ikke løbende får ansat ejendomsværdier, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Dette kan bl.a. være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer, overdragelse af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen og lignende tilfælde, hvor der skal betales bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven.

Ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11 knytter sig til det nye ejendomsvurderingssystem, og der kan derfor først anmodes om en ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der foreligger en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

Foreligger der således endnu ikke en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, findes der for eksisterende i stedet en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdien, som efter omstændighederne kan danne grundlag for værdiansættelse af ejendommen til brug for en familieoverdragelse.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3.

Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af en anden med interesse i den pågældende ejendom. Det vil sige den kreds af personer, der ved familieoverdragelse af ejendommen, dødsboskifte eller lignende vil skulle betale bo- eller gaveafgift.

En ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan foretages på et vilkårligt tidspunkt af året og foretages som en særskilt afgørelse løsrevet fra de almindelige vurderinger og omvurderinger, der ellers foretages af ejendommen. Ansættelsen foretages i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori, jf. ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 2. pkt. Ansættelsen foretages inden for rammerne af vurderingsnormen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15. Ejendomsværdien skal

UDKAST

således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Landbrugsejendomme og skovejendomme, der bebos af ejere, får ansat ejendomsværdi af boligdelen efter ejendomsvurderingslovens § 30. Ved ansættelse af en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, udgør boligdelen et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30, jf. § 11, stk. 2.

Momsbekendtgørelsens § 55 fastsætter, hvornår en til-/ombygning af en ejendom er så væsentlig, at ejendommen ikke kan sælges momsfrit som en gammel bygning, men bliver anset for ny og et salg dermed bliver momspligtigt. Væsentlighedsgraden beregnes som hovedregel ud fra værdien af til-/ombygningen set i forhold til ejendomsværdien. Det betyder, at der er tale om en ny bygning, når værdien ekskl. afgift af til-/ombygningsarbejdet overstiger henholdsvis 50 pct. eller 25 pct. af ejendomsværdien.

I henhold til den før 15. oktober 2024 gældende momsbekendtgørelses § 55, jf. bekendtgørelse nr. 1435 af 29. november 2023, kunne salgsprisen dog anvendes som beregningsgrundlag, hvis denne var højere end ejendomsværdien. Ved salg til interesseforbundne parter skulle ejendomsværdien imidlertid altid anvendes. I henhold til momslovens § 29, stk. 3, er der tale om interesseforbundne parter, når sælger og køber/modtager er nært forbundet gennem familie eller andre nære personlige bindinger, sælger og køber er nært forbundet gennem retlige, ledelsesmæssige eller medlemsmæssige bindinger eller sælger eller køber har økonomisk interesse i den anden parts virksomhed eller ejendom.

Da det efter gældende regler ikke er muligt at anmode om ansættelse af en ejendomsværdi til brug for momsbekendtgørelses § 55, blev bekendtgørelsen ved bekendtgørelse nr. 1075 af 3. oktober 2024 med virkning fra den 15. oktober 2024, jf. ovenfor, ændret således, at salgsprisen kan anvendes som beregningsgrundlag, hvis der ikke for ejendommen er ansat en ejendomsværdi inden for de seneste 4 år uanset, om salget sker til en interesseforbunden part eller ikke.

UDKAST

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

1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen,

2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller

3) opgørelse af beregningsgrundlag efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Med nyaffattelsen af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, vil ejendomsværdien kunne ansættes for ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10. Det vil således omfatte landbrugs-, skov- og erhvervsejendomme m.v. som hidtil samt – som noget nyt – ubebyggede grunde m.v., jf. § 10, nr. 4, ejerboliger m.v., som ikke er færdigbyggede, jf. § 10, nr. 5, ejendomme, som ejes af staten, regionerne og kommunerne og ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 9, jf. § 10, nr. 6, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er registeret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, og ejerboliger, hvor der på ejendommen er opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg, jf. § 10, nr. 7. Derved omfattes bl.a. også såkaldt »blandede ejendomme«, der er kategoriseret som ejerbolig og ikke løbende får ansat en ejendomsværdi af hele ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 7, men kun af boligdelen, jf. ejendomsvurderingslovens § 35.

Den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, nr. 1 er en videreførelse af den gældende mulighed for at anmode om en § 11-vurdering til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Det foreslås desuden tilføjet, at der ligeledes kan anmodes om en § 11-vurdering,

UDKAST

hvis det er relevant for ansættelse af indkomstskat af en gave efter statsskattelovens § 4, litra c. Det kan f.eks. være tilfældet ved arv eller gave til en nevø eller niece.

Den i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, nr. 2 foreslåede tilføjelse af, at der også kan anmodes om en § 11-vurdering til brug for fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelser af virksomheder eller aktier med succession, er en præcisering af, at det skal være muligt at indhente en § 11-vurdering i de tilfælde, hvor en værdiansættelse af ejendommen er relevant for værdiansættelse af virksomheden eller aktierne m.v. i selskabet, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, herunder til brug for afklaring af om der skal ansættes bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven henholdsvis indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, fordi den aftalte overdragelsessum for virksomheden ikke er markedsmæssig. Det foreslåede vil omfatte overdragelser af personligt drevne virksomheder i levende live, jf. kildeskattelovens § 33 C, overdragelser af aktier m.v. i levende live, jf. aktieavancebeskatningslovens § 34, og udlodning af virksomheder og aktier fra et dødsbo, jf. dødsboskattelovens § 29.

Desuden indebærer den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, at der efter nr. 3 også vil kunne anmodes om en § 11-vurdering til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4.

Det er hensigten, at det i momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4, bliver fastsat, at der kan anmodes om en ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, og at der i § 55, stk. 5, genindsættes, at brugen af salgspriisen som beregningsgrundlag kun kan anvendes, hvis salget er sket til en af sælger uafhængig tredjepart. Dette forudsættes at skulle gælde fra tidspunktet, hvor det bliver muligt at anmode om ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbekendtgørelsens § 55, stk. 4. Det vil sige, når den pågældende ejendom har modtaget en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4.

Det foreslås derudover at nyaffatte ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2.

Det foreslås som *1. pkt.*, at ansættelsen af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet.

UDKAST

Dette svarer til det gældende 2. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, med den præcisering, at seneste forudgående almindelig vurdering skal bedømmes i forhold til anmodningstidspunktet. Der er ikke tiltænkt ændringer.

Det foreslås som 2. pkt., at ved ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

Dette svarer til tilgangen i gældende stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 11, idet det foreslås at indføre samme model for ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 5. Der er ikke tiltænkt ændringer i forhold til, at værdien af boliger beboet af ejere ved ansættelse af ejendomsværdier efter § 11, stk. 1, svarer til den ejendomsværdi, der ansat for boligdelen efter § 30.

Det foreslås som 3. pkt., at ved ansættelse af ejendomsværdier efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, for erhvervsejendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, med boligdel og for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.

Dette svarer til den i ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 2, gældende tilgang vedr. § 11-vurderinger af landbrugs- og skovejendomme, der bebos af ejere, hvor der allerede findes en ansat ejendomsværdi for boligdelen, jf. § 30. Det vil således betyde, at værdien af boligdelen ved ansættelsen af ejendommens samlede ejendomsværdi efter § 11 for erhvervsejendomme m.v. omfattet af § 10, nr. 3, og ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, svarer til den ejendomsværdi, der allerede er ansat for boligdelen efter § 35.

Til nr. 2

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

UDKAST

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervs-ejendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. Disse indeholder i modsætning til i det gamle vurderingssystem ikke en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkommende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 91, at hvis den sag, der har givet anledning til vurdering efter denne bestemmelse, ikke er afsluttet på dette tidspunkt, kan der foretages en ny ansættelse, hvis ejer eller anden med interesse i den pågældende ejendom ønsker dette. Gyldigheden af en ansættelse af en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan således principielt falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkommende almindelige vurdering meddeles ejendomsejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Med den foreslåede indførelse af et retskrav på anvendelse af § 11-vurderingen, jf. lovforslagets § 4, nr. 3, vil en sådan vurdering, som er gyldig, kunne vælge benyttet til værdiansættelse ved acontoudlodning af ejendommen.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 11 efter stk. 2 indsættes et nyt stykke som *stk. 3*, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, er gældende til brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v. som nævnt i stk. 1, der sker senest 2 år efter ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1.

Det foreslås derved at forlænge gyldigheden af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11. Dette skal ses i sammenhæng med, at det med lovforslagets § 4, nr. 3 og 4, foreslås at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens §

UDKAST

11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning. Den foreslåede gyldighedsperiode vil derved indebære, at § 11-vurderingen vil kunne anvendes i en periode på 2 år efter ansættelsen er meddelt, medmindre der i mellemtiden er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Forslaget vil skabe en mere ensartet tidsmæssig udstrækning af gyldighedsperioden, hvor en indhentet ansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 11 i udgangspunktet kan anvendes, og fjerne behovet for af den grund at acontoudlodde før opgørelsesdagen. Det vil endvidere ikke være til hinder for anvendelse af ejendomsværdien ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for bo- eller gaveafgiftsberegningen, at der i mellemtiden meddeles en almindelig vurdering af ejendommen.

Det foreslåede vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 10, jf. det med lovforslagets § 2, nr. 1 nyaffattede stk. 1 af ejendomsvurderingslovens § 111, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for bo- eller gaveafgiftsberegning eller til brug for fastsættelse af købesummen ved en overdragelse eller udlodning med succession. Således vil den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter ansættelsen er meddelt være gyldig til at kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke udløser bo- eller gaveafgift, medmindre der siden ansættelsen er sket væsentlige ændringer af ejendommen eller dens anvendelsesmuligheder, dvs. omvurderingsgrunde.

Det foreslåede sidste led af stk. 3 vil indebære, at væsentlige ændringer af ejendommen eller den anvendelsesmuligheder, der er sket efter ansættelsen af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil medføre, at § 11-vurderingen ikke længere er gyldig. Det foreslås, at de begivenheder, der skal føre til, at ansættelsen ikke længere er gyldig, skal være de samme begivenheder, der ville kunne medføre omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1. Disse omvurderingsgrunde er bl.a. at ejendommens grundareal er ændret med mindst 25 m², jf. nr. 2, eller at ejendommens anvendelse er ændret, således at ejendomsværdien eller grundværdien påvirkes med mere end 20 pct., jf. nr. 6, jf. stk. 3.

Bortfaldet af § 11-vurderingens gyldighed vil som konsekvens betyde, at retskravet på anvendelse af den derved forældede § 11-vurdering til brug for værdiansættelse ved beregning af bo- eller gaveafgift efter de foreslåede § 12 b og § 27, stk. 1, 3. pkt., jf. lovforslagets § 4, nr. 3 og 4, ikke finder

UDKAST

anvendelse. Retskravet vil på ny finde anvendelse, hvis der indhentes en ny § 11-vurdering.

Til nr. 3

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 1, 1. pkt., at for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning og som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervsmæssige formål. Videre følger det af 2. pkt., at undtaget herfor er beskatning efter ejendomsskatte-lovens kapitel 1-3.

Efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 1, foretages vurderinger af ejendomme i 2018-2020, der skulle vurderes i ulige år som andre ejendomme efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 2-5. Disse regler indebærer bl.a., at ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 videreføres frem til og med skatteåret 2021.

Ejendomsvurderingslovens § 35 a indebærer således, at i de tilfælde en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervsmæssige formål, tages der udgangspunkt i den senest ansatte ejendomsværdi i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem.

Det fremgår videre af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 2, at for ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, skal ejendomsejeren anmode Skatteforvaltningen om en ny ejendomsværdi og fordeling, hvis en ejendom bliver omfattet af stk. 1, eller hvis den værdimæssige fordeling mellem den del af en ejendom, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervsmæssige formål, ændres som følge af:

- 1) Ændringer i grundareal.
- 2) Opførelse af nybyggeri.
- 3) Nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse.
- 4) Ændret anvendelse, når dette er af betydning for vurderingen.

UDKAST

- 5) Ændret ejendomsværdi eller grundværdi som følge af ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.
- 6) Dokumentering af ikke hidtil kendt forurening eller konstatering af afhjælpning af forurening.
- 7) Skade lidt på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludselig opstået hændelse.
- 8) Ændring eller ophør af en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3.

Det fremgår desuden af ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 3, 1. pkt., at Skatteforvaltningen efter anmodning foretager en vurdering af, om betingelserne i stk. 2 er opfyldt. Videre følger det af 2. pkt., at er betingelserne opfyldt, foretages en ansættelse af ejendomsværdien og fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 35 a, at der er tale om en midlertidig ordning, og at der vil blive igangsat en undersøgelse af mulighederne for at indføre en mere permanent løsning, jf. Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 88 som fremsat, side 27.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 35 a ophæves.

Forslaget skal ses i sammenhæng der med lovforslaget foreslås at indføre permanente alternativer til anvendelsen af den seneste ansatte ejendomsværdi i de tilfælde, en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af en ejendom, som anvendes til erhvervsmæssige formål.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1 i lovforslagets bemærkninger for baggrund og for en gennemgang af de foreslåede alternativer.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af afskrivningslovens kapitel 3, at skattepligtige har adgang til at afskrive på bygninger, såfremt bygningen benyttes erhvervsmæssigt.

Anvendes kun en del af en bygning til formål, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 14, finder reglerne i afskrivningslovens § 19 anvendelse. Det følger af afskrivningslovens § 19, stk. 1, at der kun kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal.

UDKAST

Det fremgår videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at den del af bygnings samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, og som er fastsat på baggrund af sælger og købers fordeling af den samlede anskaffelsessum efter afskrivningslovens § 45, ikke indgår i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Det følger videre af afskrivningslovens § 19, stk. 5, at i andre tilfælde indgår den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen, ikke i anskaffelsessummen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter afskrivningslovens § 19, stk. 1. Formålet med afskrivningslovens § 19, stk. 5, er at præcisere afskrivningsgrundlaget, således at der ikke kan afskrives på den del af anskaffelsessummen, som kan henføres til ejerboligen, og som ikke er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens regler.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. Ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indført som en midlertidig ordning.

Det foreslås at affatte afskrivningslovens § 19, stk. 5, 2. pkt., således at i andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del af bygningens anskaffelsessum, der kan henføres til ejerboligen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en fordeling af den samlede anskaffelsessum foretaget af parterne efter afskrivningslovens § 45, stk. 2, jf. afskrivningslovens § 19, stk. 5, 1. pkt., da finder en ny regel anvendelse til fordeling af anskaffelsessummen på den del af en bygning, der anvendes til boligformål, og den del der anvendes erhvervsmæssigt, og som er afskrivningsberettiget efter afskrivningslovens kapitel 3. Den nye regel er udtryk for en konkret vurdering og tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger f.eks. ejerboligens ejendomsværdi og grundværdi.

Eksempelvis vil 1 mio. kr. ikke indgå i afskrivningsgrundlaget for en bygning med en anskaffelsessum på 4 mio. kr., hvor ejendomsværdien for ejerboligdelen af bygningen er fastsat til 1,5 mio. kr., mens grundværdien er 0,5 mio. kr., hvorved det konkret vurderes at ejerboligdelen af bygning er 1 mio. kr. værd. I det tilfælde vil afskrivningsgrundlaget for den erhvervsmæssigt

UDKAST

benyttede del af ejendommen være 3 mio. kr., som der vil kunne afskrives på efter afskrivningslovens § 19, stk. 1.

Det er en forudsætning, at grundværdien ikke står i væsentligt misforhold til ejendomsværdien, f.eks. hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien, idet værdien af grunden, hvorpå bygningen er beliggende, ikke bør influere på værdiansættelsen af bygningen og fordelingen heraf mellem ejerbolig og erhvervmæssig benyttelse.

Der henvises i øvrigt til 2.1.2.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 4

Til nr. 1

Efter boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., skal aktiver og passiver i dødsboer i boopgørelsen ansættes til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag.

Ved handelsværdien forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i fri handel.

Det foreslås i boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., efter »handelsværdi« at indsætte », jf. dog § 12 b,«.

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse i boafgiftslovens § 12 b, hvorefter boet får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Forslaget vil indebære, at det fremgår af § 12, stk. 1, 1. pkt., at der gælder en undtagelse, idet bestemmelsen ikke vil finde anvendelse, når den forslåede bestemmelse i § 12 b finder anvendelse.

Til nr. 2

Det fremgår af boafgiftslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., at hvis boets værdiansættelse i boopgørelsen ikke er baseret på en sagkyndig vurdering, og Skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien på det relevante opgørelsestidspunkt, kan den ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer.

UDKAST

Det følger af boafgiftslovens § 12, stk. 2, 2. og 3. pkt., at hvis Skatteforvaltningen vil ændre ansættelsen uden sagkyndig vurdering, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse, og at Skatteforvaltningen inden samme frist skal rette henvendelse til skifteretten, hvis den ønsker sagkyndig vurdering.

Det foreslås i boafgiftslovens § 12, stk. 2, 1. pkt., efter »handelsværdien« at indsætte »eller værdi ansat efter § 12 b«.

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse i boafgiftslovens § 12 b, hvorefter boet får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når boet har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelse af ejendommen ikke længere er til stede. Det indebærer, at Skatteforvaltningen ikke med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien kan tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 vil skulle følge de gældende regler for ændring af boets værdiansættelse af aktiver til handelsværdien.

Det betyder, at hvis Skatteforvaltningen vil ændre værdiansættelsen af den faste ejendom, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse, og at Skatteforvaltningen inden samme frist skal rette henvendelse til skifteretten, hvis den ønsker sagkyndig vurdering.

Til nr. 3

Efter boafgiftslovens § 12 skal aktiver dødsboer ansættes til handelsværdien. For fast ejendom er der praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, medmindre foreligger særlige omstændigheder, jf. pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ("værdiansættelsescirkulæret"), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. For ejendomme, som har modtaget en ejendomsvurdering efter det nye vurderingssystem er plus/minus 15 pct.-reglen ændret til plus/minus 20 pct.

Efter ejendomsvurderingslovens § 11 er der mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervs-ejendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. Disse indeholder i modsætning til i det gamle vurderingssystem ikke indeholder en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Gyldigheden af en ansattejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 kan dermed falde bort undervejs i sagens behandling, i de tilfælde, hvor det tidspunkt, der er afgørende for bo- eller gaveafgiftsberegningen, ikke er passeret, når førstkommande almindelige vurdering meddeles ejendomsejeren. Der kan dermed principielt opstå den situation, at det bliver relevant at foretage en ny ansættelse pr. en senere dato, så værdiansættelsen er gældende til den i boopgørelsens fastsatte opgørelsesdag, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. Boet og arvingerne i et dødsbo vil imidlertid almindeligvis altid inden da have mulighed for at acontoudlodde ejendommen efter reglerne i dødsboskattelovens § 5, stk. 2. I det tilfælde værdiansættes ejendommen efter gældende regler til handelsværdien på udlodningstidspunktet. Med den foreslåede indførelse af et retskrav på anvendelse af § 11-vurderingen vil en sådan vurdering, som er gyldig, kunne vælges benyttet til værdiansættelse ved acontoudlodning af ejendommen.

UDKAST

Det foreslås efter boafgiftslovens § 12 a at indsætte en ny paragraf, § 12 b, om at »uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11 er opfyldt, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi.

Det foreslås derved at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for boafgiftsberegning af arv.

Det vil efter det foreslåede være en forudsætning for at anvende en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelsen ved boafgiftsberegningen, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Bedømmelsen, af om retskravet består, vil for arv skulle ske på det tidspunkt, der er relevant for boafgiftsberegningen, jf. boafgiftslovens § 12.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 3, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen efter det foreslåede § 12 b. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering.

Det foreslåede skal ses i sammenhæng med, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede § 11, stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for boafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter ansættelsen er meddelt,

UDKAST

såfremt den fortsat er gyldig, jf. stk. 3, vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke tilsidesættes, selv om værdiansættelsen ikke er udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for boafgiftsansættelse vil foruden ”almindelige” arveoverdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser ved arv.

Det foreslåede vil indebære, at en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden og værdiansættelsescirkulæret vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 4

Det følger af boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., at en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. For fast ejendom er der praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (”værdiansættelsescirkulæret”), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021. For ejendomme, som har modtaget en ejendomsvurdering efter det nye vurderingssystem er plus/minus 15 pct.-reglen ændret til plus/minus 20 pct.

Med ejendomsvurderingslovens § 11 er derfor indført mulighed for, at visse ejendomme kan få ansat en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Det omfatter også til brug for ansættelse af bo- eller gaveafgift af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Muligheden gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervs-ejendomme m.v., som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 1-3, når disse har fået en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 eller senere. I modsætning til i det gamle vurderingssystem ikke indeholder disse ejendommers løbende vurderinger ikke en samlet ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

En ansættelse af ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er gyldig, jf. stk. 1, 3. pkt., indtil den førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

UDKAST

Det foreslås som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., at »uanset § 1. pkt., kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at fast ejendom kan vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, når betingelserne heri opfyldt, jf. lovforslagets § 2, nr. 1 og 2.

Der vil efter forslaget være tale om en valgmulighed, og parterne vil derfor ikke være forpligtet til at anvende den ansatte ejendomsværdi. Den ansatte ejendomsværdi vil således kunne vælges anvendt eller fravælges, selv om boet antager, at handelsværdien er højere eller lavere end den ansatte ejendomsværdi.

Det foreslås derved at indføre et retskrav på anvendelse af den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for gaveafgiftsberegning.

Det vil efter det foreslåede være en forudsætning for at kunne anvende en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelsen af gaven, at ansættelsen fortsat er gældende efter betingelserne i det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Bedømmelsen, af om retskravet består, vil for gaver skulle ske på tidspunktet for modtagelsen, jf. boafgiftslovens § 27, stk. 1, 1. pkt.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter det foreslåede stk. 3 i ejendomsvurderingslovens § 11, vil retskravet på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen ikke finde anvendelse. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 27, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering.

Det foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 11 vil indebære, at ejendomsejere eller andre med interesse i ejendomme som nævnt i det foreslåede 1. pkt., jf. lovforslagets § 2, nr. 1, vil kunne anmode om en ansættelse af ejendomsværdien til brug for gaveafgiftsberegning, således at den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 i op til 2 år efter ansættelsen er meddelt, såfremt den fortsat er gyldig, jf. det foreslåede stk. 3,

UDKAST

vil kunne anvendes til at fastsætte ejendommens værdi eller en overdragelsessum, der ikke udløser gaveafgift eller tilsidesættes, selvom værdiansættelsen ikke er udtryk for handelsværdien.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for gaveafgiftsansættelse vil foruden »almindelige« gaveoverdragelser af fast ejendom tillige omfatte virksomhedsoverdragelser.

Det foreslåede vil indebære, at en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden og værdiansættelsecirkulæret vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 5

Det fremgår af boafgiftslovens § 27, stk. 2, 1. pkt., at hvis Skatteforvaltningen finder, at en værdiansættelse ikke svarer til handelsværdien på tidspunktet for gavens modtagelse, kan den ændre værdiansættelsen inden 6 måneder efter anmeldelsens modtagelse.

Det foreslås i boafgiftslovens § 27, stk. 2, 1. pkt., efter »handelsværdien« at indsætte »eller værdi ansat efter § 12 b«.

Forslaget har sammenhæng med, at der ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslås indsat en ny bestemmelse som boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., hvorefter parterne får adgang til at vælge en værdiansættelse af fast ejendom svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at når parterne har valgt, at den faste ejendom værdiansættes svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, vil Skatteforvaltningen have mulighed for at foretage ændringer af værdiansættelsen, hvis betingelserne for at anvende den ansatte ejendomsværdi efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 til brug for værdiansættelse af ejendommen ikke længere er til stede. Det vil indebære, at Skatteforvaltningen ikke med henvisning til en afvigelse fra handelsværdien vil kunne tilsidesætte en værdiansættelse af fast ejendom svarende til en gældende ansat ejendomsværdi efter de foreslåede regler i ejendomsvurderingslovens § 11.

Er den ansatte § 11-vurdering ikke længere gældende efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil der efter det foreslåede ikke længere gælde et retskrav

UDKAST

på at anvende § 11-vurderingen til værdiansættelse af ejendommen. Den faste ejendom vil herefter skulle ansættes til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 27, medmindre der indhentes en ny § 11-vurdering.

Fremgangsmåden ved ændring af værdiansættelsen svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11 vil skulle følge de gældende regler for ændring af parternes værdiansættelse af gaver til handelsværdien.

Til § 5

Gennemføres et generationsskifte af en virksomhed i forbindelse med ejers død, sker beskattningen ved udlodning af erhvervsvirksomheder til en arving eller legatar efter reglerne i dødsboskatteloven, hvor der er regler om adgang til udlodning med succession. Når et dødsbo udlodder med succession, skal fortjeneste ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 1, 1. pkt.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske udlodning med succession. For det første kan der alene succederes i fortjeneste. Tab ved udlodning behandles således skattemæssigt som tab konstateret ved dødsboets salg, jf. dødsboskattelovens § 28, stk. 2.

For det andet er successionsadgangen begrænset til udlodning til fysiske personer. Arveladerens længstlevende ægtefælle, samlever, m.fl., jf. dødsboskattelovens § 37, stk. 1, 1. pkt., kan succedere fuldt ud i forbindelse med en udlodning, der overstiger deres andel i dødsboet. For andre fysiske personer gælder det, at der kan ske succession i værdier, der svarer til vedkommendes andel i dødsboet.

For det tredje kan der alene ske udlodning med succession af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en ideel andel af en eller flere erhvervsvirksomheder. Der er dog fastsat særlige regler for udlodning af aktier m.v., jf. nærmere nedenfor. Det er samme type aktiver, der kan overdrages med succession efter dødsboskatteloven, som kan overdrages med succession i levende live efter kildeskattelovens § 33 C. Således kan der i forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 2. pkt. Hvis den erhvervmæssige del udgør mere

UDKAST

end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen, jf. dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. pkt. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 5. pkt., anses udlejning af fast ejendom ikke for erhvervsmæssig virksomhed. En undtagelse gælder dog for udlejning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, der anses for erhvervsmæssig virksomhed.

Betingelserne for udlodning af aktier m.v. med succession fremgår af dødsboskattelovens § 29, stk. 3 og 4.

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 1. pkt., medregnes gevinst ved udlodning af aktier m.v. ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis der er tale om udlodning af aktier m.v. i et selskab m.v., hvis virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse.

Efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 6. pkt., anses selskabets virksomhed for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, såfremt mindst 50 pct. af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår stammer fra fast ejendom, kontanter, værdipapirer el.lign., der skal anses for passiv kapitalanbringelse, eller hvis handelsværdien af selskabets sådanne ejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår udgør mindst 50 pct. af handelsværdien af selskabets samlede aktiver.

Besiddelse af andele omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 18 anses ved bedømmelsen ikke som besiddelse af værdipapirer.

Der gælder efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 7. og 8. pkt., en transparensregel, således at afkastet og værdien af aktier i datterselskaber, hvori selskabet m.v. direkte eller indirekte ejer mindst 25 pct. af aktiekapitalen, ikke medregnes. I stedet medregnes en til ejerforholdet svarende del af datterselskabets indtægter og aktiver ved bedømmelsen.

Ved bedømmelsen ses efter dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 9. og 10. pkt., bort fra indkomst ved udlejning af fast ejendom mellem selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber. Fast ejendom, som udlejes mellem

UDKAST

selskabet og et datterselskab eller mellem datterselskaber, og som lejer anvender i driften, anses ved bedømmelsen ikke som en udlejningsejendom.

Det fremgår af dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 4. pkt., at bortforpagtning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, i denne forbindelse ikke anses for passiv kapitalanbringelse. Udlodning af aktier og investeringsbeviser i investeringsselskaber omfattet af aktieavancebeskatningslovens §§ 19 B og 19 C medregnes efter dødsboskattelovens § 29, stk. 4, altid ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten. Når det efter dødsboskatteloven § 29, stk. 2, skal opgøres om den erhvervs-mæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er det således den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse, der hidtil er blevet lagt til grund.

Ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Den aftalte overdragelsessummen og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 4, stk. 6.

Det foreslås, at dødsboskattelovens § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i at det som et nyt punktum i stedet indsættes, at hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.

Som følge af de foreslåede ændringer af ejendomsvurderingslovens § 11 og forslaget om at indsætte boafgiftslovens § 12 b foreslås det i lovforslagets § 4, nr. 2, at Skatteforvaltningen ikke efter boafgiftslovens § 12, stk. 2, skal kunne efterprøve om den aftalte værdiansættelse af den udloddede faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendomsværdien svarer til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højst 2 år før overdragelsen og forsat er gældende.

Skatteforvaltningen vil dog fortsat kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6.

UDKAST

Når Skatteforvaltningen har godkendt overdragelsessummen såvel som fordeling på aktiver, vil parterne have sikkerhed for, at overdragelsen kan ske med succession for hele ejendomsavancen, hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen er henført til aktiver, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, som falder uden for ejendomsavancebeskatningslovens anvendelsesområde, gælder der ikke en regel om pligtmæssig fordeling af overdragelsessummen på aktiver. Forholdet mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi findes i disse tilfælde ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

Det fremgår af dødsboskattelovens § 36, stk. 1, at såfremt der ved udlodning af aktiver fra et bo, der ikke er fritaget for beskatning efter dødsboskattelovens § 6, konstateres en gevinst, så indtræder modtageren, såfremt denne er en fysisk person, i boets skattemæssige stilling. Indtræden i boets skattemæssige stilling (succession) kan dog ikke ske i det omfang, gevinsten skal beskattes i boet efter dødsboskattelovens § 28, stk. 3, eller § 29. Efter dødsboskattelovens § 28, stk. 3, kan skattepligtige dødsboer vælge at fortjeneste ved udlodning beskattes i boet, selv om successionsbetingelserne er opfyldt.

Til § 6

Til nr. 1

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 1, 1. pkt., at er fast ejendom erhvervet ved gave eller arveforskud, benyttes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen, som udgangspunkt for beregningen af fortjeneste ved afståelsen.

Det følger videre af § 3, stk. 1, 2. pkt., at hvis erhvervelsen ikke har været gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 2, 1. pkt., at er fast ejendom afstået ved gave eller arveforskud, betragtes den værdi, der lægges

UDKAST

til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum.

Det følger videre af § 3, stk. 2, 2. pkt., at hvis overdragelsen hverken er gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, betragtes værdien i handel og vandel på overdragelsestidspunktet som overdragelsessum.

Det foreslås, at der i ejendomsavancebeskatningslovens § 3, *stk. 1, 2. pkt.*, og *stk. 2, 2. pkt.*, efter »indkomstskattepligtig,« indsættes »eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at i tilfælde, hvor værdiansættelsen ved erhvervelsen er foretaget efter den ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslåede bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., vil den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervelsestidspunktet skulle anvendes som udgangspunkt ved beregning af fortjenesten.

Den foreslåede bestemmelse vil desuden indebære, at i tilfælde, hvor værdiansættelsen ved overdragelsen er foretaget efter den ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslåede bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., vil den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på overdragelsestidspunktet skulle anvendes overdragelsessum ved beregning af fortjenesten.

Det vil sige, at avanceopgørelsen i disse tilfælde ikke vil skulle ske på grundlag af ejendomsværdien som ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, men på grundlag af handelsværdien, hvis der konkret er forskel herpå. Det bemærkes, at ejendomsværdien efter bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Til nr. 2

Det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 1. pkt., at ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes.

Det fremgår videre af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., at tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i

væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1.

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

Kravet i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., om, at ejendommen i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, er efter Skatteforvaltningens praksis opfyldt, når den erhvervsmæssige andel af ejendommen udgør mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen. Det betyder, at reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse, når dette er tilfældet.

Det følger dog også af praksis, at sådanne ejendomme i visse tilfælde i stedet er omfattet af parcelhusreglen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvor fortjeneste ved afståelse af enfamiliehuse, tofamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse under visse betingelser ikke skal medregnes. Dette gælder tilfælde, hvor ejendommen – på trods af, at mindst 25 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes erhvervsmæssigt – har bevaret karakteren af et enfamiliehus, et tofamiliehus, en ejerlejlighed eller et sommerhus, og mindst 50 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen benyttes til boligformål.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder således alene en grundværdi. I de nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til erhvervsmæssige formål, ansættes der således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Som en følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervsejendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf, når det efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., skal opgøres, hvor stor en del af en ejendom, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, herunder om der er tale om væsentlig erhvervsmæssig anvendelse.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende ret ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås, at ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., ændres, så » , der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« ændres til »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven«.

Den foreslåede ændring indebærer, at der ved opgørelsen af, hvor stor en del af fortjenesten, der er skattepligtig ved afståelse af ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1 – dvs. ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der anvendes til bolig- og erhvervsmæssige formål – og som på afståelsestidspunktet er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil den del af for fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ikke skulle medregnes.

Forslaget indebærer, at Skatteforvaltningen ikke fremadrettet vil skulle vurdere, om der er tale om ejendom, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt på baggrund af ejendomsværdien, men at det i stedet vil være ejendommens kategorisering som erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, der er afgørende for, at ejendommen er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt.

Den foreslåede ændring indebærer en ændring af anvendelsesområdet for ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., på den måde, at det ikke længere vil være afgørende, at mindst 25 pct. af ejendomsværdien for ejendommen benyttes erhvervsmæssigt. Forslaget indebærer, at det i stedet vil være afgørende, at ejendommen er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, træffer Skatteforvaltningen beslutning om ejendommens kategorisering ud fra en

UDKAST

bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutningen træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, og som er kategoriseret som en erhvervsejendom efter ejendomsvurderingsloven, vil således være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt., hvorefter fortjenesten af den del af ejendommen, der vedrører ejerboligdelen, er skattefri.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, og som er kategoriseret som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, vil omvendt ikke være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1, 2. pkt.

Selve fordelingen af den samlede kontantomregnede afståelsessum vil – lige som i dag – skulle ske efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Heraf følger det, at ved afståelse af fast ejendom skal sælger og køber i købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund, bygninger og ejerbolig.

Til § 7

Til nr. 1

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

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

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske overdragelse med succession. Der kan efter kildeskattelovens § 33 C succederes i en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 1. pkt.

UDKAST

Enkeltstående aktiver kan således ikke overdrages med succession, medmindre de selvstændigt anses for at udgøre en erhvervsvirksomhed. Vurderingen foretages på overdragelsestidspunktet.

I forhold til fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven kan der kun succederes i fortjeneste, der skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 3. pkt. Hvis den erhvervmæssige del udgør mere end halvdelen af ejendommen, kan der succederes i hele ejendomsavancen. Ved opgørelsen af den erhvervmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund.

Efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., anses udlejning af fast ejendom ikke for erhvervmæssig virksomhed. En undtagelse gælder dog for udlejning af fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for en landbrugs- eller skovejendom, der anses for erhvervmæssig virksomhed.

Der kan ikke succederes i aktiver, hvor der ved overdragelsen bliver konstateret et tab, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 3. Tab, som bliver konstateret ved overdragelse af aktiver, skal i stedet trækkes fra ved opgørelsen af overdragerens skattepligtige indkomst.

Der er ingen nedre grænse ved personligt ejede virksomheder for, hvor små ejerandele der berettiger til overdragelse med succession.

Der kan tillige ske succession ved overdragelse af en erhvervsvirksomhed eller en andel heraf til nære medarbejdere, tidligere nære medarbejdere og tidligere ejere.

Når det efter kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, skal opgøres, om den erhvervmæssige del af ejendommen udgør mere end halvdelen af ejendommen – hvorved der kan succederes i hele ejendomsavancen – er den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse hidtil blevet lagt til grund. Men med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme. Derved er det ikke længere muligt at anvende den ejendomsværdimæssige fordeling som grundlag for opgørelsen af hvor stor en del af ejendommen, der er erhvervmæssig henholdsvis beboelse.

UDKAST

Ved afståelse af fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven skal sælger og køber skriftligt foretage en fordeling af den samlede overdragelsessum på bl.a. grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Den aftalte overdragelsessum og fordeling på aktiver er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse, jf. § 4, stk. 6.

Det foreslås, at kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves, og i at det i stedet indsættes som et nyt punktum, at hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.

Det foreslåede retskrav på anvendelse af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. lovforslagets § 4, nr. 4, vil indebære, at Skatteforvaltningen ikke skal kunne efterprøve, om den aftalte værdiansættelse af den faste ejendom, som den er indregnet i overdragelsessummen, er markedsmæssig, hvis ejendommens værdi er fastsat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, som er meddelt højst 2 år før overdragelsen og fortsat er gældende.

Skatteforvaltningen vil dog fortsat kunne efterprøve fordelingen på aktiver efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, jf. stk. 6.

Når Skatteforvaltningen har godkendt overdragelsessummen såvel som fordeling på aktiver, vil parterne have sikkerhed for, at overdragelsen kan ske med succession for hele ejendomsavancen, hvis mere end halvdelen af overdragelsessummen er henført til aktiver, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Er der tale om overdragelse af ejendomme, som falder uden for ejendomsavancebeskatningslovens anvendelsesområde, hvor der ikke gælder en regel om pligtmæssig fordeling af overdragelsessummen på aktiver, vil forholdet mellem ejerboligens værdi og ejendommens samlede værdi kunne findes ved at sætte den ansatte ejendomsværdi af ejerboligen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 30 eller 35, i forhold til ejendommens samlede værdi, der eventuelt er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11, eller alternativt ejendommens værdi, som den indgår i den aftalte overdragelsessum, såfremt den er udtryk for handelsværdien af ejendommen.

UDKAST

Beslutningen om, at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling, dvs. succederer, skal som udgangspunkt senest meddeles i forbindelse med afgivelse af overdragerens oplysninger til Skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2, jf. kildeskattelovens § 33 C, stk. 7. Hvis de værdiansættelser, parterne har lagt til grund ved overdragelse, ændres i forbindelse med Skatteforvaltningens beregning af gaveafgift eller indkomstskat af en eventuel gave, kan parterne imidlertid træffe en ny beslutning om, hvorvidt erhververen indtræder i overdragerens stilling (succederer), jf. § 33 C, stk. 8, 1. pkt. En eventuel ny beslutning skal meddeles Skatteforvaltningen inden for 3 måneder efter, at den skattepligtige (eller gaveafgiftspligtige) har modtaget meddelelse om ændringen af værdiansættelse, jf. § 33 C, stk. 8, 2. pkt.

Til nr. 2

Ifølge kildeskattelovens § 33 C, stk. 3, skal tab, som konstateres ved overdragelse af aktiver, fradrages i overdragerens skattepligtige indkomst i samme omfang som ved salg til andre personer.

Det betyder, at aktiver, der indgår i den overdragne virksomhed, og for hvilke der konstateres et tab ved overdragelsen, ikke kan overdrages med succession.

Ved opgørelsen af tabet betragtes som salgssum den værdi, der er lagt til grund ved beregning af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen. Har erhvervelsen ikke været afgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes det pågældende aktivs værdi i handel og vandel på overdragelsestidspunktet

Det foreslås, at der i kildeskattelovens § 33 C, stk. 3, 3. pkt., efter »indkomstskattepligtig,« indsættes »eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at i tilfælde, hvor værdiansættelsen er foretaget efter den ved lovforslagets § 4, nr. 4, foreslåede bestemmelse i boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt., betragtes som anskaffelsessum eller afståelsessum dog det pågældende aktivs handelsværdi på overdragelsestidspunktet.

Det vil sige, at tabsopgørelsen i dette tilfælde ikke vil skulle ske på grundlag af ejendomsværdien som ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11, men på grundlag af handelsværdien, hvis der konkret er forskel herpå.

UDKAST

Det bemærkes, at ejendomsværdien efter bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Til § 8

Til nr. 1

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, jf. dog ligningslovens § 14, stk. 2 og 3.

Det følger af ligningslovens § 14, stk. 2, 1. pkt., at der ikke kan fratrækkes ejendomsskatter på ejendomme, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Det følger videre af 2. pkt., at fradrag ikke indrømmes for udgifter til ejendomsskatter, som vedrører et stuehus med tilhørende grund og have, hvis stuehuset i indkomståret har tjent til bolig for ejeren. Det følger desuden af 3. pkt., at begrænsningen i 2. pkt. gælder, når stuehuset er beliggende på en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugsejendom. Videre følger det af 4. pkt., at fradrag tilsvarende ikke indrømmes for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10.

Det følger af ligningsloven § 14, stk. 3. 1. pkt., at begrænsningen i stk. 2, 1-4. pkt., ikke gælder i det omfang, at ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervsmæssigt i indkomståret. Det følger af bestemmelsens 2. pkt., at der ses bort fra uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse af ejendommen.

Ligningslovens § 14, stk. 2 og 3, indebærer således, at der ikke kan fratrækkes ejendomsskatter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4 og 6-10, hvis den pågældende ejendom har tjent til bolig for ejeren, men at der dog gives fradrag i de tilfælde, ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt med undtagelse af, hvis der er tale om en uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse.

Det følger af praksis, at den erhvervsmæssige benyttelse anses for væsentlig, hvis benyttelsen svarer til mindst 10 pct. af ejendomsværdien. Det vil sige,

UDKAST

at der er tale om uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse, hvis denne er mindre end 10 pct. af den samlede ejendomsværdi for ejendommen, og at der således ikke gives fradrag for ejendomsskatter i disse tilfælde.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendomme, der benyttes til andre formål, og om denne benyttelse er væsentlig eller uvæsentlig.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende ret fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke vil være retvisende.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af ligningslovens § 14 om fradrag for beløb, som i indkomståret er anvendt til skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter, på fast ejendom og næring, til forpagtningsafgifter og lignende byrder, foreslås det derfor, at der i ligningslovens § 14, stk. 3, efter 2. pkt. indsættes som tre nye punktummer at som uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., anses ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, når den erhvervmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I

UDKAST

andre tilfælde anses som uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med forslaget foreslås der indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, anses for uvæsentlig erhvervmæssigt benyttet. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervmæssige formål, og om denne del udgør mindst 10 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye skematiske metode vil også kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne indgå i væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 14, stk. 3, 2. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 3. pkt. følger det, at som uvæsentlig erhvervmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., anses ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervmæssige formål, når den erhvervmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye

UDKAST

skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 10 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1.

Med det foreslåede 4. pkt. følger det, at i andre tilfælde anses som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1. Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mere end 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1.

Det foreslåede 5. pkt. i ligningslovens § 14, stk. 3, henviser til, at virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Med henvisningen til det foreslåede 5. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 11, nr. 1, gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Med henvisningen til det foreslåede 6. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 11, nr. 1, reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med hinanden. Det foreslås, at den kontante anskaffelsessum for ejendommen indekseres med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum, en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem den del af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling i den ene værdi.

Der henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1 for en nærmere beskrivelse af de foreslåede regler i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Ligningslovens § 15 J, stk. 3 og 4, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8.

Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, omfatter lejligheder i mindre udlejningsejendomme, dvs. udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående

UDKAST

prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 1. pkt., at deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 2. pkt., at såfremt en del af del af ejendommen er udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer.

Det foreslås, at ændre ligningslovens § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., således, at »beregnete« ændres til »angivne«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med og er en konsekvens af lovforslagets § 8, nr. 3, hvorefter det foreslås, at der ikke længere vil skulle foretages en beregning på baggrund af den ansatte ejendomsværdi ved vurderingen af, om en ejendomsejer kan få fradrag driftsudgifter, men at vurderingen fremover skal foretages på baggrund af ejendommens bebyggede kvadratmeter.

Til nr. 3

Ligningslovens § 15 J, stk. 3, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7. Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, omfatter lejligheder i mindre udlejningsejendomme, dvs. udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder.

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

UDKAST

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af en lejlighed, 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.

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 7, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, når betingelserne herfor er opfyldt.

Ligningslovens § 15 J, stk. 3, indebærer, at i de tilfælde hvor en eller flere ejere bebor en lejlighed i en mindre udlejningsejendom har valgt at blive ejendomsværdibeskattet efter ejendomsskattelovens § 3, nr. 6 og 7, kan ejerne få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder. Ejeren kan således ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til de lejligheder, som ejerne bebor.

Ligningslovens § 15 J, stk. 4, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8. Ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, omfatter ejendomme, der bebos af bofællesskaber.

Det fremgår af ligningslovens § 15 J, stk. 4, 1. pkt., at deltagerne i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke kan fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Det følger videre af 2. pkt., at hvis en del af ejendommen bliver udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Det følger af 3. pkt., at den del, der efter 2. pkt. ikke kan fradrages, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

UDKAST

Efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan en eller flere ejere under visse betingelser vælge at betale ejendomsværdiskat af lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder mere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et bofællesskab.

Efter ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, fastsættes der en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af bl.a. ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, når betingelserne herfor er opfyldt.

Ligningslovens § 15, stk. 4, indebærer, at i de tilfælde hvor en eller flere ejere har valgt at blive ejendomsværdisbeskattet efter ejendomsskattelovens § 3, nr. 8, kan ejerne få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder. Ejerne kan således ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den del af ejendommen, som udelukkende tjener til bolig for ejerne.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for erhvervsejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed i udlejningsejendommen, der opfylder betingelserne i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7. Der ansættes således heller ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for ejendommen, der bebos af bofællesskaber, men alene en ejendomsværdi for den lejlighed, der opfylder betingelserne efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8.

Ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne er det som en følge heraf ikke længere muligt at foretage beregningen efter ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., hvor der tages udgangspunkt i en fordeling af den samlede ejendomsværdi for en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder ved opgørelsen af, hvor stor en del af en mindre udlejningsejendom med tre til seks

boligenheder, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Videre er det ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne som en følge heraf ikke længere muligt at foretage beregningen efter ligningslovens § 15 J, stk. 4, 3. pkt., hvor der tages udgangspunkt i en fordeling af den samlede ejendomsværdi ved opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende regler fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås i ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., og stk. 4, 3. pkt., at ændre »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.

Den foreslåede ændring af ligningslovens § 15 J, stk. 3, 2. pkt., indebærer, at opgørelsen af den del af en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, samt ejendomme, der bebos af bofællesskaber, hvor der kan ske fradrag fra driftsudgifter, vil skulle foretages på baggrund af det samlede etageareal i stedet for ejendomsværdien. Summen, der ikke kan fradrages, vil udgøre den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt i henhold til et autoritativt register, dvs. etagearealet, som ejeren selv bebor. Omvendt vil summen af etagearealet, der anvendes erhvervsmæssigt i henhold til et autoritativt register, dvs. den del af det samlede etageareal, der udlejes, kunne fradrages.

Fordelingen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, kan ske på baggrund af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme 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 Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende

UDKAST

oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet som er bebygget.

Der henvises til pkt. 2.1.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Ligningslovens § 15 K, stk. 6, omhandler opgørelse af fradrag for driftsudgifter for ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5.

Det fremgår af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., at 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 følger videre af 2. pkt., at 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.

Det følger af ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., at for ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. Det følger videre af 2. pkt., at tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Praksis for, hvornår en erhvervsmæssig benyttelse anses for væsentlig, fremgår af den juridiske vejledning 2024-2, afsnit C.H.3.2.3.1. Heraf fremgår, at ved væsentlig erhvervsmæssig benyttelse forstås tilfælde, hvor mindst 25 pct. af ejendommens samlede ejendomsværdi anvendes erhvervsmæssigt. Se f.eks. Tfs 1991.21.SKM.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme indeholder dermed alene en grundværdi. De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for

boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsejendomme ansættes der således ikke længere løbende en samlet ejendomsværdi for ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både benyttes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og som opfylder betingelserne efter ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5.

Ved opgørelsen af fradrag for driftsudgifterne er det som en følge heraf ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen der anvendes til henholdsvis beboelsesformål og erhvervsmæssige formål.

Skatteforvaltningen anvender pt. fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 2. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke vil være retvisende.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af ligningslovens § 15 K, stk. 6, om fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af en ejendom som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, der i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foreslås det derfor, at i ligningslovens § 15 K, stk. 6, indsættes efter 1. pkt. som tre nye punktummer, at en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med forslaget foreslås der indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål, og om denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye skematiske metode vil kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne indgå i væsentlighedsvurderingen efter ligningslovens § 15 K, stk. 6, 1. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 2. pkt. følger det, at en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen,

UDKAST

der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1.

Med det foreslåede 3. pkt. følger det, at i andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af bl.a. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1. Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mere end 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1.

Det foreslåede 4. pkt. i ligningslovens § 15 K, stk. 6, henviser til, at virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Med henvisningen til det foreslåede 5. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 11, nr. 1, gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 2. og 3. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Med henvisningen til det foreslåede 6. pkt. i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 11, nr. 1, reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 2. og 3. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

UDKAST

De foreslåede bestemmelser skal ses i sammenhæng med hinanden. Det foreslås, at den kontante anskaffelsessum for ejendommen indekseres med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum, en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem den del af ejendommen, der anvendes til boligformål og den del, der anvendes til erhvervmæssige formål, er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling i den ene værdi.

Der henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1, for en nærmere beskrivelse af de foreslåede regler i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 9

Det følger af § 1, stk. 1, i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at ejendomssejere, der er nævnt i stk. 4, efter anmodning og når visse betingelser er opfyldt, kan opnå lån fra kommunen til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Det følger af § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at lån i medfør af stk. 1 og 2 kun kan ydes i de tilfælde, hvor § 1, stk. 4, nr. 1-3, er opfyldt.

UDKAST

Det følger af § 1, stk. 4, nr. 1, at ejendomsejere kan låne til dækning af kommunale ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter, når ejendommejereren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen 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.

Det følger af § 1, stk. 4, nr. 2, 1. pkt., i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag, at for at ejendommejereren kan låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter, skal der være tale om ejendomme, der indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse.

Det er i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., bestemt, at for så vidt angår to- eller flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og erhvervsformål, ydes der kun lån til betaling af tilslutningsafgifter, der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed.

Det er endvidere en betingelse efter lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag § 1, stk. 4, nr. 3, at lånet efter reglerne i lovens § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev.

Det betyder, at ejendommeejere, der ejer et to- eller flerfamilieshus eller en ejendom, der både anvendes til bolig- og erhvervsformål og samtidig opfylder betingelserne i § 1, stk. 4, nr. 1-3, efter anmodning kan opnå lån til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter fra kommunen for den del af ejendommen, der benyttes til boligformål for ejeren eller dennes husstand. Denne del opgøres på baggrund af vurderingsmyndighedernes fordeling, dvs. på baggrund af fordelingen af ejendomsværdien for ejendommen.

Ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven pr. 1. januar 2018 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme, der ikke er dækningsafgiftspligtige eller har en boligdel, afskaffet. Fra og med den 1. marts 2021 blev ansættelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme afskaffet helt, jf. lov nr. 291 af 27. februar 2021. De nye ejendomsvurderinger for landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme indeholder dermed alene en grundværdi.

UDKAST

De nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der både anvendes til boligformål og til andre formål, indeholder således kun en ejendomsværdi for boligdelen. Om baggrunden for afskaffelsen af ejendomsværdier henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som følge af afskaffelsen af løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme er det ikke længere muligt at anvende ejendomsværdien og fordelingen heraf ved vurderingen af, hvor stor en del af ejendommen, der anvendes erhvervsmæssigt.

Skatteforvaltningen anvender efter gældende regler fordelingen af ejendomsværdien i de videreførte vurderinger fra det gamle vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a, som er en midlertidig ordning.

Det foreslås således, at § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., ændres, så »samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål,« udgår.

Den foreslåede ændring vil indebære, at ejendomsejere, som ejer en ejendom, der anvendes til bolig- og erhvervsformål, og som opfylder betingelserne herfor, efter anmodning vil kunne låne til dækning af ejendomsbidrag og tilslutningsafgifter for hele ejendommen, fremfor kun den del, der anvendes til bolig for ejeren eller dennes husstand.

Til § 10

Til nr. 1 og 2

Selskabsskattelovens § 5 D indeholder regler for fastsættelse af indgangsværdier i det tilfælde, hvor et selskab eller forening mv. overgår fra at være undtaget fra skattepligt efter § 3, stk. 1, nr. 1-18 og 21-23, til at blive skattepligtig efter § 1.

Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, foretages afskrivninger på bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

UDKAST

Ifølge selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, foretages afskrivninger på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Ifølge selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., foretages opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, ved at ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, træder i stedet for anskaffelsessummen. Efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 2. pkt., kan selskabet eller foreningen m.v. dog vælge at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere blevet ansat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme. Ejendomsvurderinger, der meddeles fra og med den 1. marts 2021, vil ikke indeholde en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, men alene omfatte en grundværdi og, i tilfælde af en fast ejendom, der anvendes til både erhvervs- og boligformål, en ejendomsværdi for boligdelen. Som konsekvens har selskaber og foreninger m.v. efter meddelelse af en ejendomsvurdering pr. 1. marts 2021 ikke længere kunnet anvende en ejendomsvurdering for en erhvervsejendom, selv i tilfælde, hvor den meddelte ejendomsvurdering er den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, til fastsættelse af indgangsværdier eller opgørelse af ejendomsavance.

Efter den 1. marts 2021 har selskaber og foreninger m.v. således, efter gældende ret alene haft mulighed for at anvende handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, ved fastlæggelse af indgangsværdier for afskrivningsberettigede bygninger og installationer efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4. Ved opgørelse af ejendomsavance efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., har selskaber og foreninger m.v. alene skulle anvende enten handelsværdien

UDKAST

pr. 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund.

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3, affattes således, at på bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Det foreslås endvidere, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 4, affattes således, at på installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Endelig foreslås det, at selskabsskattelovens § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således, at ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, i stedet for anskaffelsessummen.

Det bemærkes, at i de tilfælde, hvor ejendommen er optaget til dagsværdi i selskabets årsregnskab, anses den værdi som udtryk for handelsværdien, som kan anvendes i henhold til § 5 D, stk. 9, 1. pkt. Selskabet eller foreningen m.v. kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund, hvilket er en videreførelse af gældende ret.

Det bemærkes, at det allerede efter gældende ret er udgangspunktet, at selskaber og foreninger m.v., der overgår fra at være undtaget fra skattepligt efter selskabsskattelovens § 3 til at blive skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1, skal anvende handelsværdien ved fastsættelse af afskrivningsgrundlaget for afskrivningsberettigede bygninger og installationer efter selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3 og 4, når der ikke er ansat en ejendomsværdi. Ligeledes er det allerede efter gældende ret muligt for selskaber og foreninger m.v. at vælge handelsværdien ved opgørelse af ejendomsavance efter selskabsskattelovens § 9, 1. pkt. Ved handelsværdien forstås den værdi, som en ejendom kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Der henvises til pkt. 2.1.2.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

For andelsforeninger omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3, udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af foreningens formue ved indkomstårets udgang, jf. selskabsskattelovens § 14, stk. 1. Selskabsskattelovens § 14 indeholder regler om opgørelse af andelsforeningers formue. Udgangspunktet for opgørelsen følger af selskabsskattelovens § 14, stk. 3, der angiver, at ved opgørelsen af formuen medregnes andelsforeningens aktiver og passiver til handelsværdien på opgørelsesdagen, jf. undtagelserne i stk. 4-7.

Det fremgår af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, at fast ejendom medregnes til den pr. 1. januar i indkomståret fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes dog til den opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.

Handelsværdien kan anvendes i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi. Muligheden for at anvende handelsværdien blev indført ved lov nr. 292 af 15. maj 2002, idet der med virkning fra indkomståret 2003 ikke altid ville være ansat en ejendomsværdi. Det er desuden udgangspunktet, at ved værdiansættelsen af faste ejendomme i udlandet ejet indirekte af andelsforeninger via unoterede aktier i datterselskaber opgøres aktierne til den regnskabsmæssige indre værdi. Der er tale om særlige tilfælde, hvor opgørelse af værdien af de unoterede aktier vil være forbundet med store vanskeligheder.

Fra den 1. marts 2021 er der ikke længere ansat en ejendomsværdi for erhvervsjendomme. Som konsekvens heraf har andelsforeninger efter gældende ret skullet anvende handelsværdien ved opgørelsen af formuen og den ud fra formuen opgjorte skattepligtige indkomst.

Det foreslås, at selskabsskattelovens § 14, stk. 5, affattes således, at faste ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.

UDKAST

Det foreslåede er en videreførelse af gældende ret, hvorefter andelsselskaber efter den foreslåede nyaffattelse af bestemmelsen fortsat skal medregne en ejendom, som omfatter mindst 25 ha skov, til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.

Formålet med forslaget er at sikre, at det fremgår tydeligt af selskabsskatte-lovens § 14, med hvilken værdi fast ejendom skal medregnes ved opgørelsen af andelsforeningens formue, og derved andelsforeningens skattepligtige indkomst, idet der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme efter den 1. marts 2021.

Som følge af, at det foreslås, at muligheden for at anvende ejendomsværdien udgår af selskabsskatte-lovens § 14, stk. 5, indebærer forslaget, at andelsforeninger fremover skal medregne ejendom til handelsværdien, som er udgangspunkt for opgørelsen af formuen efter den gældende selskabsskatte-lovs § 14, stk. 3. Ved handelsværdien forstås den værdi, som en ejendom kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter.

Det følger af årsregnskabslovens § 13, at årsrapporten skal udarbejdes efter en række grundlæggende forudsætninger, hvoraf den ene forudsætning går på, at driften af en aktivitet formodes at fortsætte (going concern). Denne forudsætning er afgørende for værdimålingen af aktiverne, som kan være væsentligt anderledes i tilfælde, hvor virksomheden skal ophøre og tvangsrealisere sine aktiver m.v. Det er derfor det klare udgangspunkt, at handelsværdien for en ejendom ikke kan være mindre end den bogførte værdi i henhold til årsregnskabet, når ejendommen er indregnet under en formodning om fortsat drift af andelsforeningen. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor en ejendom alene har værdi for andelsforeningen grundet dens særlige egenskaber i forhold til andelsforeningens driftsaktiviteter, og i sådanne tilfælde kan handelsværdien godt være mindre end den bogførte værdi ud fra en konkret vurdering, hvis der ikke findes købere, som kan formodes at ville overtage ejendommen og lade den indgå i samme driftsaktiviteter, som andelsforeningen har lagt til grund for værdimålingen i årsregnskabet. Hvis en ejendom er optaget til dagsværdi i årsregnskabet, som det er defineret i Bilag 1 (Definitioner), afsnit D. Målegrundlag m.v. nr. 2, til årsregnskabsloven, vil dette være udtryk for handelsværdien.

Det følger af selskabsskatte-lovens § 14, stk. 7, at aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked eller en multilateral handelsfacilitet, værdiansættes til værdien opgjort efter selskabsskatte-lovens § 14, stk. 2-6. Er den skattemæssige værdi af aktierne negativ, ansættes værdien til nul. Det

UDKAST

følger af praksis, at i de særlige tilfælde, hvor det kan være forbundet med store vanskeligheder at opgøre værdien af unoterede aktier efter reglerne i selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6, kan værdiansættelse af aktierne ske med udgangspunkt i den regnskabsmæssige indre værdi, fraregnet værdien af goodwill og andre immaterielle aktiver. Ved aktiernes regnskabsmæssige indre værdi forstås den regnskabsmæssige egenkapital. Det kan f.eks. være relevant at tage udgangspunkt i den regnskabsmæssige indre værdi, hvis selskabet, der skal værdiansættes, er udenlandsk, og det således er forbundet med stort besvær at estimere det udenlandske selskabs værdi opgjort efter selskabsskattelovens § 14, stk. 2-6.

Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre praksis i de tilfælde, hvor ejendomme ejet indirekte af andelsforeninger via unoterede aktier i andre selskaber, herunder datterselskaber, indregnes i andelsforeningernes formueopgørelse ved værdiansættelsesmetoden efter selskabsskattelovens § 14, stk. 7.

Den foreslåede ændring af selskabsskattelovens § 14, stk. 5, er ikke en ændring af retstilstanden, men alene en konsekvensrettelse, som følge af lov nr. 291 af den 27. februar 2021, der ændrede ejendomsvurderingsloven således at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme.

Der henvises til pkt. 2.1.2.6 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 11

Til nr. 1

Efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 1. pkt., indgår aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Det vil sige, at sådanne blandede benyttede aktiver i udgangspunktet ikke omfattes af virksomhedsordningen.

Det følger dog af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., at den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang indgår i den selvstændige erhvervsvirksomhed, og dermed indgår i virksomhedsordningen.

Den gældende virksomhedsskattelovs § 1, stk. 3, 2. pkt., blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017. Det fremgår af forarbejderne til loven, at betingelsen om, at den erhvervsmæssige anvendelse skal være væsentlig, beror

UDKAST

på en konkret vurdering, som anses for opfyldt, når den erhvervsmæssige anvendelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi ved tidspunktet for indtræden i virksomhedsordningen, jf. lov nr. 688 af 8. juni 2017 som fremsat ved lovforslag L 212 side 102. Ved denne vurdering skulle hidtidig praksis følges. Ved vurderingen af væsentlighedskravet ville der således kunne henses til den værdimæssige fordeling af ejendommen, der er foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Derudover fremgik det af forarbejderne, at der også kunne henses til den fordeling, der er foretaget i henhold til afskrivningslovens § 45, stk. 2, ved overdragelse aktiver omfattet af afskrivningsloven f.eks. grund og bolig, der anvendes til bolig og erhverv. Det ville dog være et krav, at denne overdragelse har fundet sted inden for rimelig tid inden indtræden i virksomhedsordningen, og at fordelingen må antages fortsat at repræsentere et retvisende værdiforhold mellem den erhvervsmæssige del og den private del af ejendommen. Det fremgik endelig, at der vil være en formodning for, at ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som enten landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsejendomme m.v., som udgangspunkt vil opfylde væsentlighedskravet. Der henvises til lov nr. 688 af 8. juni 2017 som fremsat ved lovforslag L 212, side 103.

Fra 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, mens ejerboligfordeling for blandet benyttede ejendomme videreføres på baggrund af den vurdering, der er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 35 a. Ejendomsvurderingslovens § 35 a blev indført som en midlertidig ordning.

Der vil derfor med tiden komme større usikkerhed omkring væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 2. pkt., idet der alene vil kunne henses til nogle historiske ejerboligfordelinger for blandet benyttede ejendomme, som med stor sandsynlighed ikke vil retvisende.

Med henblik på at øge sikkerheden ved anvendelse af virksomhedsordningen i forhold til blandet benyttede ejendomme, foreslås det derfor, at der efter virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3, 2. pkt., indsættes som fire nye punktnummer, at en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens

UDKAST

kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår, den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.

Med forslaget foreslås der indført en ny skematisk metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i virksomhedsordningen. Med den foreslåede metode vil der skulle ses på, om ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål, og at denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum.

Den nye supplerende skematiske metode vil kunne være retningsgivende i forhold til væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., for de tilfælde, hvor en ejendom ikke kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, f.eks. hvis en del af ejendommen anvendes til hobbyvirksomhed. Den nye skematiske metode er udtryk for en værdimæssig fordeling af en ejendom, der vil kunne være retningsgivende i forhold til i væsentlighedsvurderingen efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., på samme vis som det har været tilfældet med den værdimæssige fordeling af en ejendom, der hidtil har været foretaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 35 a.

Den foreslåede nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, tager udgangspunkt i tilgængelige og objektive oplysninger bl.a. i form af ejendommens kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes af ejeren til boligformål.

Med det foreslåede 3. pkt., følger det, at en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af

UDKAST

ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Med den foreslåede bestemmelse skal flere betingelser således være opfyldt, før en ejendom omfattes af virksomhedsordningen.

Det er således en betingelse at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervs-mæssige formål. Det vil sige, at ejendommen skal bruges i relation til den selvstændig erhvervsvirksomhed, der er grundlaget for, at ejeren kan anvende virksomhedsordningen på indkomst fra denne virksomhed, jf. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1.

Dernæst følger det, at udgangspunktet for den nye skematiske metode er den af køber og sælger foretagne fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum i købsaftalen på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5. Fordelingen anvendes til at afgøre, hvorvidt den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum, og hvor stor en del af ejendommen der indgår i virksomhedsordningen.

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 6, at den mellem køber og sælger aftalte fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum er undergivet Skatteforvaltningens prøvelse. Det vil sige, at en ændring af den samlede kontantomregnede afståelsessum som følge af Skatteforvaltningens prøvelse har betydning i forhold til fordelingen efter den foreslåede bestemmelse, og dermed vurderingen af, hvorvidt den erhvervs-mæssigt anvendte del af ejendommen udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede kontante anskaffelsessum, og hvor stor en del af ejendommen der indgår i virksomhedsordningen.

Det er en betingelse, at fordelingen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, er retvisende. Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, fortsat anses for retvisende, da fordelingen vil kunne miste sin relevans over tid som følge af flere forhold. Den i købsaftalen foretagne fordeling mellem bolig og erhverv kan miste sin relevans som følge af opførelse af nybyggeri, nedriv-

ning, om- eller tilbygning, men også som følge af den generelle prisudvikling på ejendommen. I sådanne tilfælde kan der være sket ændringer i det indbyrdes forhold mellem den del af ejendommen, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål i forhold til, hvad der oprindeligt er aftalt i købsaftalen. Bestemmelsen er således målrettet de situationer, hvor den skattepligtige køber en ejendom til brug for både egen beboelse og erhvervsmæssig aktivitet, og hvor overdragelsen af ejendommen sker i tæt tilknytning til det tidspunkt, hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, eller hvor den skattepligtige allerede anvender virksomhedsordningen. Den fordeling, køber og sælger har foretaget i købsaftalen, er udslag af forhandling mellem parter, der som udgangspunkt har modstridende interesser. Fordelingen kan på den baggrund betragtes som en afbalanceret fordeling af den samlede kontante anskaffelsessum mellem den del af ejendommen, der kun anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Selvom den fordeling, der er foretaget i købsaftalen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, er foretaget for mange år siden, kan den fortsat være retvisende, hvis der ikke er foretaget ændringer på ejendommen i den mellemliggende periode. Det vil bero på en konkret vurdering.

Fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, er en værdimæssig fordeling, hvor der sker en fordeling af anskaffelsessummen for f.eks. den bygning på ejendommen, der kun anvendes til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, men givet at der samtidig foreligger en registrering af bygningens bebyggede kvadratmeter til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål, kan denne fordeling kobles sammen med den værdimæssige fordeling.

Fordelingen af ejendommens bebyggede kvadratmeter til beboelsesformål og erhvervsmæssige formål vil fremgå af data fra et autoritativt register. Ved et autoritativt register forstås den datakilde, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme 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 Bygnings- og Boligregisteret (BBR). BBR indeholder data vedrørende oplysninger om ejendomme i Danmark, herunder data vedrørende anvendelse af en bygning og arealet, som er bebygget.

UDKAST

Er der eksempelvis foretaget en fordeling i en købsaftale efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, af en bygning med en kontant anskaffelsessum på 1.962.500 kr., hvor værdien af den del af bygningen, der anvendes til beboelsesformål, udgør 1.500.000 kr., mens den del af bygningen, der anvendes til erhvervmæssige formål, udgør 462.500 kr., kan en udvidelse af den erhvervmæssige benyttelse af bygningen eksemplificeres som nedenstående, hvor der samtidig sker en reduktion af den del af bygningen, der bruges til beboelsesformål. Det er forudsat, at fordelingen i købsaftalen efter en konkret vurdering fortsat er retvisende.

	Beboelsesformål	Erhvervmæssige formål
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (før ændring i BBR)	1.500.000 kr.	462.500 kr.
Bebyggede kvadratmeter (før ændring i BBR)	125 m ²	50 m ²
Bebyggede kvadratmeter (efter ændring i BBR)	100 m ²	75 m ²
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (efter ændring i BBR)	1.500.000 kr. - (1.500.000 kr./125 m ² x 25 m ²) = 1.200.000 kr.	462.500 kr. + (1.500.000 kr./125 m ² x 25 m ²) = 762.500 kr.

I ovenstående eksempel anses den skattepligtige for at have indskudt 300.000 kr. i virksomhedsordningen, idet den skattepligtige har taget en del af bygningen, der har været anvendt til beboelsesformål, og indskudt denne del (og værdien heraf) i virksomhedsordningen.

Den skattepligtige anses for at have foretaget indskuddet i virksomhedsordningen på det tidspunkt, hvor den del af bygningen, der tidligere har været anvendt til beboelsesformål, faktisk er overgået til at være anvendt til erhvervmæssige formål.

UDKAST

En efterfølgende reduktion af den erhvervsmæssige benyttelse af bygningen, hvor der samtidig sker en forøgelse af den del af bygningen, der bruges til boligformål, kan illustreres med udgangspunkt i ovenstående eksempel. Det er forudsat, at fordelingen i købsaftalen efter en konkret vurdering fortsat er retvisende.

	Beboelsesformål	Erhvervsmæssige formål
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (før ændring i BBR)	1.200.000 kr.	762.500 kr.
Bebyggede kvadratmeter (før ændring i BBR)	100 m ²	75 m ²
Bebyggede kvadratmeter (efter ændring i BBR)	115 m ²	60 m ²
Fordeling af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5 (efter ændring i BBR)	1.200.000 kr. + (762.500 kr./75 m ² x 15 m ²) = 1.352.500 kr.	762.500 kr. - (762.500 kr./75 m ² x 15 m ²) = 610.000 kr.

I ovenstående eksempel anses den skattepligtige for at have hævet 152.500 kr. i virksomhedsordningen, idet den skattepligtige har taget en del af bygningen, der har været anvendt til erhvervsmæssige formål, og overført denne del (og værdien heraf) til privatøkonomien.

Den skattepligtige anses for at have foretaget hævnningen i virksomhedsordningen på det tidspunkt, hvor den del af bygningen, der tidligere har været anvendt til erhvervsmæssige formål, faktisk er overgået til at være anvendt til boligformål.

Fordelingen i købsaftalen, som er foretaget efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, kan over tid miste sin relevans som følge af ombygning, forbedringer m.v., hvorved den ikke længere vil være retvisende. Derudover vil der også forekomme tilfælde, hvor der slet ikke findes en sådan fordeling i købsaftalen, fordi ændringen i anvendelsen af bygningen først

UDKAST

finder sted på et efterfølgende tidspunkt. Derfor indeholder den nye skematiske metode en alternativ beregning, som skal omfatte de situationer, hvor fordelingen i købsaftalen ikke findes, eller efter en konkret vurdering ikke vurderes at være retvisende.

Med det foreslåede 4. pkt. følger det derfor, at i disse tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Med den foreslåede bestemmelse skal flere betingelser således være opfyldt, før en ejendom omfattes af virksomhedsordningen.

Det er således en betingelse, at ejendommen anvendes af ejeren til erhvervsmæssige formål, hvilket vil sige, at ejendommen skal bruges i relation til den selvstændig erhvervsvirksomhed, der er grundlaget for, at ejeren kan anvende virksomhedsordningen på indkomst fra denne virksomhed, jf. virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1. Dette beror på en konkret vurdering og følger den almindelige vurdering, der vil skulle foretages på baggrund af virksomhedsskatteovens § 1, stk. 1.

Dernæst ses der på, om den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Beregningen tager udgangspunkt i to objektive og tilgængelige værdier. Den nye skematiske metode bygger på en residual betragtning, hvor den del af ejendommens kontante anskaffelsessum, der ikke svarer til ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, indgår i virksomhedsordningen. Det er en forudsætning, at ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct., hvilket svarer til, at residualen skal udgøre mere end 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum.

Har en ejendom eksempelvis en anskaffelsessum på 2.150.000 kr., hvor den ansatte ejendomsværdi er 1.500.000 kr., og hvor ejeren både benytter ejendommen til boligformål og dennes selvstændige erhvervsvirksomhed, da vil ejendommen indgå med 650.000 kr. i virksomhedsordningen. De 650.000 kr. er således forskellen mellem den kontante anskaffelsessum og den ansatte ejendomsværdien og anses for at være en del af den erhvervsmæssige brug af ejendommen, såfremt ejendommen indgår i ejerens selvstændige erhvervsvirksomhed.

UDKAST

	Værdi af ejendom til boligformål (ejendomsværdi)	Værdi af ejendom til erhvervmæssige formål
Fordeling af ejendommens anvendelse	1.500.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.500.000 kr. = 650.000 kr.

Foretager den skattepligtige efterfølgende en ændring i anvendelsen af ejendommen, således at denne inddrager en større del af ejendommen i den skattepligtiges selvstændige erhvervsvirksomhed, der er omfattet af virksomhedsordningen, da vil der skulle foretages en ny beregning efter den nye skematiske metode.

Sådanne ændringer vil kunne fremgå af data fra et autoritativt register, som Skatteforvaltningen til enhver tid anvender til at identificere ejendomme m.v., som angivet ovenfor.

En sådan ændring vil indebære en ændret ejendomsværdi for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, hvilket vil danne grundlag for en ny beregning i forhold til den værdi, som ejendommen indgår i virksomhedsordningen med, jf. nedenstående eksempel.

	Værdi af ejendom til boligformål (ejendomsværdi)	Erhvervmæssige formål
Før ændring af ejendommens anvendelse	1.500.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.500.000 kr. = 650.000 kr.
Efter ændring af ejendommens anvendelse	1.350.000 kr.	2.150.000 kr. – 1.350.000 kr. = 800.000 kr.
Forskelsværdi i forhold til indskud/hævning i virksomhedsordningen		800.000 kr. – 650.000 kr. = 150.000 kr.

Givet at der er tale om en skematisk værdimæssig fordeling, er det afgørende i forhold til, om der er tale om indskud eller hævning i virksomhedsordningen, hvordan værdien af ejendommen fordeler sig mellem den del af ejen-

UDKAST

dommen, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervmæssige formål. Den skattepligtiges ændring af brugen af ejendommen udspringer af, om den skattepligtige har taget flere eller færre af ejendommens kvadratmeter i brug i forhold til den erhvervmæssige virksomhed. I eksemplet ovenfor anses den skattepligtige for at have foretaget et yderligere indskud i virksomhedsordningen svarende til 150.000 kr., fordi den skattepligtige inddrager en større andel af ejendommen i den erhvervmæssige virksomhed, jf. ovenfor.

Det er fysiske og faktiske ændringer af selve ejendommen f.eks. ændring af grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, eller den faktiske benyttelse, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen til boligformål og erhvervmæssige formål, der vil kræve en fornyet beregning af den skematiske værdimæssige fordeling af ejendommen. Løbende ændringer i forholdet mellem ejendommens kontante anskaffelsessum og ejendomsværdien for den del af ejendom, der tjener til boligformål, som følge af prisudvikling på fast ejendom, indebærer ikke, at der skal foretages en fornyet beregning af den skematiske værdimæssige fordeling af ejendommen.

Med det foreslåede 5. pkt. gives der mulighed for, at den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det foreslåede 6. pkt., jf. nedenfor, hvorefter den kontante anskaffelsessum for ejendommen foreslås indekseret med henblik på at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum. Det er dog opfattelsen, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen i relation til anvendelsen af virksomhedsordningen henset til, at ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, hvorfor den skattepligtige skal have mulighed for at tilvælge en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11.

UDKAST

Den skattepligtiges tilvalg af en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er bindende.

Med det foreslåede 6. pkt. reguleres ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Den foreslåede indeksering sker for at sikre, at den løbende prisudvikling, der er på boligmarkedet, og som i praksis afspejles i ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, også indarbejdes i ejendommens anskaffelsessum og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., således at forholdet mellem de dele af ejendommen, der anvendes til henholdsvis boligformål og erhvervsmæssige formål er retvisende og ikke skævt som følge af en løbende indregning af prisudvikling i den ene værdi. Den foreslåede indeksering beregnes fra det indkomstår, hvor ejendommen er anskaffet, der er ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis den er tilvalgt, eller hvor der er foretaget ombygninger, forbedringer m.v.

Det foreslås, at værdierne i den nye skematiske metode skal ske på baggrund af det indeks med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for fem grupper af ejendomstyper: boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse, sommerhuse, landbrugs-ejendomme (og skovejendomme) og erhvervsejendomme.

Dernæst følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, at for hver gruppe af ejendomme som nævnt i § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, og hver region samt for landet som helhed, jf. dog stk. 2 og 3. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms Kommune. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller

UDKAST

flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47. Endelig følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

På baggrund af den foreslåede indeksering skal den skattepligtige således finde den kommune, hvori ejendommen er beliggende, og efterfølgende finde udviklingen i prisindekset fra indkomståret, hvori ejendommen er anskaffet, og frem til det aktuelle indkomstår.

Er der eksempelvis tale om en landbrugsejendom beliggende i Ærø Kommune, og som er anskaffet i indkomståret 2013, kan der slås op i tabellerne for landbrugs- og skovejendomme offentliggjort af Skatteforvaltningen. Det fremgår af den offentliggjorte tabel, at prisindekset for en landbrugsejendom er udarbejdet på baggrund af salg i den region, hvor kommunen ligger, hvilket er det lavest mulige geografiske niveau, og at prisindekset for 2013 var 175,68, mens prisindekset for 2024 er 200,1. Er landbrugsejendommen eksempelvis anskaffet til 30 mio. kr. i 2013 vil anskaffelsessummen skulle indekseres til 34,17 mio. kr., hvilket vil skulle lægges til grund for beregningerne under den nye skematiske metode.

Såfremt ejendommen og evt. ombygning, forbedring m.v. er købt eller foretaget i forskellige indkomstår, skal anskaffelsessummen for de enkelte dele indekseres individuelt fra det tidspunkt, hvor de er købt eller foretaget.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Virksomhedsskattelovens § 3 indeholder regler for opgørelse af indskudskontoen ved en selvstændig erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen, herunder regler for værdiansættelse af forskellige aktiver, der kan indgå i virksomhedsordningen. Indskudskontoen opgøres ved starten af regnskabsåret i det indkomstår, hvor virksomhedsordningen første gang anvendes.

UDKAST

Det følger af virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., at fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, og tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v.

For ejendomme, der anvendes til både boligformål og erhvervsmæssige formål, gælder dette alene for den erhvervsmæssige del af ejendommen, idet den del af ejendommen, der anvendes privat, ikke kan indgå i virksomhedsordningen.

Fra den 1. marts 2021 ansættes der ikke længere en ejendomsværdi for erhvervsejendomme. Som konsekvens kan en selvstændig erhvervsdrivende, der ønsker at indtræde i virksomhedsordningen, ikke længere medregne fast ejendom, der benyttes erhvervsmæssigt og indskydes i virksomheden, til den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi. Dette gælder ligeledes for den erhvervsmæssige del af en ejendom, der benyttes til både boligformål og erhvervsmæssige formål, hvor den erhvervsmæssige del af ejendommen indskydes i virksomheden. Dette indebærer, at den skattepligtige fremover alene kan vælge at anvende anskaffelsessummen eller handelsværdien ved opgørelsen af indskudskontoen. For så vidt angår handelsværdien har den hidtil været et alternativ til tilfælde, hvor der endnu ikke forelå en ejendomsværdi for den samlede ejendom. Anvendelsen af handelsværdien kan dog være forbundet med stor usikkerhed.

Det foreslås derfor at nyaffatte virksomhedsskattelovens § 3, stk. 4, 1. pkt., så fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Formålet med forslaget er at indføre påregnelige værdier til opgørelse af indskudskontoen ved indskud af fast ejendom i virksomhedsordningen.

Det sker for det første ved, at der med forslaget foreslås, at fast ejendom som udgangspunkt medregnes til ejendommens anskaffelsessum eller ansat

UDKAST

ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for evt. ombygning, forbedringer m.v. Dernæst foreslås der en regulering med det relevante prisindeks, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Formålet med den foreslåede indeksering er at tage højde for de tilfælde, hvor ejendommen er erhvervet længere tid forud for ejendommens indskud i den skattepligtiges virksomhedsordning. Med den foreslåede regulering af anskaffelsessummen sikres den skattepligtige, at ejendommen indskydes i virksomhedsordningen til den værdi, som markedsudviklingen for den pågældende type af ejendom tilsiger. Det vil sige, at en skattepligtig, der har købt en ejendom mange år før det indkomstår, hvori ejendommen indskydes i virksomhedsordningen, ikke stilles væsentligt ringere end en skattepligtig, der måtte have købt ejendom i det indkomstår, hvori ejendommen indskydes i virksomhedsordningen. Den foreslåede indeksering beregnes fra det indkomstår, hvor ejendommen er anskaffet, der er ansat en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis den er tilvalgt, eller hvor der er foretaget ombygninger, forbedringer m.v.

Det foreslås, at indekseringen skal ske på baggrund af det indeks med lavest mulige geografiske niveau, der er fast efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, og § 46.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, at der udarbejdes prisindeks for fem grupper af ejendomstyper: boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse, sommerhuse, landbrugs-ejendomme (og skovejendomme) og erhvervs-ejendomme.

Dernæst følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 1, at for hver gruppe af ejendomme som nævnt i § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, og hver region samt for landet som helhed, jf. dog stk. 2 og 3. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms Kommune. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 2, at er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47. Endelig følger det af ejendomsvurderingslovens § 46, stk. 3, at er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper

UDKAST

af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

På baggrund af den foreslåede indeksering skal den skattepligtige således finde den kommune, hvori ejendommen er beliggende, og efterfølgende finde udviklingen i prisindekset fra indkomståret, hvori ejendommen er anskaffet, og frem til det aktuelle indkomstår.

Er der eksempelvis tale om en landbrugsejendom beliggende i Ærø Kommune, og som er anskaffet i indkomståret 2013, kan der slås op i tabellerne for landbrugs- og skovejendomme offentliggjort af Skatteforvaltningen. Det fremgår af den offentliggjorte tabel, at prisindekset for en landbrugsejendom er udarbejdet på baggrund af salg i den region, hvor kommunen ligger, hvilket er det lavest mulige geografiske niveau, og at prisindekset for 2013 var 175,68, mens prisindekset for 2024 er 200,1. Er landbrugsejendommen eksempelvis anskaffet til 30 mio. kr. i 2013 vil anskaffelsessummen skulle indekseres til 34,17 mio. kr., hvilket vil skulle lægges til grund for beregningerne under den nye skematiske metode.

Såfremt ejendommen og evt. ombygning, forbedring m.v. er sket på forskellige tidspunkter, skal anskaffelsessummen for de enkelte dele indekseres individuelt fra det tidspunkt, hvor de er gennemført.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 1, kan skattepligtige personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed, i stedet for at anvende virksomhedsordningen vælge at beregne et kapitalafkast af de erhvervmæssige aktiver efter reglerne i lovens kapitel 7 a.

Efter virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, medregnes aktiver, der benyttes både til erhvervmæssige og private formål, og som kan indgå i virksomhedsordningen efter § 1, stk. 3, 1.-5. pkt., ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget efter § 22 a, stk. 5, med den forholdsmæssige værdi af aktivet, der svarer til den erhvervmæssige anvendelse. Det indebærer, at en fast ejendom, der både anvendes til bolig for ejeren samt til erhvervmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastgrundlaget efter de samme regler, der finder anvendelse for en fast ejendom, der indgår virksomhedsordningen.

UDKAST

Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 11, nr. 1, for en nærmere beskrivelse af de foreslåede ændringer til virksomhedsskattelovens regler om virksomhedsordningen, og hvornår fast ejendom indgå heri.

Det foreslås i virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, at ændre § 1, stk. 3, 1.-5. pkt., til § 1, stk. 3, 1.-9. pkt.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af de foreslåede ændringer af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, jf. lovforslagets § 11, nr. 1. Virkningen af det foreslåede vil således være, at en ejendom, der både tjener som bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt, kan indgå i kapitalafkastgrundlaget efter de samme regler, som gælder for ejendom, der kan indgå i den selvstændige erhvervsvirksomhed ved den erhvervsdrivendes indtræden i virksomhedsordningen.

Der henvises til pkt. 2.1.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 12

Til nr. 1

Efter gældende regler i § 5, stk. 6, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning opgøres en ændring i grundskyldspromillen for øvrige ejendomme for budgetåret 2024, som forskellen mellem kommunens grundskyldspromille for 2024 og det fastsatte loft for grundskyldspromillen i ejendomsskattelovens bilag 1.

Det foreslås at ophæve § 5, stk. 6, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Baggrunden for ændringen er, at bestemmelsen efter budgetåret 2024 har udtømt sin virkning. Ændringen har derfor ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 2

§ 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning henviser til lov om kommunal ejendomsskat.

UDKAST

Efter de tidligere gældende regler i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi.

Det foreslås i § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning at ændre »§ 23 A i lov om kommunal ejendomsskat« til »ejendomsskatlovens § 12«.

Baggrunden for ændringen er, at fra og med 1. januar 2024 blev reglerne i lov om kommunal ejendomsskat erstattet af reglerne i ejendomsskatloven.

Til nr. 3

Med lov nr. [xx] af [x.] december 2024 [L 24 A] indføres en stigningsbegrænsning for dækningsafgiften af erhvervsejendomme, som har betydning for det kommunale provenu fra dækningsafgiften på erhvervsejendomme. Loven har afledte konsekvenser for lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning og opgørelser af provenuændringer efter denne lov i forhold til dækningsafgift af erhvervsejendomme og den samlede kommunale skatteudskrivning.

De afledte konsekvenser for opgørelser af provenuændringer forventes at få betydning for opgørelsen fra og med kommunernes budgetår 2026.

Det følger af § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, at en provenuændring vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme som følge af ændringer i promillen for udskrivningen af dækningsafgift af erhvervsejendomme, opgøres som grundværdien for disse ejendomme ganget med ændringen i promillen.

Det foreslås i § 6, stk. 1, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning efter », jf. stk. 2« at indsætte », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«.

Det betyder, at der i opgørelsen af provenuændringen korrigeres for en eventuel virkning af stigningsbegrænsning på skattebetalingen for dækningsafgift af erhvervsejendomme.

UDKAST

For at opgøre provenuændring i en kommunes dækningsafgift af erhvervs-ejendomme forudsættes det baseret på et grundlag, hvor Skatteministeriet for hver enkelt erhvervs ejendom ud fra grundværdien i indkomståret for ejendommen og henholdsvis promillen i indkomståret og den tilsvarende promille for det forudgående år beregner skattebetalingen efter en eventuel stigningsbegrænsning på skattebetalingen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at der ved opgørelsen af provenuændringen vedr. dækningsafgift ved en ændring i promillen tages højde for, at kommunens provenuændring kan være påvirket af den stigningsbegrænsning, som gælder for kommunens provenu fra betalingen af dækningsafgift for den enkelte erhvervs ejendom.

Ændringsforslaget vil alene have betydning for opgørelsen af skatteprovenu til brug for opgørelse af kommunernes skatteresultat i henhold til lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning. Ændringen har ikke betydning for hvilket provenu for dækningsafgift af erhvervs ejendomme, kommunerne kan budgettere med.

Baggrunden for ændringen er en konsekvens af indførelsen af stigningsbegrænsning på skattebetalingen for dækningsafgiften af erhvervs ejendomme med lov nr. [xx] af [x.] december 2024 [L 24 A].

Til nr. 4

Den gældende regel i § 6 stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning fastsætter en metode til beregning af provenuændring i dækningsafgift af erhvervs-ejendomme, når der ikke foreligger et grundlag til beregning af provenuet. Den gældende regel bestemmer, at hvis en kommune for et budgetår afskaffer dækningsafgiften af erhvervs ejendomme, beregnes provenutabet, jf. stk. 1, som provenuet i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.

Efter den gældende regel i § 6 stk. 5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning følger det, at der i en overgangsperiode frem til størstedelen af de endelige nye ejendomsvurderinger er udsendt, anvendes statens skøn for grundværdi i stedet for kommunens budgetterede grundværdi i opgørelse af en provenuændring.

UDKAST

Konkret løber overgangsperioden fra og med budgetåret 2023 og frem til det budgetår, hvor det inden den 1. september året inden kan konstateres, at mindst 90 pct. af de første almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 på landsplan er udsendt. I denne periode opgøres provenuændringer ud fra skønnede grundværdier baseret på den faktiske opkrævning i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.

Det fremgår af bemærkningerne til lov nr. 2614 af 28. december 2021, jf. ændringsforslag til lovforslaget til lov nr. 2614 som fremsat d. 10. december 2021, side 13, at metoden kan ses som en udvidelse af de regler, som gælder, når der ikke foreligger et grundlag til beregning af provenuet i et givet år, jf. § 6 stk. 3 i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Det foreslås at ophæve § 6, stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

Ændringerne på boligskatteområdet omfatter bl.a. en ændring af skattegrundlaget for dækningsafgiften af erhvervsejendomme fra forskelsværdien til grundværdien, jf. lov nr. 2614 af 28. december 2021. Grundværdien er det samme skattegrundlag, som anvendes til opkrævning af grundskyld og som opgøres for hver kommune med en fast toårig kadence. Med den nye ejendomsskattelov overtager staten endvidere opkrævningen af dækningsafgift for erhvervsejendomme. Med disse ændringer har staten de nødvendige oplysninger for at skønne over skattegrundlaget (og dermed provenutabet) for en kommune, der ophører med at opkræve dækningsafgift af erhvervsejendomme.

Baggrunden for ændringen er en konsekvens af, at skattegrundlaget for erhvervsdækningsafgift er ændret til grundværdien, samt at staten har overtaget opkrævningen af dækningsafgift af erhvervsejendomme, hvilket indebærer, at der mere direkte kan skønnes over grundlaget for beregning af en provenuændring, hvis en kommune afskaffer dækningsafgiften af erhvervsejendomme. Bestemmelsen vurderes således at have udtømt sin virkning.

Det foreslås at ophæve § 6, stk. 5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning.

UDKAST

Dette skal ses i lyset af, at det generelt foreslås at basere opgørelsen af en provenuændring af dækningsafgift af erhvervsejendomme på et statslig skønnet grundlag, jf. bemærkninger til nr. 4, og at metoden til skøn af skattegrundlaget har udtømt sin virkning, jf. bemærkningerne til ophæve af § 6, stk. 3, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, jf. ovenfor. .

Den foreslåede ændring vil medføre, at opgørelsen af provenuændring af dækningsafgift af erhvervsejendomme fremover sker efter stk. 4, som bliver til et nyt stk. 3 uden en overgangsbestemmelse.

Til nr. 5

Efter gældende regler i § 6, stk. 4, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning er det kommunens budgetterede grundværdi for erhvervsejendomme, der ligger til grund for opgørelse af provenuændring vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsejendomme. I en overgangsperiode indtil størstedelen af de endelige ejendomsvurderinger er udsendt, baseres opgørelsen af provenuændring vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsejendomme dog på et statslig skønnet skattegrundlag, jf. § 6, stk. 5, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning og bemærkningerne til nr. 4.

Det foreslås at affatte § 6, stk. 4, i lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, der bliver stk. 3, således, at den grundværdi for erhvervsejendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat skøn.

Formålet er at ændre bestemmelsen således, at ikke alene grundværdien men hele grundlaget for opgørelsen af provenuændringen vedrørende kommunens dækningsafgift af erhvervsejendomme ved en ændring i promillen baseres på statens skøn for erhvervsejendomme, og at dette gælder fremover også efter overgangsperioden, jf. bemærkningerne til nr. 4.

Den foreslåede ændring skal ses i lyset af den foreslåede ændring til opgørelsen af en provenuændring vedr. en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme med korrektion for virkning af stigningsbegrænsning, som forudsætter beregninger på ejendomsniveau, jf. bemærkningerne til nr. 3. Det vurderes ikke realistisk at basere opgørelsen på kommuners indberetninger, som ville skulle ske på ejendomsniveau. Endvidere har staten med

UDKAST

overtagelse af opgaven med opkrævningen af dækningsafgiften de nødvendige oplysninger til at skønne over grundværdien. Når størstedelen af de endelige ejendomsvurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er udsendt, forventes statens skønnede grundværdi desuden at være meget tæt på kommunens budgetterede grundværdi, som det var tilfældet før omlægningen på boligskatteområdet.

Den foreslåede ændring vil medføre, at opgørelse af provenuændringen fra dækningsafgift af erhvervsejendomme frem for kommunens budgetoplysninger, vil blive baseret på et statsligt skønnet grundlag, som Indenrigs- og Sundhedsministeriet indhenter fra Skatteministeriet.

Samlet set indebærer de foreslåede ændringer i nr. 2, 3, 4 og 5, at grundlaget for beregningen af provenuvirkningen vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme som følge af en ændring i promillen etableres af Skatteministeriet med henblik på, at Skatteministeriet i dialog med Indenrigs- og Sundhedsministeriet udarbejder et skøn for provenuet før og efter kommunens ændring i promillen for dækningsafgift af erhvervsejendomme. Baggrunden for ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring, jf. nr. 3, og lov nr. [xx] af [x.] december 2024 [L 24 A].

Til § 13

Til nr. 1

I henhold til § 23 c., stk. 3, i lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, gælder det, at indenrigs- og sundhedsministeren fastsætter regler for kommunernes indberetning af provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme.

Det foreslås i § 23 c, stk. 3, i lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner at ændre fra »om kommunernes indberetning af oplysninger om« til: »om grundlaget for opgørelsen af«. Det indebærer, at det ikke længere vil være kommunerne, som skal tilvejebringe grundlaget for opgørelsen ved at indberette provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme. Indenrigs- og sundhedsministeriet vil fastsætte nærmere regler om grundlaget for opgørelsen af provenuet med henblik på, at det baseres på oplysninger fra Skatteministeriet, som svarer til de oplysninger kommunerne efter gældende regler indberetter.

UDKAST

Baggrunden er at det har tidligere har været kommunerne, der har stået for opkrævningen af dækningsafgift af offentlige ejendomme, men ved ejendomsskatteoven er opkrævningen af dækningsafgift på offentlige ejendomme fra og med 2024 overgået til staten. Dermed har staten mere direkte adgang til oplysningerne.

Ændringen vil medføre, at det ikke længere vil være kommunerne, som skal tilvejebringe grundlaget for opgørelsen ved at indberette det realiserede provenu fra dækningsafgift af offentlige ejendomme til Indenrigs- og Sundhedsministeriet. For oplysninger fra og med regnskabet for 2024 vil Indenrigs- og Sundhedsministeriet basere opgørelsen på tilsvarende oplysninger fra Skatteministeriet.

Til § 14

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2025.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 17 og 25, har virkning fra den 1. januar 2024.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at § 1, nr. 17, angående berigtigelse af en fejl i ejendomsskatteovens § 33, *stk. 2*, 4. pkt., vil have bagudrettet virkning fra og med 1. januar 2024.

Fejlen har ikke stillet nogen ejendomsejere dårligere, fordi de i praksis har fået tildelt én ekstra dag til betaling af grundskylden og dækningsafgiften inden beregningen af morarenter er påbegyndt. Det var f.eks. tilfældet med 1. rateopkrævning den 2. april 2024, hvor forfaldstidspunktet var den 1. april, mens den sidste rettidige betalingsdag var den 2. april, fordi den 1. april var 2. påskedag.

Ejere, som først betalte på den sidste rettidige betalingsdag den 2. april, er dermed ikke blevet pålagt morarenter. For ejendomsejere, som betalte den 3. april eller senere, vil fejlen i lovtæksten ikke have praktisk betydning, fordi morarenterne beregnes pr. påbegyndt måned.

Tillige vil § 1, nr. 25, angående rentegodtgørelse ved for meget betalt grundskyld eller dækningsafgift på baggrund af den foreløbige vurdering blive tillagt bagudrettet virkning fra og med den 1. januar 2024.

UDKAST

Det skyldes, at Skatteforvaltningen i forbindelse med kvalitetssikringen af foreløbige 2023-vurderinger i foråret 2024 har nedjusteret grundværdien i nogle af disse vurderinger.

Nedjusteringerne har medført, at Skatteforvaltningen har udbetalt for meget betalt grundskyld og dækningsafgift til de berørte ejendomsjere. I strid med gældende regler har disse ejendomsjere tillige fået udbetalt en rentegodtgørelse for den for meget betalte grundskyld og dækningsafgift.

Ved at tillægge bestemmelsen tilbagevirkende kraft sikres det, at ejendomsjere, der er blevet efterreguleret i 2024, også omfattes af den foreslåede rentegodtgørelse, som dermed vil være til gunst for ejendomsjerne.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 1, nr. 1-4, 7-9, 11-13, 16, 18, 23 og 24, § 2, nr. 3, § 5, § 6, nr. 2, § 7, nr. 1, og § 9 har virkning fra og med den 1. januar 2026.

Det foreslås således, at ændringen af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, indførelsen af et nyt kapitel 7 b, ophævelsen af ejendomsvurderingslovens § 35 a, ændringen af dødsboskattelovens § 29, stk. 2, ændringen af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., ændringen af kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, og ophævelsen af § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag har virkning fra og med den 1. januar 2026.

For så vidt angår ændringen af dødsboskattelovens § 29, stk. 2, jf. § 5, indebærer det foreslåede virkningstidspunkt, at ændringen finder anvendelse for udlodninger mv. fra boer vedrørende personer, der er afdøde den 1. januar 2026 eller senere.

Ejendomsvurderingslovens § 35 a vil dog fortsat kunne anvendes, indtil det tidspunkt, hvor de nye og alternative regler finder anvendelse, jf. nedenfor.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 8, § 10, nr. 3, og § 11 har virkning for indkomstår, der påbegyndes den 1. januar 2026 eller senere, jf. dog stk. 8 og 9.

Virkningstidspunktet betyder, at ændringerne af ligningsloven, jf. § 8, selskabsskatteloven, jf. § 10, og virksomhedsskatteloven, jf. § 11, som udgangspunkt finder anvendelse fra og med indkomståret 2026, medmindre den skattepligtige har forskudt indkomstår, hvorefter indkomståret 2026 allerede er påbegyndt den 1. januar 2026. I disse tilfælde har ændringerne af

UDKAST

ligningsloven, selskabsskatteloven og virksomhedsskatteloven først virkning fra og med indkomståret 2027.

Hvad angår ændringerne til virksomhedsskatteloven, betyder det, at frem til virkningstidspunkt foretages vurderingen af væsentlighedskravet i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. pkt., efter gældende praksis. Det vil sige, at den værdimæssige fordeling, som foretages på baggrund af ejendomsvurderingslovens § 35 a, fortsat skal indgå i vurderingen af, om væsentlighedskravet er opfyldt.

Der foreslås dog to undtagelser hertil i form af overgangsregler, jf. stk. 8 og 9, som skal sikre, at skattepligtige, der allerede anvender virksomheds- eller kapitalafkastordningen efter de gældende regler, ikke bliver ramt utilsigtet af ændringerne af reglerne for indregning af fast ejendom i virksomheds- eller kapitalafkastordningen. Der henvises til bemærkningerne herom nedenfor.

Det foreslås i *stk. 5*, at § 2, nr. 1 og 2, § 4, § 6, nr. 1, og § 7, nr. 2, har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelse af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen pr. 1. marts 2021 eller senere efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Dette svarer til tidspunktet, hvor det for eksisterende ejendomme vil være muligt at anmode om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 4, som kræver, at der foreligger en vurdering for ejendommen pr. 1. marts 2021.

For eksisterende ejendomme, som endnu ikke har modtaget en endelig vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, foreligger der en videreført vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 eller 88, herunder en ansættelse af ejendomsværdi, der som hidtil efter omstændighederne kan danne grundlag værdiansættelse af ejendommen ved en familieoverdragelse.

For nyopståede ejendomme m.v. kan der anmodes om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, når der er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Det foreslås i *stk. 6*, at § 3 har virkning for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere.

UDKAST

Det foreslås således, at ændringen af afskrivningslovens § 19, stk. 5, først skal finde anvendelse for bygninger, der anskaffes den 1. januar 2026 eller senere. Det vil sige, at bygninger, der er anskaffet før den 1. januar 2026, ikke berøres af ændringerne.

Frem til det foreslåede virkningstidspunkt finder fordelingsnøglen i ejendomsvurderingslovens § 35 a fortsat anvendelse.

Det foreslås i *stk. 7*, at for skattepligtige, der anvender virksomhedsordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 11, nr. 1 og 2, virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen, og hvor virksomhedsordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Det betyder, at ændringerne til virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3 og 4, jf. § 11, nr. 1 og 2, ikke finder anvendelse for de omfattede skattepligtige, før der sker ændringer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af den skattepligtige til boligformål og erhvervsmæssige formål. Ændringer i anvendelsen af ejendommen kan bl.a. ske ved ændringer i grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Derved sikres det, at selve indførelsen af den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige erhvervsformål, kan indgå i virksomhedsordningen, ikke rammer skattepligtige, der har anvendt de gældende regler i forhold til indregning af fast ejendom i virksomhedsordningen, blot som følge af den skematiske metodes indførelse. Derudover vil den skattepligtiges udtræden af virksomhedsordningen betyde, at den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i virksomhedsordningen, finder anvendelse fra og med et efterfølgende indkomstår, hvori den skattepligtige tilvælger virksomhedsordningen på ny.

Det foreslås i *stk. 8*, at for skattepligtige, der anvender kapitalafkastordningen for et indkomstår omfattende den 31. december 2025, har § 11, nr. 3,

UDKAST

virkning fra og med indkomstår, hvori den skattepligtige ændrer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, eller hvor den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen, og hvor kapitalafkastordningen ikke har været tilvalgt for det forudgående indkomstår.

Det betyder, at ændringerne til virksomhedsskattelovens § 22 a, stk. 6, jf. § 11, nr. 3, ikke finder anvendelse for de omfattede skattepligtige, før der sker ændringer i anvendelsen af en ejendom, der anvendes af den skattepligtige til boligformål og erhvervsmæssige formål. Ændringer i anvendelsen af ejendommen kan bl.a. ske ved ændringer i grundareal, opførelse af nybyggeri, nedrivning, om- eller tilbygning, hvorved der ændres ved anvendelsen af ejendommen, der anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål.

Derved sikres det, at selve indførelsen af den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastordningen, ikke rammer skattepligtige, der har anvendt de gældende regler i virksomhedsskatteloven i forhold til indregning af fast ejendom i kapitalafkastordningen, blot som følge af den skematiske metodes indførelse.

Derudover vil den skattepligtiges udtræden af kapitalafkastordningen betyde, at den nye skematiske metode til beregning af, hvorvidt den erhvervsmæssige del af en ejendom, der anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, kan indgå i kapitalafkastordningen, finder anvendelse fra og med et efterfølgende indkomstår, hvori den skattepligtige tilvælger kapitalafkastordningen på ny.

Det foreslås i *stk. 9*, at § 12 skal have virkning fra og med budgetåret 2026.

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret ved § 6 i lov nr. 1564 af 12. december 2023, § 1 i lov nr. 594 af 4. juni 2024 og § 1 i lov nr. 1214 af 26. november 2024 foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 3. Der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:</p> <p>1-5) ---</p> <p>6) 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 til lige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.</p> <p>7-10) ---</p> <p>Stk. 2-3. ---</p>	<p>1. »I § 3, stk. 1, nr. 6, indsættes som nyt punktum:</p> <p style="padding-left: 2em;">»1.-5. pkt. gælder, selv om en del af ejendommen ikke benyttes til boligformål, hvis denne andel er mindre end 25 pct. af etagearealet i henhold til et autoritativt register.«</p>
<p>§ 4. ---</p>	

Stk. 2-3. ---

Stk. 4. For grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og 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. 7-8. ---

§ 11. ---

Stk. 2-3. ---

2. I § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, indsættes efter »register«: », jf. dog kapitel 7 b«.

3. I § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter »måneder«: », jf. dog kapitel 7 b«.

4. I § 4, stk. 6, 2. pkt., og § 11, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »ejendommen«: », jf. dog kapitel 7 b«.

UDKAST

<p><i>Stk. 4.</i> 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.</p> <p><i>Stk. 5.</i> 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.</p> <p><i>Stk. 6-8.</i> ---</p>	
<p>§ 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.</p> <p><i>Stk. 2-6.</i> ---</p>	<p>5. I § 13, stk. 1, indsættes efter »2-4«: »eller § 14«.</p>
<p>§ 13. ---</p> <p><i>Stk. 2-5.</i> ---</p> <p><i>Stk. 6.</i> 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.</p>	<p>6. § 13, stk. 6, ophæves.</p>

UDKAST

<p>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.</p>	
<p>§ 17. --- <i>Stk. 2.</i> Beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3-6 <i>Stk. 3.</i> For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien. <i>Stk. 4. ---</i></p>	<p>7. I § 17, stk. 2, indsættes efter »4 og 6«: »og kapitel 7 b«.</p> <p>8. I § 17, stk. 3, indsættes efter »grundværdien«: », jf. dog kapitel 7 b«.</p>
<p>§ 18. --- <i>Stk. 2.</i> 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. <i>Stk. 3. ---</i></p>	<p>9. I § 18, stk. 2, 1. og 2. pkt., indsættes efter »overtagelsesdagen«: », jf. dog kapitel 7 b«.</p>
<p>§ 19.</p>	

UDKAST

<p>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.</p>	<p>10. I § 19, stk. 1, ændres »For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden« til: »Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, der alene er ejet af to eller flere fysiske personer, påhviler«.</p>
<p>§ 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. <i>Stk. 2-3.---</i></p>	<p>11. I § 20, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.</p>
<p>§ 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.</p>	<p>12. I § 28, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »regnskabsår«: », jf. dog kapitel 7 b«.</p>

<p>pkt. højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>	
<p>§ 29. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> 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.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p>	<p>13. I § 29, stk. 2, 1. pkt., og § 45, stk. 2, indsættes efter »stk. 3«: »og kapitel 7 b«.</p>
<p>31. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> 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 til-</p>	<p>14. § 31, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.</p>

UDKAST

<p>svarende anvendelse for ejendoms- værdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. <i>Stk. 3-4. ---</i></p>	<p>15. I § 31 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke: »Stk. 3. Reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven fin- der kun anvendelse for ejendoms- værdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registre- res digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjem- meside. Anvender den skatteplig- tige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurde- ringslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det for- skudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsvær- dien pr. 1. januar, jf. dog ejendoms- vurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendoms-værdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderings- lovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalen- derår, der bruges som ejendoms- værdien pr. 1. januar, jf. dog ejen- domsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomst- året.« Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.</p>
<p>§ 33. Grundskyld og dækningsaf- gift af andre ejendomme end ejen- domme omfattet af § 31, stk. 1, stif- tes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvalt- ningen via skattekontoen, jf. op- krævningslovens kapitel 5, i to rater</p>	<p>16. I § 33, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, indsættes efter »§ 31, stk. 1,«: »og kapitel 7 b«.</p>

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 hovedejer 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 hovedejer. Betales beløbet ikke af hovedejer 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. 3-7. ---

17. I § 33, stk. 2, 4. pkt., ændres »forfaldsdagen« til: »dagen efter den sidste rettidige betalingsdag«.

UDKAST

<p>§ 34. Klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid. <i>Stk. 2-4. ---</i></p>	<p>18. I § 34, <i>stk. 1</i>, ændres »§§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid« til: »§§ 31, 33 og § 45 h, fritager ikke for pligt til betaling på den sidste rettidige betalingsdag«.</p>
<p>§ 45. --- <i>Stk. 2. ---</i> <i>Stk. 3.</i> For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af § 41, <i>stk. 2</i>, eller § 43, <i>stk. 3, 2. pkt.</i>, 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 <i>stk. 2</i>.</p>	<p>19. I § 45, <i>stk. 3, 1. pkt.</i>, indsættes efter »§ 43, <i>stk. 3, 2. pkt.</i>,«: »ejendomme, der ophører med at være undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9,«.</p>
	<p>20. I § 45 indsættes som <i>stk. 4</i>: »<i>Stk. 4.</i> For ejendomme, der ophører med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, udgør grundskylden for det første og de efterfølgende kalenderår det laveste beløb efter <i>stk. 2</i>.«</p>
<p>§ 45 b. ---</p>	

UDKAST

<p><i>Stk. 2.</i> For ejendomme, der i skatteåret 2022 blev pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, og som ikke var pålagt dækningsafgift i skatteåret 2021, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 dækningsafgiften efter stk. 1, nr. 1.</p>	<p>21. I § 45 b, stk. 2, indsættes efter »nr. 1« », jf. dog stk. 3«.</p>
	<p>22. I § 45 b indsættes som stk. 3: »Stk. 3. For følgende ejendomme, der i skatteåret 2021 ikke var pålagt dækningsafgift efter § 23 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, udgør dækningsafgiften for skatteåret 2022 det laveste beløb efter stk. 1: 1) Ejendomme, hvis dækningsafgiftspligtige forskelsværdi for skatteåret 2021 ikke oversteg 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 6. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. 2) Ejendomme, hvis opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2021 samlet udgjorde mindre end 200 kr. årligt, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. 3) Ejendomme, hvor halvdelen eller mindre af forskelsværdien for hele ejendommen for skatteåret</p>

UDKAST

	<p>2021 blev anvendt til dækningsafgiftspligtige anvendelser, jf. § 23 A, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020.«</p>
<p>§ 45 d. For kalenderåret 2024 og efterfølgende kalenderår udgør dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 45 a det laveste af følgende beløb, jf. dog stk. 2:</p> <p>1) Dækningsafgift opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.</p> <p>2) Dækningsafgift som opkrævet for det nærmest forudgående skatteår eller kalenderår med tillæg af 10 pct. af dækningsafgiften efter nr. 1.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>	<p>23. I § 45 d, stk. 1, indsættes efter »stk. 2«: »og kapitel 7 b«.</p>
	<p>24. Efter kapitel 7 a indsættes:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 7 b <i>Grundskyld og dækningsafgift for visse udstykkede ejendomme</i></p> <p>§ 45 e. For ejere af ejendomme omfattet af § 33, hvorfra der udstykkes to eller flere ejendomme, der på udstykningstidspunktet er</p>

udlagt til boligformål i henhold til planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2, fastlægges skattepligten, skattegrundlaget og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår efter reglerne i §§ 45 f-45 j.

Stk. 2. Er en eller flere af de af stk. 1 omfattede ejendomme udlagt til et andet formål end ejerbolig, som af told- og skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, finder stk. 1 anvendelse uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

§ 45 f. For ejendomme omfattet af § 45 e, påhviler skattepligten den, der på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., ejer den udstykkede ejendom i henhold til et autoritativt register. Ejes den udstykkede ejendom af to eller flere personer, påhviler grundskylden og dækningsafgiften ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

§ 45 g. Grundskylden for udstykningsåret opgøres efter § 17, stk. 1-3. Grundskylden for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

Stk. 2. Dækningsafgiften for udstykningsåret opgøres efter § 20,

stk. 1 og 2. Dækningsafgiften for kalenderåret efter udstykningsåret udgør det samme beløb, som er opgjort efter 1. pkt.

§ 45 h. Grundskyld og dækningsafgift for udstykningsåret og det efterfølgende kalenderår for ejere af ejendomme omfattet af § 45 e, stiftes den 1. januar i udstykningsåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i en samlet rate med forfald, når udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., registreres i et autoritativt. Den sidste rettidige betalingsdag er den 14. dag i måneden efter datoen for told- og skatteforvaltningens afsendelse af påkrav. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Stk. 2. Allerede betalte rateopkrævninger af grundskyld og dækningsafgift i udstykningsåret for den nu udstykkede ejendom modregnes i opkrævningen efter stk. 1.

Stk. 3. Ejers den udstykkede ejendom af flere personer i sameje på tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., modtager hovedejeren fastsat efter § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt., den samlede opkrævning. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet

	<p>overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra dagen efter den sidste rettidige betalingsdag med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.</p> <p>§ 45 i. Forfalder grundskyld og dækningsafgift, jf. § 45 h, stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6, 87 b eller 88 a, eller på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter ejendomsskatteovens § 17, stk. 4, 5 og 7, og § 20, stk. 3.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning jf. stk. 1, er opkrævet for meget, udbetales differencen til den ejer, som betalte rateopkrævningen, jf. § 45 h, stk. 3.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning, jf. stk. 1, er opkrævet for lidt, opkræves differencen af told- og skatteforvaltningen i en særskilt reguleringsrate.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Uanset § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5, bortfalder pante- og fortrinsretten fra og med tidspunktet for udstykningen, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.«</p>

UDKAST

<p>§ 82. --- Stk. 2. ---</p>	<p>25. I § 82 indsættes som nyt stykke: »Stk. 3. Medfører en efterregulering efter stk. 1, at en ejer af en ejendom omfattet af § 33 har betalt for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter § 34, stk. 4.«</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I ejendomsvurderingsloven, jf. lov- bekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024 og § 2 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 11. For ejendomme som nævnt i § 10, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven af aktier i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.</p>	<p>1. § 11, stk. 1 og 2, affattes således: »For ejendomme som nævnt i § 10 kan der på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, der er relevant til brug for</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ansættelse af bo- eller gaveafgift, jf. boafgiftsloven, eller ansættelse af indkomstskat af gave, jf. statsskattelovens § 4, litra c, herunder til brug ved ansættelse af bo- eller gaveafgift efter boafgiftsloven eller indkomstskat efter statsskattelovens § 4, litra c, af aktier m.v. i et selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, 2) fastsættelse af overdragelsessum ved overdragelse af

Stk. 2. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsjendomme og skovejendomme udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

Stk. 3. Samtidig med indgivelse af en anmodning om ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau). Gebyret reguleres efter personskattelovens § 20. Gebyret tilbagebetales, hvis anmodningen afvises eller tilbagekaldes.

Stk. 4. ---

virksomhed med succession efter kildeskattelovens § 33 C, overdragelse af aktier m.v. med succession efter aktieavancebeskatningslovens § 34 eller udlodning af virksomheder eller aktier m.v. med succession efter dødsboskattelovens § 29, eller

- 3) opgørelse af beregningsgrundlaget efter momsbeholdningslovens § 55, stk. 4.

Stk. 2. Ansættelsen af ejendomsværdi efter stk. 1 foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori på anmodningstidspunktet. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme omfattet af § 10, nr. 1, skovejendomme omfattet af § 10, nr. 2, og ejerboliger og boliger omfattet af § 10, nr. 5, udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30. Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for ejerboliger omfattet af § 10, nr. 7, og erhvervsjendomme med boligdel udgør værdien af boliger et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat for boligdelen efter § 35, stk. 1.«

2. I § 11 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den ansatte ejendomsværdi efter stk. 1 er gældende til

UDKAST

	<p>brug for værdiansættelsen af ejendommen til brug for overdragelser, udlodninger og opgørelser m.v. som nævnt i stk. 1, der sker senest 2 år efter ansættelsen er meddelt, hvis ikke der siden ansættelsen er indtrådt begivenheder, der opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 6, stk. 1.«</p> <p>Stk. 3 og 4 bliver herefter til stk. 4 og 5.</p>
<p>§ 35 a. For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, anvendes den senest ansatte ejendomsværdi efter § 88 som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning og som grundlag for ydelse af lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., hvis en fordeling af ejendomsværdien er nødvendig for at afgrænse den del af ejendommen, som anvendes til erhvervmæssige formål. Undtaget herfor er beskatning efter ejendomsskatteovens kapitel 1-3</p> <p><i>Stk. 2.</i> For ejendomme, der anvendes til såvel boligformål som erhvervmæssige formål, skal ejendommejeren anmode told- og skatteforvaltningen om en ny ejendomsværdi og fordeling, hvis en ejendom bliver omfattet af stk. 1, eller hvis den værdimæssige fordeling mellem den del af en ejendom, der anvendes til boligformål, og den</p>	<p>3. § 35 a ophæves.</p>

<p>del, der anvendes til erhvervsmæssige formål, ændres som følge af:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ændringer i grundareal. 2) Opførelse af nybyggeri. 3) Nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse. 4) Ændret anvendelse, når dette er af betydning for vurderingen. 5) Ændret ejendomsværdi eller grundværdi som følge af ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. 6) Dokumentering af ikke hidtil kendt forurening eller konstatering af afhjælpning af forurening. 7) Skade lidt på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludselig opstået hændelse. 8) Ændring eller ophør af en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3. <p><i>Stk. 3.</i> Told- og skatteforvaltningen foretager efter anmodning en vurdering af, om betingelserne i stk. 2 er opfyldt. Er betingelserne opfyldt, foretages en ansættelse af ejendomsværdien og fordeling efter § 88 i forbindelse med den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering.</p>	
	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>I afskrivningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 242 af den 18. februar 2021, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1472 af den 12. december 2024, foretages følgende ændring:</p>

<p>§ 19. --- <i>Stk. 2-4.</i> <i>Stk. 5.</i> Er den del af bygningens samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, fastsat efter § 45, indgår denne del ikke i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning efter stk. 1. I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 35 kan henføres til ejerboligen. Tilsvarende medregnes etagearealet af denne bygningsdel ikke efter stk. 1.</p>	<p>1. I § 19, stk. 5, 2. pkt., affattes således: »I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen efter stk. 1 ikke den del, der kan henføres til ejerboligen.«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>I boafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2023, som ændret ved § 7 i lov nr. 1795 af 28. december 2023, § 3 i lov nr. 482 af 22. maj 2024 og § 1 i lov nr. 682 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 12. Aktiver og passiver i dødsboer ansættes i boopgørelsen til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag. Er et aktiv udloddet før opgørelsesdagen, og er der givet told- og skatteforvaltningen meddelelse herom i henhold til dødsboskattelovens § 5, stk. 2, ansættes aktivet dog til værdien på udlodningstidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 3, 4 og 7,</p>	<p>1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdi«: », jf. dog § 12 b,«.</p>

anføres værdierne på anmeldelsestidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 6, jf. § 8, stk. 3, anføres værdierne på udbetalingstidspunktet. I en anmeldelse efter § 10, stk. 5, anføres værdierne på udbetalingstidspunktet. Ved opgørelsen af sidstnævnte værdi fratrækkes afgift efter pensionsbeskatningsloven, som skal betales af det udbetalte beløb. Ved opgørelse af en indkomstskattepligtig udenlandsk pensionsordning, som ikke er fritaget for boafgift, jf. § 3, stk. 1, litra b, fratrækkes 40 pct. af den samlede værdi på udbetalingstidspunktet. Ansættelsen er bindende for boet, arvingerne, legatarerne, den længstlevende ægtefælle, selskaberne og repræsentanterne for udenlandske forsikringselskaber.

Stk. 2. Hvis en værdiansættelse ikke er baseret på en sagkyndig vurdering og told- og skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien på de i stk. 1 nævnte tidspunkter, kan den ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer. Hvis told- og skatteforvaltningen vil ændre ansættelsen uden sagkyndig vurdering, skal den give boet og skifteretten meddelelse om ændringen inden 3 måneder efter boopgørelsens modtagelse. Ønsker told- og skatteforvaltningen sagkyndig vurdering, skal den inden samme frist rette henvendelse til skifteretten herom.

2. I § 12, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »handelsværdien«: »eller værdi ansat efter § 12 b«.

<p>Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer værdiansættelsen uden sagkyndig vurdering, kan boet inden 4 uger efter at have modtaget meddelelse om ændringen anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer. Anmodning om sagkyndig vurdering skal ledsages af en skriftlig begrundelse. Kopi tilsendes boet henholdsvis told- og skatteforvaltningen samtidig med indgivelse af anmodning til skifteretten.</p> <p><i>Stk. 3-4. ---</i></p>	
	<p>3. Efter § 12 a indsættes:</p> <p>»12 b. Uanset § 12, stk. 1, kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«</p>
<p>§ 27. En gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Værdiansættelsen er bindende for gavegiver og gavemodtager.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Finder told- og skatteforvaltningen, at en værdiansættelse ikke svarer til handelsværdien på tidspunktet for gavens modtagelse, kan den ændre værdiansættelsen inden 6 måneder efter anmeldelsens modtagelse. Har told- og skatteforvaltningen ikke de oplysninger, der er nødvendige for at tage stilling til</p>	<p>4. I § 27, <i>stk. 1</i>, indsættes som 3. <i>pkt.</i>:</p> <p>»Uanset 1. pkt. kan fast ejendom vælges værdiansat svarende til ejendomsværdien ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 11.«</p> <p>5. I § 27, <i>stk. 2, 1. pkt.</i>, indsættes efter »handelsværdien«: »eller værdi ansat efter § 12 b«.</p>

UDKAST

<p>værdiansættelsen, suspenderes fristen i den periode, der forløber, fra told- og skatteforvaltningen anmoder om disse oplysninger, og indtil oplysningerne modtages. Har det betydning for den afgiftspligtiges mulighed for at varetage sine interesser, at fristen for at foretage værdiansættelsen forlænges, skal en anmodning om en rimelig fristforlængelse imødekommes.</p>	
	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>I dødsboskatteoven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 426 af 28. marts 2019, som ændret bl.a. ved § 4 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og senest ved § 5 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, foretages følgende æn- dring:</p>
<p>§ 29. --- <i>Stk. 2.</i> Gevinst ved udlodning af fast ejendom omfattet af ejendoms- avancebeskatningsloven medreg- nes ved opgørelsen af bobeskat- ningsindkomsten, jf. § 27, stk. 1, idet § 27, stk. 2 og 3, dog finder anvendelse. 1. pkt. finder ikke anven- delse, i det omfang ejendommen blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles er- hversvirksomhed. Hvis mere end halvdelen af ejendommen blev an- vendt i afdødes eller en længstle- vende ægtefælles erhversvirksom- hed, finder 1. pkt. dog ikke anven- delse på nogen del af ejendoms-</p>	<p>1. § 29, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæ- ves, og i stedet indsættes: »Kan mere end halvdelen af over- dragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der blev anvendt i afdødes eller en længstlevende ægtefælles er- hversvirksomhed, finder 1. pkt. dog ikke anvendelse på nogen del</p>

UDKAST

<p>avancen vedrørende den pågældende ejendom. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3, anses ikke i denne forbindelse for erhvervsvirksomhed.</p> <p><i>Stk. 3-6. ---</i></p>	<p>af ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«</p>
	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019 og § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 3. Er en afstået fast ejendom erhvervet ved gave eller arveforskud, benyttes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen, som udgangspunkt for beregningen af fortjeneste ved afståelsen. Har erhvervelsen ikke været gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Er afståelse sket ved gave eller arveforskud, betragtes den</p>	<p>1. I § 3, <i>stk. 1, 2. pkt.</i>, og <i>stk. 2, 2. pkt.</i>, indsættes efter »indkomstskattepligtig,«: »eller er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.</p>

<p>værdi, der lægges til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum. Er overdragelsen hverken gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, betragtes værdien i handel og vandel på overdragelsestidspunktet som overdragelsessum.</p>	
<p>§ 9. Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>Stk. 2-7. ---</i></p>	<p>2. I § 9, stk. 1, 2. pkt., ændres », der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1« til: »omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, og som på afståelsestidspunktet anses som en erhvervs-ejendom efter ejendomsvurderingsloven«.</p>

	<p style="text-align: center;">§ 7</p> <p>I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret ved § 2 i lov nr. 333 af 9. april 2024 og § 4 i lov nr. 1214 af 26. november 2024, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 33 C. Ved overdragelse i levende live af en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever, hvorved forstås en person, som på overdragelsestidspunktet opfylder betingelserne i boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra d, kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-11 og 14. Adoptivforhold eller stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtskabsforhold. Stk. 2-11 og 14 finder alene anvendelse på ejendomsavancer vedrørende fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Hvis mere end halvdelen af ejendommen anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejen-</p>	

dom. Ved opgørelsen af den erhvervsmæssige andel lægges den ejendomsværdimæssige fordeling mellem erhverv og beboelse til grund. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom, som efter ejendomsvurderingsloven anses for landbrugs- eller skovejendom, anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed. For så vidt angår fast ejendom omfattet af 3. og 4. pkt., kan der kun ske indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter afskrivningslovens kapitel 3, hvis der samtidig sker indtræden i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til gevinst efter ejendomsavancebeskatningsloven på samme ejendom. Stk. 2-11 og 14 gælder heller ikke for fortjeneste på gæld, der skal beskattes efter reglerne i kursgevinstloven, medmindre det sker efter reglerne i kursgevinstlovens § 23. For aktier, anpartar og andelsbeviser og lignende gælder aktieavancebeskatningslovens §§ 34, 35 og 35 A, uanset om de indgår i virksomheden.

Stk. 2. ---

Stk. 3. Tab, som konstateres ved overdragelse af aktiver, fradrages i overdragerens skattepligtige indkomst i samme omfang som ved salg til andre personer. Som salgssum betragtes den værdi, der er lagt til grund ved beregning af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen. Har erhvervelsen ikke været afgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes det pågældende aktivs

1. § 33 C, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Kan mere end halvdelen af overdragelsessummen for ejendommen henføres til den del af ejendommen, der anvendes i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, finder stk. 2-11 og 14 dog anvendelse på hele ejendomsavancen vedrørende den pågældende ejendom.«

2. I § 33 C, stk. 3, 3. pkt., indsættes efter »indkomstskattepligtig,«: »el-

UDKAST

<p>værdi i handel og vandel på overdragelsestidspunktet. Erhververen skal herefter anvende disse værdier som skattemæssig anskaffelsessum og indtræder ikke i overdragerens skattemæssige stilling med hensyn til disse aktiver.</p> <p><i>Stk. 4-14. ---</i></p>	<p>ler er værdiansættelsen foretaget efter boafgiftslovens § 27, stk. 1, 3. pkt.,«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p>I ligningsloven, [jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 13. januar 2023], foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 14. --- <i>Stk. 2. ---</i> Stk. 3. Begrænsningen i stk. 2, 1.-4. pkt., gælder ikke i det omfang, ejendommen eller stuehuset er benyttet erhvervsmæssigt i indkomståret. Der bortses dog fra uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse.</p>	<p>1. I § 14, stk. 3, indsættes efter 2. pkt. som 3.-5. pkt.:</p> <p>»Som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., anses ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 10 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses som uvæsentlig erhvervsmæssig benyttelse, jf. 2. pkt., ikke en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål,</p>

	<p>når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 90 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«</p>
<p>§ 15 J.--- <i>Stk. 2. ---</i> <i>Stk. 3.</i> Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen. <i>Stk. 4.</i> Deltagere i et fællesskab som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, kan bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter ikke fradrage ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer, hvis denne udelukkende tjener til bolig for deltagerne. Er en del af</p>	<p>2. I § 15 J, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4, 2. pkt., ændres »beregnete« til: »angivne«.</p>

<p>ejendommen udlejet, kan deltagerne ikke fradrage den efter 3. pkt. beregnede del af ejendommens udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af deltagerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan ejere af en udlejningsejendom omfattet af ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6 og 7, bortset fra renter af indestående prioriteter samt reservefonds- og administrationsbidrag til realkreditinstitutter, ikke fradrage den efter 2. pkt. beregnede del af de til ejendommen knyttede udgifter, herunder afskrivninger på særlige installationer. Denne del beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.</p> <p><i>Stk. 4. ---</i></p>	<p>3. I § 15 J, stk. 3, 2. pkt., og stk. 4, 3. pkt., ændres »beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen« til: »udgør den del af etagearealet, der ikke anvendes erhvervsmæssigt«.</p>
<p>§ 15 K. ---</p> <p><i>Stk. 2-5. ---</i></p> <p><i>Stk. 6.</i> For ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1,</p>	<p>4. I § 15 K, stk. 6, indsættes efter 1. pkt., som nye punktummer: »En</p>

UDKAST

<p>nr. 5, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, foretages fradrag for de faktiske driftsudgifter, der kan henføres til den del af ejendommen, der benyttes erhvervsmæssigt. Tilsvarende gælder ejendomme af den art, der er nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 5, som er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.</p>	<p>ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, anses for erhvervsmæssigt benyttet, når den erhvervsmæssigt benyttede del af ejendommen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde anses en ejendom, jf. 1. pkt., der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, for erhvervsmæssigt benyttet, når ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 5. og 6. pkt. finder tilsvarende anvendelse.«</p>
	<p style="text-align: center;">§ 9</p> <p>I lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v., jf. lovbeholdning nr. 256 af 25. februar 2021, som ændret ved § 4 i lov nr. 2227 af 29. december 2020, § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 10 i lov nr. 679 3. juni 2023, foretages følgende ændring:</p>
<p>§ 1. --- <i>Stk. 2-3. ---</i> <i>Stk. 4.</i> Lån i medfør af stk. 1 og 2 kan kun ydes, såfremt</p>	

UDKAST

<p>1) ---</p> <p>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 flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende kommunale ejendomsbidrag m.v , der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed,</p> <p>3) ---</p> <p><i>Stk. 5-8. ---</i></p>	<p>1. § 1, stk. 4, nr. 2, 2. pkt., ophæves.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 10</p> <p>I selskabsskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1241 af den 22. august 2022, som ændret senest ved § 6 i lov nr. 1563 af den 12. december 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 5 D. ---</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller in-</p>	<p>1. § 5 D, stk. 3 og 4, affattes således:</p> <p>»<i>Stk. 3.</i> På bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og installationer, der udelukkende tjener sådanne bygninger, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på</p>

stallationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Stk. 4. På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af den værdi, hvormed installationen skønnes at indgå i ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Stk. 5-8. ---

Stk. 9. Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der

grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.

Stk. 4. På installationer, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningslovens § 15, stk. 2, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, foretages afskrivning på grundlag af handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.«

2. § 5 D, stk. 9, 1. pkt., affattes således:

»Ved opgørelse af fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven for fast ejendom, der er erhvervet før overgangen til skattepligt, træder handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse i stedet for anskaffelsessummen.«

<p>er grundlaget for den første skatteansættelse, i stedet for anskaffelsessummen. Selskabet eller foreningen mv. kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi til grund. Ved omdannelse af en pensionskasse omfattet af § 3, stk. 1, nr. 9, eller et arbejdsmarkedsrelateret livsforsikringsaktieselskab omfattet af § 3, stk. 1, nr. 18, til et livsforsikringsselskab omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1, anvendes dog i alle tilfælde handelsværdien på tidspunktet for indtræden af skattepligt efter stk. 1. Ved opgørelsen af fortjeneste eller tab anvendes ejendommens faktiske anskaffelsestidspunkt, dog således at ved opgørelsen af tillæg efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5 anses den pågældende ejendom som erhvervet ved begyndelsen af det indkomstår, der er grundlaget for den første skatteansættelse.</p> <p><i>Stk. 10. ---</i></p>	
<p>§ 14. --- <i>Stk. 2-4. ---</i></p> <p><i>Stk. 5.</i> Fast ejendom medregnes til den pr. 1. januar i indkomståret fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret, jf. dog 2. pkt. Ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til den i 1. pkt. opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på</p>	<p>3. § 14, stk. 5, affattes således:</p> <p>» Faste ejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af handelsværdien, der kan henføres til skov.«</p>

UDKAST

<p>40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.</p> <p><i>Stk. 6-8. ---</i></p>	
	<p style="text-align: center;">§ 11</p> <p>I virksomhedsskatteloven, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1836 af den 16. september 2021, som ændret ved § 6 i lov nr. 2193 af 30. november 2021 og § 17 i lov nr. 679 af den 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 1. ---</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, indgår ikke i den selvstændige erhvervsvirksomhed. Dog indgår i virksomheden den erhvervsmæssige del af en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang. Ejendomme som nævnt i ejendomsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6-8, indgår i virksomheden med den del af ejendommen, der ikke tjener til bolig for ejere. Anskaffelsessummen for ombygning, forbedringer m.v. af den erhvervsmæssige del af sådanne ejendomme indgår ligeledes i virksomheden. Biler, lastestandere, telefoner, datakommunikationsforbindelser og computere med tilbehør, der benyttes både erhvervsmæssigt og privat, kan indgå i virksomheden. Ved fastsættelse af</p>	<p>1. I § 1, stk. 3, indsættes efter 2. pkt. som nye punktummer:</p> <p style="padding-left: 2em;">»En ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, indgår med den del af ejendommen, der ikke</p>

UDKAST

<p>værdien af privat benyttelse af aktiver, der indgår i virksomheden, finder ligningslovens § 16 tilsvarende anvendelse. For biler, der indgår i virksomheden og benyttes både erhvervsmæssigt og privat, finder ligningslovens § 9 C, stk. 7, tilsvarende anvendelse.</p>	<p>anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen i henhold til en fordeling efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, der fortsat anses for retvisende, og hvor denne del udgør mindst 25 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. I andre tilfælde indgår en ejendom, der kun anvendes af ejeren til boligformål og erhvervsmæssige formål, med den del af ejendommen, der ikke anvendes af ejeren til boligformål, i virksomhedsordningen, hvor ejendomsværdien for den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, udgør mindre end 75 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum. Den skattepligtige kan vælge, at en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 skal træde i stedet for ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., fra og med det indkomstår den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 er meddelt den skattepligtige. Ejendommens kontante anskaffelsessum, jf. 3. og 4. pkt., og en ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, jf. 5. pkt., begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v., der ikke er indregnet heri, reguleres efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.«</p>
<p>§ 3. --- Stk. 2-3. ---</p>	

Stk. 4. Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller den ved indkomstårets begyndelse fastsatte ejendomsværdi med fradrag af byrder, som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, og tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien pr. seneste 1. januar forud for indkomstårets begyndelse med tillæg af eventuel ikke medregnet anskaffelsessum for ombygning, forbedringer m.v. Udelukkende erhvervsmæssigt benyttede driftsmidler og skibe omfattet af afskrivningslovens kapitel 2 medregnes til den afskrivningsberettigede saldo værdi ved indkomstårets begyndelse, jf. afskrivningslovens § 5, stk. 2. Delvis erhvervsmæssigt benyttede driftsmidler og skibe omfattet af afskrivningslovens kapitel 2 medregnes til den uafskrevne del af det afskrivningsberettigede beløb ved indkomstårets begyndelse. Negativ saldo kan ikke fradrages. Andre løsøre genstande medregnes til handelsværdien. Dog medregnes varer, der omfattes af lov om skattemæssig opgørelse af varelagre m.v., samt husdyrbesætninger, der omfattes af lov om den skattemæssige behandling af husdyrbesætninger, til værdien opgjort efter reglerne i disse love. Øvrige aktiver medregnes til anskaffelsessummen med fradrag af skattemæssige afskrivninger. I det omfang anskaffelsessummen

2. I § 3, *stk. 4, 1. pkt.*, affattes således:

»Fast ejendom medregnes til den kontante anskaffelsessum eller ansat ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, begge med tillæg af anskaffelsessum for ombygning, forbedringer mv., der ikke er indregnet heri, reguleret efter indekset med lavest mulige geografiske niveau, der er fastsat efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1 og § 46.«

UDKAST

<p>omregnes til kontantværdi, anvendes denne. Driftsmidler, der hidtil udelukkende har været anvendt privat, og som skal anvendes fuldt ud erhvervsmæssigt, anses for indskudt til handelsværdien. Virksomhedens gæld fragår til kursværdien. <i>Stk. 5-7 ---</i></p>	
<p>§ 22. --- <i>Stk. 2-5. ---</i> <i>Stk. 6.</i> Aktiver, der benyttes både til erhvervsmæssige og private formål, og som kan indgå i virksomhedsordningen efter § 1, stk. 3, 1.-5. pkt., medregnes ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget efter stk. 5 med den forholdsmæssige værdi af aktivet, der svarer til den erhvervsmæssige anvendelse. <i>Stk. 7. ---</i></p>	<p>3. I § 22 a, stk. 6, ændres »§ 1, stk. 3, 1.-5.pkt.« til: »§ 1, stk. 3, 1.-9. pkt.«</p>
	<p>§ 12</p>
	<p>I lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, jf. lov nr. 477 af 17. juni 2008, som ændret ved lov nr. 709 af 25. juni 2010, lov nr. 751 af 25. juni 2014, § 3 i lov nr. 1052 af 30. juni 2020, § 3 i lov nr. 2614 af 28. december 2021 og ved § 31 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 5. --- <i>Stk. 2-5. ---</i></p>	

UDKAST

<p><i>Stk. 6.</i> For budgetåret 2024 opgøres ændringen i grundskyldspromillen for øvrige ejendomme, jf. stk. 1, som forskellen mellem kommunens grundskyldspromille for 2024 og det fastsatte loft for grundskyldspromillen, jf. ejendomsskattelovens bilag 1, uanset bestemmelsen i stk. 2.</p>	<p>1. § 5, <i>stk. 6</i>, ophæves.</p>
<p>§ 6. Provenuændringen vedrørende en kommunes dækningsafgift af erhvervsejendomme, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat af faste ejendomme som følge af ændringer i promillen for udskrivning af dækningsafgift af erhvervsejendomme, opgøres som grundværdien for disse ejendomme ganget med ændringen i promillen, jf. stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2.</i> ---</p> <p><i>Stk. 3.</i> Hvis en kommune i året før indkomståret har udskrevet dækningsafgift af erhvervsejendomme, men i indkomståret ikke udskriver dækningsafgift af erhvervsejendomme, beregnes provenutabet, jf. stk. 1, som provenuet i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat procentsats.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Den grundværdi for erhvervsejendomme, der er nævnt i stk. 1, er den af kommunen budgetterede grundværdi for de pågældende ejendomme for det år, hvori der betales dækningsafgift i indkomståret.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Fra og med budgetåret 2023 og frem til det budgetår, hvor det</p>	<p>2. I § 6, <i>stk. 1</i>, ændres »§ 23 A i lov om kommunal ejendomsskat« til: »ejendomsskattelovens § 12«.</p> <p>3. I § 6, <i>stk. 1</i>, indsættes efter », jf. stk. 2«: », korrigeret for virkningen af stigningsbegrænsningen på dækningsafgiften af erhvervsejendomme«</p> <p>4. § 6, <i>stk. 3 og 5</i>, ophæves. Stk. 4 bliver herefter stk. 3.</p> <p>5. § 6, <i>stk. 4</i>, der bliver nyt stk. 3, affattes således: »Den grundværdi for erhvervsejendomme og den korrektion for stigningsbegrænsningen, der er nævnt i stk. 1, er baseret på et af indenrigs- og sundhedsministeren fastsat skøn«.</p>

UDKAST

<p>inden den 1. september året inden kan konstateres, at mindst 90 pct. af de første almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendoms-vurderingslovens §§ 5 eller 6 på landsplan er udsendt, er grundværdierne som nævnt i stk. 1 uanset bestemmelsen i stk. 4 skønnede grundværdier baseret på den faktiske opkrævning i året før indkomståret fremskrevet med en af indenrigs- og boligministeren fastsat procentsats.</p>	
	<p>§ 13</p>
	<p>I lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, jf. lovbekendtgørelse nr. 63 af 19. januar 2021, som ændret ved § 8 lov nr. 923 af 18. maj 2021 og § 30 lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:</p>
<p>§ 23 c. --- <i>Stk. 2. ---</i> <i>Stk. 3.</i> Social- og indenrigsministeren fastsætter nærmere regler om kommunernes indberetning af oplysninger om provenu af dækningsafgift på offentlige ejendomme.</p>	<p>1. I § 23 c, <i>stk. 3</i>, ændres »kommunernes indberetning af oplysninger om« til: »om grundlaget for opgørelsen af«.</p>