

Udskriftsdato: 15. december 2025

2017/1 LSF 171 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Indefrysning af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.)

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin., j.nr. 2017-2517

Forslag

til

Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

(Indefrysning af stigninger i grundskylden for 2018-2020, forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beskatningsgrundlag for grundskyld, dækningsafgift af erhvervsejendomme og ejendomsværdiskat m.v.)

§ 1

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016 og § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

»Lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

2. Før § 1 indsættes:

»Kapitel 1

Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.»

3. I § 1 indsættes som *stk. 9*:

»*Stk. 9.* Det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1.«

4. Efter § 8 indsættes:

»Kapitel 2

Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020

§ 9. Til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene 2018-2020, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Stk. 3. Erhverves en ejendom i perioden 2018-2020, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

§ 9 a. Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Stk. 2. For ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes ved fastsættelse af andelen til beboelse samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 3. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 4. For to- og flerfamilieshuse ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 5. Ejers en ejendom af to eller flere ejere, ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes ejerandelen med lige store andele til hver ejer.

Stk. 6. På landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelen til brug for opgørelsen af lån forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi.

§ 9 b. Sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, og registreres sådanne ændringer ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller senere, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til, som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld. Der ydes ikke lån for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Stk. 2. Stk. 1 gælder også, hvis der sker ændringer i fordelinger eller ejerandele som nævnt i § 9 a, stk. 2-5.

§ 9 c. Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling på datoen for tinglysning af anmærkningsfrit skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling på datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling på datoen for offentliggørelse af den vurdering, hvori ændringen første gang indgår. Overtages en ejendom eller en del af ejendommen af ejerens ægtefælle, forbliver lån uanset stk. 1, 1.-3. pkt., indestående, og der ydes fortsat lån.

Stk. 2. Den senest rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 10 dage efter forfaldsdatoen, jf. stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den senest rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Stk. 3. Låntager hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der desuden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.«

5. Før § 10 indsættes:

»Kapitel 3

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.«

6. I § 11, stk. 1, ændres »Loven« til: »Kapitel 1«.

§ 2

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013, som ændret ved § 8 i lov nr. 202 af 27. februar 2015, § 4 i lov nr. 652 af 8. juni 2016, § 9 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 8 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 1, nr. 3, ændres »væsentlig værdiforringelse« til: »værdiforringelse på mere end 20 pct.«

2. I § 9, stk. 1, 3. pkt., udgår », finder tilsvarende anvendelse«.

3. I § 9, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

»§ 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

§ 3

I ejendomsvurderingsloven, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »skovejendomme«: » og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme«.

2. § 10, stk. 1, nr. 5, affattes således:

»5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.«

3. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »boafgift, jf. lov om afgift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven)« til: »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«.

4. § 20 affattes således:

»§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ved grundværdiansættelse efter stk. 1 og 2 ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.«

5. I § 27, stk. 1, 1. pkt., udgår »med tre-seks beboelseslejligheder«.

6. Efter § 27 indsættes i *kapitel 5*:

»§ 27 a. For boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, ansættes på anmodning fra ejeren en særskilt ejendomsværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Ansættelse efter 1. pkt. foretages, som hvis boligen var beboet af ejeren.«

7. I § 30, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »på sådanne ejendomme«: », for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme«.

8. I § 31, stk. 2, 1. pkt., ændres »For andre boliger« til: »For boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,«.

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

»Stk. 3. For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

10. I § 35 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.«

11. I § 37 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

12. I § 40, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Der foretages ligeledes tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 delvist er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.«

13. I § 42, stk. 2, indsættes som 4. pkt.:

»Stammer en del af den nyopståede ejendom som nævnt i 2. pkt. fra en ejendom, der ved seneste vurdering var undtaget fra vurdering, anvendes basisåret som fastsat efter 2. og 3. pkt. for den øvrige del af den nyopståede ejendom.«

14. I § 42, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Ved ansættelse af grundværdier, der ikke hidtil har været ansat, jf. §§ 9, 12 og 13, anvendes ligeledes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.«

15. I § 52, stk. 1, indsættes efter »ejerbolig«: »en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1,«.

16. I § 58, stk. 1, ændres »vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning« til: »tidligere vurderinger«.

17. § 64, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for:

- 1) Ejendomme, der ikke vurderes efter denne lov pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019.
- 2) Ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvis fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. § 9.
- 3) Landbrugsejendomme.
- 4) Skovejendomme.
- 5) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.
- 6) Ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrugs- eller skovejendomme efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.
- 7) Omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.
- 8) Ejendomme, der ved en eller flere vurderinger for 2011-2017 var undtaget fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen var undtaget fra vurdering.
- 9) Ejendomme, der ikke er vurderet efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen ikke er vurderet.«

18. § 67, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at told- og skatteforvaltningen skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.«

19. I § 82, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

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

20. I § 83, stk. 2 og 3, ændres »som inden denne lovs ikrafttræden« til: »som efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019«.

21. I § 83, stk. 4, indsættes efter 3. pkt.:

»Overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte.«

22. § 83, stk. 4, 4. pkt., der bliver 5. pkt., affattes således:

»Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.«

23. I § 87, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Der foretages ikke vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, der ikke var vurderet ved denne lovs ikrafttræden, og som pr. 1. oktober 2018 skal vurderes i lige år efter § 5 i denne lov.«

24. I § 87, stk. 2, indsættes som 4. pkt.:

»Der foretages uanset §§ 5 og 6 vurdering pr. 1. september 2019 af ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 omvurderes efter 1. pkt.«

25. I § 87, stk. 5, 1. pkt., § 88, stk. 5, 1. pkt., og § 89, stk. 1 og 2, indsættes efter »§ 5 i denne lov«: »eller i forbindelse med, at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b«.

26. I § 89, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Modtages de i 1. pkt. nævnte meddelelser før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til skatteankeforvaltningen den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.«

27. I § 89, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Modtages de i 1. pkt. nævnte meddelelser før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til skatteankeforvaltningen den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.«

§ 4

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret ved § 4 i lov nr. 1347 af 3. december 2013, § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 4, nr. 2, affattes således:

»2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.«

2. I § 4 a, stk. 1, nr. 1, ændres »Den ejendomsværdi« til: »80 pct. af den ejendomsværdi«.

3. I § 4 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38 udgør 80 pct. af ejendomsværdien.«

4. I § 4 b, stk. 2, nr. 1, udgår »reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type«.

5. I § 4 b, stk. 4, nr. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.«

6. I § 4 b, stk. 4, nr. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.«

§ 5

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som ændret bl.a. ved lov nr. 179 af 1. marts 2016, lov nr. 61 af 16. januar 2017, lov nr. 227 af 7. marts 2017 og senest ved § 2 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi.«

2. I § 1, stk. 7, og stk. 9, 2. pkt., ændres »skovejendomme« til: »landbrugs- eller skovejendomme«.

3. I § 1, stk. 8, 2. pkt., ændres »skovejendommens« til: »landbrugs- eller skovejendommens«.

4. I § 1, stk. 9, 1. pkt., ændres »skovejendom« til: »landbrugs- eller skovejendom«.

5. I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »svares af«: »80 pct. af«.

6. I § 23 A, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »samme promille af«: »80 pct. af«.

7. I § 27, stk. 2, ændres »§§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6«.

§ 6

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 1. september 2016, som ændret senest ved lov nr. 1684 af 26. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 17 A, stk. 2, 1. pkt., ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse og lov om lån til betaling af ejendomsskatter« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 7

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og senest ved § 23 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 a, stk. 2, indsættes efter »afslag på genoptagelse, jf.«: »§ 20 b, stk. 3, og«.

2. § 20 b, stk. 1, affattes således:

»Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 4 uger efter deklarationsmeddelelsens udsendelse, jf. § 20 a, stk. 2. Afgørelsesperioden udløber 6 uger efter afgørelsesperiodens indtræden, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.«

3. § 20 b, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Har told- og skatteforvaltningen truffet afgørelse om vurdering af fast ejendom, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, jf. stk. 2, skal told- og

skatteforvaltningen uanset reglerne i § 33 genoptage vurderingen, hvis oplysningerne, der er modtaget i afgørelsesperioden, kan give grundlag for at ændre vurderingen.«

4. I § 20 b indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningens adgang til at træffe afgørelse om genoptagelse, jf. *stk. 3*, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter *stk. 2*, påklages, jf. § 35 a. Afgørelse om nægtelse af genoptagelse, jf. *stk. 3*, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter *stk. 2*, påklages, jf. § 35 a.

Stk. 5. Vurderinger, der ændres efter genoptagelse, jf. *stk. 3*, tillægges skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.«

5. Efter § 20 c indsættes i *kapitel 7 a*:

»§ 20 d. Partsinddragelse og anden kommunikation, der sendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, sendes alene til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom, medmindre told- og skatteforvaltningen har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering.«

§ 8

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1548 af 19. december 2017, foretages følgende ændring:

1. To steder i § 18, *stk. 1, nr. 6*, ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 9

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 1376 af 4. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 22 indsættes efter *stk. 11* som nyt stykke:

»*Stk. 12.* § 5, nr. 1 og 2, og §§ 6, 8, 9 og 11 har virkning fra det tidspunkt, hvor der foreligger en offentlig vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Ved direkte eller indirekte overdragelse af en ejendom efter afskrivningslovens § 19, *stk. 5*, og § 40 C, *stk. 8*, aktieavancebeskatningslovens § 34, *stk. 1, nr. 3*, dødsboscattelovens § 27, *stk. 2*, og § 29, *stk. 2 og 3*, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, *stk. 6, § 5 A*, *stk. 1, § 6, stk. 2*, og § 9, *stk. 1*, og kildeskattelovens § 33 C, *stk. 1*, i perioden fra og med den 1. januar 2018 til og med den 27. februar 2018 vil den senest offentliggjorte vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, skulle lægges til grund for beskatningen, medmindre ejeren anmoder told- og skatteforvaltningen om at få foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven og i stedet få denne lagt til grund for beskatningen. Anmodningen til told- og skatteforvaltningen skal ske inden for fristerne i skattekontrollovens § 10 for at give oplysninger til told- og skatteforvaltningen for det år, hvor den direkte eller indirekte overdragelse er sket.«

Stk. 12 bliver herefter *stk. 13*.

§ 10

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 24. februar 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 296 af 22. marts 2016, § 3 i lov nr. 628 af 8. juni 2016, § 9 i lov nr. 665 af 8. juni 2016 og § 10 i lov nr. 674 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 3, 1. pkt., ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

2. I § 4, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Uanset at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om betaling af grundskyld m.v., kan der dog samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen.«

3. I § 17, stk. 1, nr. 3, indsættes som 4. pkt.:

»Beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. medregnes dog ikke.«

4. I § 19 ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 11

I lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) foretages følgende ændringer:

1. I § 7 indsættes som 2. pkt.:

»Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte, at dele af loven træder i kraft på forskellige tidspunkter.«

2. I § 7 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på sager, som er under behandling ved lovens ikrafttræden. For sådanne sager finder de hidtil gældende regler anvendelse.«

§ 12

I lov om forurennet jord, jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 33, stk. 3, 2. pkt., ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter« til: »kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 13

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 11 træder i kraft den 1. maj 2018.

Stk. 3. § 3, § 4, nr. 1, § 5, nr. 2-4 og 7, og §§ 9 og 10 har virkning fra og med den 1. januar 2018.

Stk. 4. § 4, nr. 2 og 3, har virkning fra og med det første indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 5. § 4, nr. 4-6, har virkning fra og med det indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for danske ejendomme er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 6. § 5, nr. 1, 5 og 6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket grundlaget for beregning af grundskylden og dækningsafgiften er grundværdien henholdsvis forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 7. Stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt senest den 30. juni 2018, fradrages i den grundskyld, der skal betales den 1. juli 2018 eller senere. Lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fradrages i den betalte grundskyld efter 1. pkt.

Stk. 8. Er der efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, nedskrives dette lån med et beløb svarende til det beløb, lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes med efter stk. 7, 2. pkt.

Stk. 9. Told- og skatteforvaltningens afgørelser om almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, og told- og skatteforvaltningens afgørelser om afslag på genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, af almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven kan tidligst påklages til skatteankeforvaltningen fra og med den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

1.1.1. Udmøntning af dele af forliget Tryghed om boligbeskatningen

1.1.2. Præciseringer af den nye ejendomsvurderingslov og følgelovgivning

1.1.3. Ændring af lov om individuel boligstøtte

1.1.4. Ændring af ikrafttrædelsesbestemmelse for Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)

2. Lovforslagets indhold

2.1. Midlertidig indefrysningsordning for 2018-2020

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Grundskyld

2.1.1.2. Låneordning for pensionister m.fl.

2.1.2. Lovforslaget

2.2. Forsigtighedsprincip

2.2.1. Gældende ret

2.2.1.1. Ejendomsværdiskat

2.2.1.2. Kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)

2.2.2. Lovforslaget

2.3. Justering af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a om frist for afgørelse om vurdering, deklaration og afgørelsesperiode

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Lovforslaget

2.4. Etapevis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Lovforslaget

2.5. Lov om individuel boligstøtte

2.5.1. Gældende ret

2.5.2. Lovforslaget

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser

3.2. Administrative konsekvenser

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

5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Miljømæssige konsekvenser

7. Forholdet til EU-retten

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 forliget Tryghed om boligbeskatningen.

Med lovforslaget foreslås det at udmønte de dele af forliget, der vedrører indførelse af en midlertidig

indefrysningsordning for 2018-2020, hvorefter der automatisk ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017.

Samtidig foreslås det med lovforslaget at udmønte de dele af forliget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes til 80 pct. af ejendoms-, grund- og forskelsværdierne.

Endvidere indeholder lovforslaget forslag til ændringer af ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven. Forslagene har til formål at præcisere og justere enkelte bestemmelser i ejendomsvurderingsloven og følgelovforslaget, som blev vedtaget i juni 2017 med ikrafttrædelse den 1. januar 2018.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til ændring af lov om individuel boligstøtte, så det sikres, at der kan ydes boligstøtte samtidig med lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020, dog således at beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 ikke skal medregnes i opgørelsen af boligudgiften.

Endelig indeholder lovforslaget forslag om at indføre mulighed for en etapevis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1).

Lovforslag til udmøntning af de dele af forliget Tryghed om boligbeskatningen, der skal have virkning fra 2021, herunder nye satser for ejendomsværdiskat og grundskyld, indførelse af en rabatordning for ejerboliger, en permanent indefrysningsordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat af ejerboliger, en moderniseret stigningsbegrænsningsordning for øvrige ejendomme og SKATs overtagelse af opkrævning af grundskyld, fremsættes i kommende folketingssamlinger.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

1.1.1. Udmøntning af dele af forliget Tryghed om boligbeskatningen

For at skabe tryghed om boligskatte er det afgørende, at ejendomsvurderingerne er så præcise og gennemskuelige som muligt. Et bredt politisk flertal indgik derfor i efteråret 2016 et politisk forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem, som skal sikre danskerne bedre og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Med de nye vurderinger rettes op på de problemer, der var ved det tidligere system. For nogle boligejere vil den nye vurdering være lavere end den gamle, men for rigtig mange boligejere vil den nye vurdering være højere, blandt andet fordi boligpriserne er steget siden 2011.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 2. maj 2017 forliget Tryghed om boligbeskatningen vedrørende et nyt boligbeskatningssystem, der skal sikre, at boligejernes økonomi kan følge med ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem.

Forligspartierne var samtidig enige om at sikre boligejernes tryghed på længere sigt ved at forbedre det nuværende boligskattestop fra 2001, så det sikres, at boligejernes økonomi kan følge med. Med det nye boligbeskatningssystem vil boligskatte fra 2021 være låst fast som andel af boligens værdi.

Efter forliget skal der desuden indføres en generel indefrysningsordning for stigninger i boligskatte, der indebærer, at de indefrosne beløb først skal betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

For perioden frem til 2021 vil årlige stigninger i grundskylden af ejerboliger automatisk blive indefrosset, og det vil ske uden forrentning. Fra 2021 vil stigninger i boligskatte (ejendomsværdiskat og grundskyld under ét) automatisk blive indefrosset til en rente, der svarer til renten ved den eksisterende indefrysningsordning for pensionister (der pt. udgør 1,24 pct. i 2017).

I 2018-2020 indefrysnes stigninger i grundskylden af ejerboliger i en midlertidig kommunal indefrysningsordning.

Fra 2021 indefrysnes stigninger i de samlede boligskatte i en permanent statslig ordning. De indefrosne beløb vil fremgå af årsopgørelsen, og indefrysningen kan fravælges.

Forligspartierne var endvidere enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode ved, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Efter forliget skal der derfor indføres et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, boligejerne og øvrige ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen.

Lovforslaget udmønter de dele af forliget, der vedrører den midlertidige indefrysningsordning og forsigtighedsprincippet.

Det foreslås således at indføre en midlertidig indefrysningsordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020. Den midlertidige indefrysningsordning indebærer, at årlige stigninger i grundskylden automatisk bliver indefrosset uden forrentning. De indefrosne beløb skal som udgangspunkt først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

Endvidere foreslås det at indføre et forsigtighedsprincip ved fastsættelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld fra det tidspunkt, hvor vurderinger i det nye vurderingssystem skal anvendes som beregningsgrundlag. Forsigtighedsprincippet indebærer, at det beløb, boligejerne og ejere af øvrige ejendomme skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. På den måde sikres det, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, kommer boligejerne til gode.

Efter ejendomsvurderingsloven, der trådte i kraft den 1. januar 2018, vurderes ejerboliger første gang pr. 1. september 2018, og ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt landets øvrige ejendomme vurderes første gang pr. 1. september 2019. Tidsplanen, der fra starten har været meget ambitiøs, er forbundet med en række risici, da det har været nødvendigt at påbegynde udviklingen sideløbende med, at opgavens indhold og omfang er blevet afklaret, og der arbejdes på en konsolidering heraf.

1.1.2. Præciseringer af den nye ejendomsvurderingslov og følgelovgivning

Til udmøntning af det politiske forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem vedtog Folketinget i juni 2017 en ny ejendomsvurderingslov og en række ændringer af skatteforvaltningsloven, der fastsætter rammerne for de nye vurderinger af landets ejerboliger i 2018 og af ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt landets øvrige ejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i 2019. Ejendomsvurderingsloven indeholder tillige de regler, der fastsætter rammerne for tilbagebetalingsordningen, hvorefter ejendomsejerne skal have tilbud om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatte. Det vurderes på baggrund af det arbejde, der efterfølgende er pågået med henblik på etablering af fornøden systemunderstøttelse og processer i vurderingsarbejdet, nødvendigt at præcisere og justere enkelte bestemmelser i ejendomsvurderingsloven og følgelovgivningen for at tydeliggøre og understøtte den påtænkte udmøntning af de regler, der blev vedtaget i juni 2017.

1.1.3. Ændring af lov om individuel boligstøtte

Som følge af forslaget om indførelsen af en automatisk midlertidig indefrysningsordning er der behov for ændring i lov om individuel boligstøtte, sådan at det er muligt at modtage boligstøtte samtidig med, at der efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Det foreslås dog samtidig, at beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 ikke skal medregnes i opgørelsen af boligudgiften.

1.1.4. Ændring af ikrafttrædelsesbestemmelse for Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1)

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistrene vil skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter til ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsområdets kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes GD1 i 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018. Med den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse kan loven kun sættes i kraft i sin helhed. Der er dog delelementer af GD1, som det vil være hensigtsmæssigt at implementere før maj 2019. Der er derfor behov for, at dele af loven kan træde i kraft tidligere, såfremt dette kan ske uden at påvirke datagrundlaget for ejendomsbeskatningen.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Midlertidig indefrysningsordning for 2018-2020

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Grundskyld

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v. Skatten tilfalder den kommune, hvori ejendommen ligger.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale ejendomsskatter, jf. § 1 i lov om kommunal ejendomsskat. Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

- Ejendommens grundværdi efter eventuelt fradrag for grundforbedringer, således som disse beløb er fastsat af SKAT ved seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.
- Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som betyder, at stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten fra år til år. For 2016 er beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger dog fastfrosset, således at reguleringsprocenten i 2016 udgør 0, jf. lov nr. 179 af 1. marts 2016. Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2017 er endvidere fastfrosset for alle ejendomme, så reguleringsprocenten i 2017 udgør 0 pct., jf. lov nr. 227 af 7. marts 2017. For 2018 er reguleringsprocenten for forhøjelse af den afgiftspligtige grundværdi for skatteåret 2018 fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017.

Fradrag for forbedringer i grundværdien er afskaffet med virkning fra 2013, jf. § 1 i lov nr. 925 af 18. september 2012. Eksisterende fradrag for forbedringer i grundværdien fortsætter til deres udløb.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller hvis eksisterende ejendomme ændres, for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler og en grundværdi på grundskatteloftsniveau. Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes til det, den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi

er lig med den aktuelle grundværdi efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteløftet.

2.1.1.2. Låneordning for pensionister m.fl.

For personer, der har nået folkepensionsalderen eller får udbetalt visse sociale pensioner eller efterløn, gælder en låneordning (pensionistlåneordningen). Reglerne er fastsat i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Efter denne ordning er kommunerne forpligtet til at yde ovennævnte personer lån til betaling af ejendomsskatter og udgifter til tilslutning til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt, såfremt der anmodes herom, jf. § 1 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Endvidere kan kommunerne beslutte at yde lån til betaling af vej- og kloakudgifter og lignende.

Lånet ydes af den kommune, den pågældende ejendom er beliggende i, jf. § 1, stk. 3, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Det er en forudsætning for at yde lån, at ejendommens ejer eller dennes ægtefælle er fuldt skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor SKAT kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold. Herudover er det en betingelse, at ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse.

Lån kan således ydes til helårsboliger, herunder ejerlejligheder og fritidsboliger, men der kan ikke ydes lån til mere end én ejendom pr. person. 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 på ejendommen påhvilende ejendomsskatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller dennes husstands beboede lejlighed.

De nævnte betingelser gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. Er der tale om sameje, kan der kun ydes lån til en del af grundskylden svarende til den andel af ejendommen, den pågældende samejer og dennes husstand ejer. Hvis ejerforholdet fremgår af det eller de tinglyste skøder, lægges dette forhold til grund. Ellers forudsættes flere delejere at eje ejendommen i lige store andele hver. Idet den enkelte samejers husstands ejerandele medregnes til den pågældende samejers ejerandel, vil det i en situation, hvor et ægtepar ejer en ejendom i sameje, men hvor kun den ene er berettiget til at få ydet lån, således være muligt, at den berettigede optager lån til betaling af grundskylden for hele ejendommen.

Lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang. Renter af lån ydet i henhold til loven kan ikke fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Ved opkrævning af lån, der er forfaldet til betaling, ydes i stedet et nedslag i de renter, der er påløbet. Rentesatsen udgør 1,00 pct. for 2018.

Hvert år inden den 1. marts giver kommunalbestyrelsen låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af betalte ejendomsskatter og tilskrevne renter, jf. § 6 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Lån inklusiv påløbne renter sikres ved tinglysning af et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, hvis der er tale om sameje, jf. § 4, i stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Låntager kan vælge, hvorvidt der skal tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev.

Det er et krav for at yde lån, at der er friværdi i ejendommen i henhold til den senest opgjorte ejendomsvurdering, jf. § 4, i stk. 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Lånene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer, jf. § 5 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Dette gælder også i tilfælde, hvor der indtræder ejerskifte af kun en del af en ejendom. I sidstnævnte tilfælde vil kun det lån, der knytter sig til den solgte andel, forfalde, hvorimod lånet for den andel, der ikke ejerskiftes, forbliver indestående for den pågældende ejer.

Der er imidlertid visse ejerskiftesituationer, der ikke udløser forfald af lånet. Dette gælder eksempelvis, hvis ejendommen ved ejerens død eller optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem. Det samme gælder, hvis en ægtefælle overtager ejendommen til hensiddende i uskiftet bo. Det vil sige, at i disse situationer kan kommunalbestyrelsen tillade, at lån, der allerede er ydet, inklusiv renter, forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. En ægtefælle, som overtager en ejendom i de nævnte tilfælde, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Hvis et lån, der forfalder til betaling, er optaget af flere i forening, kan låntageren lade sin del af det forfaldne lån, der er optaget med sikkerhed i den samlede ejendom, »konvertere« til et lån med sikkerhed i låntagerens andel af ejendommen.

2.1.2. Lovforslaget

Det foreslås at indføre en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk vil yde lån til fysiske ejere af ejerboliger til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden i forhold til 2017, hvis stigningen for den enkelte ejer for det pågældende år overstiger 200 kr. Ved ejerboliger skal efter den foreslåede ordning forstås ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Stigningsbegrænsningen for grundskylden, hvorefter stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten (maksimalt 7 pct.) fra år til år, vil fortsat gælde til og med 2020. De stigninger i grundskylden, der ydes lån til i perioden 2018-2020, vil således skulle opgøres under hensyntagen til den gældende stigningsbegrænsning.

Efter den foreslåede indefrysningsordning skal der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, hvad enten sådanne stigninger skyldes en forhøjelse af satsen for grundskylden, bortfald af fradrag i grundværdien for forbedringer eller en højere grundværdi.

Falder grundskylden til under niveauet i 2017, vil der dermed ikke skulle ydes lån. Først når grundskylden eventuelt igen når op over niveauet i 2017, vil der på ny skulle ydes lån.

Det foreslås desuden at undtage de situationer fra indefrysningsordningen, hvor der sker væsentlige ændringer af grunden, f.eks. hvor en ændring af ejendommens grundareal, anvendelse eller planforhold medfører en ny, højere grundværdi, og der som følge heraf skal ske tilbageregning af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40.

Der vil ikke som i låneordningen for pensionister m.fl. skulle ydes lån til tilslutningsudgifter eller vej- og kloakudgifter og lignende.

Lånene vil skulle ydes automatisk. Ejeren vil således ikke skulle indgive anmodning om lånet til kommunen, og ejeren vil ikke kunne fravælge ordningen i perioden 2018-2020. Lånene vil endvidere ikke skulle forrentes i perioden 2018-2020.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal lånene i 2021 videreføres i en permanent indefrysningsordning, medmindre ejeren fravælger dette. Udmøntning af den del af forliget, der vedrører videreførelsen af lån fra den foreslåede midlertidige indefrysningsordning til en permanent indefrysningsordning, vil indgå i kommende forslag til ny ejendomsskattelov.

Der vil efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning ikke stilles sikkerhed ved tinglysning af pant i ejendommen for lånet. Lån, der ikke betales efter forfald, vil dermed kunne inddrives efter de almindelige regler for inddrivelse af gæld til det offentlige.

Det vil betyde, at der for den pågældende fordring kan ske lønindeholdelse efter § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 11 i samme lov kan foretages udpantning (udlæg) i ejerens aktiver. Da der ikke efter forslaget stilles krav om sikkerhed for lånene ved tinglysning af pant i ejendommen, vil udlæg skulle ske efter den sidst sikrede krone. Herudover vil der kunne være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske indeholdelse i. Endelig vil der i tilfælde, hvor lånet forfalder ved et ejerskifte af ejendommen, ikke kunne foretages udlæg i den ejerskiftede ejendom, idet denne efter ejerskiftet ikke længere vil tilhøre den låntager, hvis lån er forfaldet ved ejerskiftet.

For at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det derfor, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter vil skulle hæfte på den pågældende ejendom, hvorefter krav som følge af forfaldne lånebeløb også vil kunne rettes mod senere ejere af ejendommen. En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil således skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen. Efter forslaget vil tinglysning af et betinget skøde i forbindelse med en ejendomshandel medføre, at lån forfalder til betaling. Tinglyses et betinget skøde, vil køber således kunne betinge den endelige afslutning af ejendomshandlen af, at sælger betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom, ligesom sælger i perioden mellem tinglysning af betinget skøde og en eventuel endelig afslutning af ejendomshandlen vil have mulighed for at betale dette lån.

Det foreslås, at lånene forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer eller ændrer anvendelse, så ejendommen ikke længere er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning. I tilfælde, hvor ejendommen ejerskiftes, vil den nye ejer herefter skulle ydes lån til stigninger i grundskylden fra året efter ejerskiftet, idet den nye ejers lån vil skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for erhvervsåret. Det foreslås dog, at lånene ikke skal forfalde ved ejerskifte mellem ægtefæller. Overtager ægtefællen ejendommen helt eller delvist, vil ægtefællen herved automatisk indtræde i den del af ejerens lån, der vedrører den del af ejendommen, ægtefællen overtager, og lånet vedrørende denne del af ejendommen vil således skulle forblive indestående.

Den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil ikke ændre på den eksisterende pensionistlåneordning. Pensionister m.fl. vil således stadig efter reglerne i lov om lån til betaling af ejendomsskatter kunne vælge at optage lån til betaling af grundskylden ekskl. stigningen. For at sikre, at der ikke ydes lån til det samme beløb to gange, foreslås det, at der efter pensionistlåneordningen ikke skal kunne opnås lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

2.2. Forsigtighedsprincip

2.2.1. Gældende ret

2.2.1.1. Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten, der tilfalder staten, beregnes som en andel af den fastsatte ejendomsværdi, som den fremgår af den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten, hvis ejendomsværdien er højere, jf. ejendomsværdiskattelovens § 5.

Ejendomsværdiskatten er underlagt et skattestop. Det betyder, at grundlaget for ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a udgør det mindste af:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. september i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger fra 2018 hvert andet år pr. 1. september i lige

år. Ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, og ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, vurderes fra 2019 pr. 1. september i ulige år.

Den aktuelle ejendomsvurdering har kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien pr. 1. september i indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 plus 5 pct. eller pr. 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er ændret siden, kender SKAT ejendomsværdien på dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne.

Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, der er blevet ændret, således at der skal foretages en omvurdering, er dette ikke tilfældet. For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme er der i ejendomsvurderingslovens § 38 fastsat regler om, at SKAT tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau – en såkaldt skattestopsberegning.

Der betales ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i Danmark såvel som ejendomme beliggende i udlandet, hvis ejeren er hjemmehørende i Danmark og samtidig har rådighed over ejendommen.

Hvis der for en udenlandsk ejendom findes en udenlandsk ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, danner denne grundlag for ejendomsværdibeskatningen af ejendommen. Er dette ikke tilfældet, udgør beregningsgrundlaget handelsværdien.

Handelsværdien fastsættes som følger:

- 1) Findes der et udenlandsk indeks, der kan godkendes af SKAT, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris indekseret efter dette prisindeks.
- 2) Hvis et prisindeks som nævnt i nr. 1 ikke findes, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering i nr. 1 og 2, lægges en sådan dokumentation til grund for værdifastsættelsen.
- 4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansætter SKAT handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

SKAT foretager i dag en vurdering af hvilke landes ejendomsvurderinger, der kan sidestilles med danske vurderinger. Det er en betingelse for en godkendelse af en udenlandsk vurdering, at vurderingen foretages efter samme principper som de danske. Dvs. at formålet med vurderingen skal være at finde handelsværdien.

Det er på nuværende tidspunkt alene den offentlige svenske vurdering i 2001 og 2002 af ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 2002, der er godkendt af SKAT.

2.2.1.2. Kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommunalbestyrelser, dog skal satsen i alle kommuner ligge mellem 16 og 34 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v. Grundskylden tilfalder den kommune, hvori ejendommen ligger.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale ejendomsskatter, jf. § 1 i lov om kommunal ejendomsskat, jf. afsnit 2.1.1.1.

Efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat er en række ejendomme fritaget for at betale grundskyld. Det drejer sig bl.a. om offentligt ejede ejendomme, der ikke anvendes erhvervsmæssigt. Kommunerne har efter § 23 i lov om kommunal ejendomsskat i stedet mulighed for at opkræve en dækningsafgift af grundværdien og af forskelsværdien. Forskelsværdien beregnes som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. For grundværdiens vedkommende kan dækningsafgiften opkræves med halvdelen

af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. For forskelsværdiens vedkommende kan dækningsafgiften højst opkræves med en promille på 8,75.

Herudover kan kommunerne for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien. Dækningsafgiften kan højst udgøre 10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares dækningsafgiften forholdsmæssigt.

2.2.2. Lovforslaget

Det foreslås at indføre et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme fastsættes som hhv. ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrullet 20 pct.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsjerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslås, at forsigtighedsprincippet som udgangspunkt skal gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift af erhvervsejendomme. Det betyder, at forsigtighedsprincippet også skal gælde for ejendomme beliggende i udlandet, der betales ejendomsværdiskat af, i det omfang ejendommen værdiansættes ud fra en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1.

Forsigtighedsprincippet foreslås endvidere at skulle gælde i tilfælde, hvor handelsværdien fastsættes på grundlag af anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 3, og hvor beregningsgrundlaget for den udenlandske ejendom fastsættes af SKAT ved et skøn, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 4.

Det følger modsætningsvist af forslaget, at forsigtighedsprincippet ikke vil skulle gælde, hvis handelsværdien fastsættes ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 1 eller 2. Værdiansættelsen sker i sådanne tilfælde ud fra en objektiv norm og indebærer derfor ikke på samme måde som i de ovennævnte tilfælde et skøn.

Der vil efter forslaget heller ikke skulle gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forliget Tryghed om boligbeskatningen, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Der vil således ikke indgå et skønsmæssigt element i ansættelsen, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks.

Forsigtighedsprincippet foreslås indført med virkning fra det indkomstår, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning. For ejendomme beliggende i udlandet foreslås forsigtighedsprincippet tilsvarende indført med virkning fra og med det indkomstår, hvor vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven danner grundlag for beskatning af danske ejendomme.

2.3. Justering af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a om frist for afgørelse om vurdering, deklaration og afgørelsesperiode

2.3.1. Gældende ret

Afgørelse om ejendomsvurdering, der foretages efter forudgående deklaration, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, om afgørelsesperiodens start og af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, om afgørelsesperiodens udløb og maksimale længde, foretages enten på grundlag af de

oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, eller på grundlag af alle oplysninger, der foreligger, når afgørelse træffes.

Afgørelsesperioden udløber efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, og den må ikke overstige 6 uger, medmindre skatteministeren fastsætter en længere frist. Afgørelsesperiodens start, der efter skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, skal fastlægges i hver enkelt deklaration, kan dermed tidligst løbe fra den 31. december i vurderingsåret, og afgørelsesperioden kan ikke udløbe før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, men efter beslutning fra skatteministeren senere.

Dette uanset at afgørelsesperioden ikke er indført for at fastlægge en frist for afgørelse om vurdering, da vurderingsmyndigheden efter skatteforvaltningslovens § 20 c også kan træffe afgørelse efter udløbet af afgørelsesperioden.

Hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden træffer afgørelse om vurdering uden at tage stilling til oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, skal vurderingsmyndigheden efterfølgende behandle oplysningerne efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a om genoptagelse og revision. Vurderingsmyndigheden skal efter bemærkningerne til § 20 b, stk. 3, i lovforslag L 212, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, i denne særlige situation gennemføre revision, hvis oplysningerne giver anledning til en ændring af vurderingen, uden at forudsætningerne for genoptagelse er opfyldt. Vurderingsmyndigheden skal i modsat fald træffe afgørelse om nægtelse af genoptagelse såvel som afgørelse om nægtelse af revision.

Der er ikke på nuværende tidspunkt regler i skatteforvaltningsloven, der definerer kredsen af parter i vurderingssager generelt. Kredsen, der skal partsinddrages, hvis vurderingsmyndigheden anvender de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, er dog i skatteforvaltningslovens § 20 a defineret som ejendommens ejere.

Vurderingsmyndigheden kan imidlertid i visse tilfælde have behov for eller gavn af at gennemføre partsinddragelse efter forvaltningslovens regler i stedet for ved anvendelse af den særlige procedure, der er beskrevet i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a. Det kan imidlertid ikke helt udelukkes, at den kreds, der skal partshøres efter forvaltningsloven, ikke fuldt ud svarer til kredsen, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a.

2.3.2. Lovforslaget

De særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a er indført for at give vurderingsmyndigheden den nødvendige fleksibilitet i behandlingen og afgørelsen af den meget store mængde ejendomsvurderinger, der skal behandles og afgøres fra vurderingsterminen den 1. september, til vurderingerne sendes ud til ejendomsejerne.

Formuleringen af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, begrænser imidlertid denne tilsigtede fleksibilitet, fordi afgørelsesperioden efter bestemmelsen tidligst kan starte den 31. december i vurderingsåret.

Det foreslås derfor, at § 20 b, stk. 1, ændres, så vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, vil kunne foretages inden udløbet af en afgørelsesperiode, der fortsat ikke må overstige 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, som fastlægges i hver enkelt deklaration, jf. § 20 a, stk. 2.

Efter forslaget vil vurderingsmyndigheden i hver enkelt deklaration skulle fastsætte en frist for afgørelsesperiodens start, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, der skal være minimum 4 uger efter deklarationen, jf. § 20 a, stk. 3, og vurderingsmyndigheden vil herefter have 6 uger til at træffe afgørelse om vurderingen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. Deklarationsperioden, jf. § 20 a, stk. 3, vil ikke blive forkortet, og afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 1, vil ikke blive forlænget.

Afgørelsesperioden vil kunne starte før den 31. december i vurderingsåret, idet afgørelsesperioden så

tilsvarende vil slutte før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperiodens længde skal fortsat være 6 uger, der også nu er den maksimale længde af afgørelsesperioden.

Vurderingsmyndigheden vil få mulighed for at foretage partshøring under anvendelse af den særlige deklarationsprocedure, der er beskrevet i skatteforvaltningslovens § 20 a, og træffe afgørelse efter de særlige regler i skatteforvaltningslovens § 20 b, hvis blot ejendomsejerne får minimum 4 uger til at reagere på deklarationen, og afgørelse træffes inden for 6 uger efter udløbet af den fastsatte reaktionsfrist. Vurderingsmyndigheden vil dermed få langt bedre muligheder for før den 31. december i vurderingsåret at igangsætte afgørelsen af i hvert fald en del af de mange vurderingssager, der skal foretages efter vurderingsterminen den 1. september, uanset om vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige deklarationsprocedure til at gennemføre partsinddragelse.

Det foreslås samtidig, at det tydeliggøres, at oplysninger, der er modtaget, før der træffes afgørelse om vurdering, skal have samme betydning for den endelige vurdering, uanset om oplysningerne foreligger ved afgørelsesperiodens start eller modtages i afgørelsesperioden.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse på grundlag af oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, som ikke indeholder de begrænsninger i adgangen til genoptagelse, der følger af skatteforvaltningslovens § 33.

Det foreslås endelig, at det tydeligt fastlægges, at kredsen af parter, der skal modtage underretninger og meddelelser vedrørende vurdering af fast ejendom, skal være den samme, uanset om underretninger og meddelelser udsendes under henvisning til de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a eller efter de generelle regler i forvaltningsloven.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a indsættes en ny § 20 d, der direkte og entydigt fastlægger, at vurderingsmyndigheden ved almindelig vurdering og omvurdering af fast ejendom skal kunne opfylde sin forpligtelse til at gennemføre partsinddragelse ved at inddrage den modtagerkreds, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a om deklaration, også når partsinddragelsen ikke sker efter deklarationsmodellen, medmindre vurderingsmyndigheden har særskilt kendskab til andre, der har partsstatus i den pågældende sag.

Udsendelsen vil ske til de registrerede aktuelle ejere, uanset om meddelelsen sendes i henhold til deklarationsmodellen eller som følge af, at der er pligt hertil efter forvaltningsloven. Herved bemærkes, at reguleringen af, hvem meddelelser m.v. skal sendes til (af myndighedens egen drift), udgør en fravigelse af de almindelige forvaltningsretlige regler om bl.a. partshøring og meddelelse af en afgørelse, idet reguleringen normerer vurderingsmyndighedens pligt til af egen drift at undersøge, om der er andre parter i en vurderingssag end de registrerede aktuelle ejere.

Den foreslåede bestemmelse vurderes at være en nødvendig afgrænsning af vurderingsmyndighedens pligt til af egen drift at undersøge, hvem der måtte have partsstatus i vurderingssager.

Det bemærkes i den forbindelse, at de fremtidige vurderinger på grund af den meget store mængde sager, der skal afgøres stort set samtidigt inden for kort tid, grundlæggende vil være baseret på netop oplysninger fra offentlige registre og oplysninger fra de registrerede ejendomsejere.

Det bemærkes også, at vurderingsmyndighedens egenundersøgelser af kredsen af parter i konkrete vurderingssager kun i meget sjældne tilfælde kan forventes at ville føre til identifikation af parter, der ikke enten vil være omfattet af den foreslåede modtagerkreds eller af egen drift vil rette henvendelse til vurderingsmyndigheden.

Udbyttet af vurderingsmyndighedens egenundersøgelser af kredsen af parter i konkrete vurderingssager kan på denne baggrund ikke forventes at stå mål med de ressourcer, der ville skulle medgå til sådanne egenundersøgelser.

Vurderingsterminerne og de offentlige vurderinger vil endvidere være kendte og tilgængelige for offentligheden og dermed også eventuelle andre parter, der derfor også vil være i stand til at identificere både

vurderingstermin og vurdering, uanset at vurderingsmyndigheden ikke udfører yderst ressourcekrævende egenundersøgelser i alle vurderingssager.

En udtrykkelig fastsættelse af afgrænsningen af vurderingsmyndighedens pligt til af egen drift at undersøge, om der er andre parter i en vurderingssag end de registrerede aktuelle ejere af den konkrete ejendom, vil dermed alt andet lige tydeliggøre, at andre end de registrerede aktuelle ejere, der mener, at de har partsstatus i en vurdering, vil skulle rette henvendelse til vurderingsmyndigheden.

Da sådanne andre parter herudover, hvis de er klageberettigede efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, selv efter, at vurderingen er offentliggjort, vil have mulighed for at anmode om genoptagelse, hvis forudsætningerne i skatteforvaltningslovens § 33 er opfyldt, eller klagebehandling, hvis forudsætningerne i skatteforvaltningslovens § 35 a er opfyldt, vurderes de retssikkerhedsmæssige konsekvenser af den foreslåede bestemmelse ikke at være af en sådan art, at de opvejer de administrative hensyn, der ligger bag den foreslåede bestemmelse.

2.4. Etapevis implementering af Grunddataprogrammet delaftale 1 (GD1)

2.4.1. Gældende ret

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -Forvaltning m.v.) regulerer gennemførelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata.

Efter lovens § 7 kan energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte tidspunktet for lovens ikrafttræden. Efter bestemmelsen kan loven kun sættes i kraft i sin helhed, hvorimod der ikke er mulighed for etapevis ikrafttræden.

Loven indeholder ikke overgangsbestemmelser om behandlingen af sager, der er under behandling ved lovens ikrafttræden.

2.4.2. Lovforslaget

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistrene vil skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter vedrørende ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsområdets kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes GD1 i 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018.

Det er dog hensigten, at delelementer af GD1, der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), kan igangsættes tidligere. Det foreslås derfor, at ikrafttrædelsesbestemmelsen ændres, således at loven kan sættes i kraft etapevist.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 ændrer i love, der hører under forskellige ministres ressort. Udstykningsloven ligger under energi-, forsynings- og klimaministerens ressort, tinglysningsloven og retsplejeloven ligger under justitsministerens ressort, lov om bygnings- og boligregistrering ligger under skatteministerens ressort, mens ejerlejlighedsloven ligger under erhvervsministerens ressort.

For at sikre, at en etapevis ikrafttræden ikke medfører uforudsete og utilsigtede konsekvenser, foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren først kan iværksætte en etapevis ikrafttræden efter forhandling med de øvrige ministre.

Når loven sættes i kraft, vil et større antal sager om bl.a. matrikulære ændringer være under behandling. For at sikre, at disse sager kan færdigbehandles efter de hidtil gældende regler ved den myndighed, der har påbegyndt sagsbehandlingen eller modtaget en anmodning m.v., foreslås det, at der indsættes en overgangsbestemmelse i loven.

2.5. Lov om individuel boligstøtte

2.5.1. Gældende ret

Efter gældende regler i lov om individuel boligstøtte jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 24. februar 2016, kan en person ikke optage lån til betaling af ejendomsskatter eller lån til visse andre udgifter, f.eks. til fjernvarme, vej- og kloakbidrag m.v., og samtidig modtage boligstøtte (boligyldelse eller boligsikring) til samme bolig.

Boligstøtte ydes som lån til pensionister og personer, der er stærkt bevægelseshæmmede eller modtagere af døgnhjælp, og som ejer deres egen bolig. Boligyldelse ydes til folkepensionister samt førtidspensionister på den gamle ordning (førtidspension der er tilkendt efter regler gældende før den 1. januar 2003). Boligsikring ydes til ikke-pensionister og førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspensionen efter regler gældende fra 1. januar 2003 (førtidspensionsreform).

Ved opgørelse af boligudgiften for ejere medregnes beløb for pålignede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten medregnes i den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat for året forud for det år, boligstøtten vedrører. Ejendomsskat i øvrigt medregnes med det beløb, der er pålignet for det år, boligstøtten vedrører.

2.5.2. Lovforslaget

Det foreslås, at uanset at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., kan der samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen. Det betyder, at mulighederne for at modtage boligstøtte som lån ikke forringes som følge af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, hvorefter der automatisk ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020.

Det foreslås endvidere, at beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. ikke medregnes i opgørelsen af boligudgiften. Dermed undgås risikoen for, at der kan opnås lån til samme udgift til stigninger i grundskylden efter både lov om individuel boligstøtte og efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser

De provenumæssige konsekvenser af dette lovforslag vedrører de elementer af forliget Tryghed om boligbeskatningen, der udmønter, at beskatningsgrundlagene for ejendomsskatterne fra 2018 baseres på de nye vurderinger under iagttagelse af forsigtighedsprincippet samt 0-forrentning af grundskylden i den midlertidige indefrysningsordning.

Med forliget blev det aftalt, at der skal fastsættes nye satser for ejendomsværdiskat og grundskyld med virkning fra 2021. Endvidere indføres en skatterabat, der skal sikre, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet ejendomsskat i 2021, end de ellers ville have gjort efter de gældende regler om ejendomsværdiskatstop samt stigningsbegrænsning for grundskylden. Udmøntning af denne del af forliget vil indgå i kommende forslag til ny ejendomsskattelov. Dette lovforslag vil også indeholde de samlede provenumæssige konsekvenser af lovforslagene, der udmønter boligskatteforliget, herunder konsekvenserne af nærværende lovforslag.

Til og med 2020 gælder stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld og skattestoppet for ejendomsværdiskatten. Forsigtighedsprincippet skal træde i kraft samtidig med, at de nye vurderinger får beskatningsmæssig virkning. Da skattestoppet og stigningsbegrænsningen indebærer, at beskatningsgrundlagene for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld højst kan udgøre en given størrelse, kan effekterne af nye vurderinger og det foreslåede forsigtighedsprincip ikke adskilles.

De nye ejendomsvurderinger i kombination med forsigtighedsprincippet vil efter forslaget blive indfaset i beskatningsgrundlagene frem mod 2020, hvor de på det foreliggende grundlag isoleret skønnes at medføre et samlet mindreprovenu efter tilbageløb på ca. 1,3 mia. kr., jf. tabel 1. Heraf skønnes 0-forrentningen af den midlertidige indefrysningsordning at medføre et begrænset mindreprovenu. Det bemærkes, at der beregningsteknisk sammenlignes med en situation, hvor der var blevet gennemført 2018-vurderinger og 2019-vurderinger med de vurderingsmetoder, der senest blev anvendt ved 2011-vurderingen hhv. 2012-vurderingen.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke modelbaserede prognoser for de nye erhvervsejendomsvurderinger. For erhvervsejendomme, hvor der betales dækningsafgift, er det beregningsteknisk lagt til grund, at de nye 2019-vurderinger svarer til de vurderinger, der ville fremkomme med de nuværende vurderingsmetoder. Dermed har de nye vurderinger beregningsteknisk ingen isoleret effekt på provenuet fra dækningsafgiften i forhold til videreførelse af gældende vurderingsmetoder.

For dækningsafgiften gælder der endvidere ikke nogen stigningsbegrænsningsregel, dvs. at de nye vurderinger for erhvervsejendomme umiddelbart vil slå fuldt igennem på beskatningsgrundlaget for dækningsafgift. Derfor vil indførelsen af forsigtighedsprincippet for erhvervsdækningsafgifterne indebære en isoleret provenureduktion på 20 pct., hvilket beregningsteknisk er opgjort til at indebære et mindreprovenu på 0,3 mia. kr. efter tilbageløb fra og med 2020.

Flere forhold gør imidlertid, at dette mindreprovenu vedrørende erhvervsdækningsafgiften ikke ventes realiseret.

For det første er det, jf. ovenfor, beregningsteknisk forudsat, at de nye vurderinger ikke har nogen isoleret effekt på provenuet fra dækningsafgiften i forhold til en videreførelse af gældende vurderingsmetoder. Det indebærer i sig selv, at skønnet – isoleret set – er særdeles usikkert.

For det andet er det med boligforliget aftalt, at der ved lov fastsættes »en ny erhvervsdækningsafgiftssats pr. kommune, der i 2019 opkræver erhvervsdækningsafgift. Det betyder, at i kommuner, hvor erhvervsdækningsafgiftssatsen er nul i 2019, bliver satsen også nul i 2020. (...) Satserne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020 svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Dermed bliver betalerne af erhvervsdækningsafgift under ét forsikrede mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for erhvervsdækningsafgift. Fordelingen pr. kommune sker på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede erhvervsdækningsafgiftsprovenu i 2020, hvis de nye beskatningsgrundlag havde fået lov til at slå fuldt igennem i 2020.«

Ovenstående to forhold indebærer, at den provenueffekt, der fremkommer som følge af indførelsen af forsigtighedsprincippet i grundlaget for erhvervsdækningsafgifterne fra og med 2020 og som følge af nye vurderinger, ikke ventes realiseret.

Tabel 1. Provenumæssige konsekvenser efter tilbageløb af nye vurderinger, forsigtighedsprincippet og 0-forrentning af midlertidig indefrysningsordning efter tilbagebeløb

Mia. kr. (2018-niveau)		2018	2019	2020
Ejerboliger	Ejendomsværdiskat	-0,1	-0,1	0,0
	Grundskyld	0,0	-0,6	-0,7
	0-forrentning af midlertidig indefrysningsordning	-0,01	-0,02	-0,04
	<i>I alt</i>	-0,1	-0,7	-0,8
Ikke-ejerboliger	Ejendomsværdiskat	0,0	0,0	0,0
	Grundskyld	0,0	0,0	-0,3
	Erhvervsdækningsafgifter	0,0	0,0	-0,3
	<i>I alt</i>	0,0	0,0	-0,6
Alle ejendomme		-0,1	-0,7	-1,3

Anm. : Provenuvirkningerne er beregnet som virkningen af nye vurderinger og forsigtighedsprincip sammenlignet med et hypotetisk forløb, hvor der i 2018-19 udarbejdes nye vurderinger med SKATs hidtidige vurderingsmetoder. Provenuvirkningerne vedrørende erhvervsdækningsafgiftsaftakventes ikke realiseret.

I bemærkningerne til forslaget til ejendomsvurderingsloven (L 211, FT 2016-17) blev det anført, at de provenumæssige konsekvenser af L 211 ikke forventedes realiseret som følge af det nye beskatningssystem. Ovenstående provenumæssige konsekvenser træder derfor i stedet for de konsekvenser, der er anført i bemærkningerne til L 211. Fra 2021 og frem vil konsekvenserne af forsigtighedsprincippet indgå som en af flere uadskillelige komponenter i det nye ejendomsbeskatningssystem. Konsekvenserne af forsigtighedsprincippet efter 2021 vil blive beskrevet i det kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

De foreslåede ændringer af ejendomsvurderingsloven i lovforslagets § 3 og skatteforvaltningsloven i lovforslagets § 7 har ingen egentlige provenumæssige konsekvenser, da de foretagne justeringer og tilpasninger indgik som forudsætninger i vurderingen af de provenumæssige konsekvenser i forbindelse med vedtagelsen af forslaget til ejendomsvurderingsloven (L 211, FT 2016-17). Ændringerne er endvidere indeholdt i de forudsætninger, der ligger til grund for provenuskønnene af nærværende lovforslag i ovenstående tabel 1.

Forliget Tryghed om boligbeskatningen vil som udgangspunkt ikke påvirke kommunernes økonomi sammenlignet med de forhold, der gælder i dag. Staten vil således skulle kompensere kommunerne for de forligselementer, der indebærer et mindreprovenu for kommunerne under ét. Dette gælder også for konsekvenserne af det foreslåede forsigtighedsprincip.

Endvidere vil kommunerne kunne genbelåne lån, der er ydet i medfør af den foreslåede indefrysningsskænkning. Dermed vil kommunernes likviditetsmæssige påvirkning svare til modellen fra den nuværende pensionistlånordning. Den foreslåede midlertidige indefrysningsskænkning vil således ikke påvirke den enkelte kommunes likviditet. Lånebeløb opsamles fra 2021 i den statslige, permanente indefrysningsskænkning, som vil indgå i kommende forslag til ny ejendomsskattelov.

Forslaget vedrørende etapevis implementering af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) har ikke økonomiske konsekvenser.

Forslaget vedrørende ændring af lov om individuel boligstøtte medfører, at pensionister sikres den samme adgang til at optage boligstøttelån, som de har efter gældende regler, og dermed ændres udlånet ikke. Det bemærkes desuden, at antallet af pensionister i ejerboliger, som aktuelt optager boligstøttelån fremfor indfrysning af ejendomsskat, ligger på godt 550 personer, og antallet er desuden faldet gennem flere år. Forslaget vurderes på den baggrund ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser.

3.2. Administrative konsekvenser

De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, forventes af medføre merudgifter for SKAT til systemtilretning for SLUT og forskudsopgørelsen for 2019 og 2020 på samlet set 5,3 mio. kr. (omkostningsbaseret), som afskrives over i alt 7 år og udgør 0,2 mio. kr. i 2018.

De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af en midlertidig indefrysningsskænkning, forventes af medføre udgifter til it-tilretninger på 6,2 mio. kr. i 2018 for kommunerne. Ydermere vil kommunerne have merudgifter til drift i 2018-2020. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter. Hertil kommer udgifter til skattemyndighederne til tilsyn og kontrol med kommunernes administration af opgaven.

De dele af lovforslaget, der vedrører præciseringer og justeringer i ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven, vurderes ikke at medføre merudgifter af betydning for det offentlige.

Forslaget vedrørende delvis implementering af Grunddataprogrammets ejendomsspor (GD1) forventes ikke at have administrative konsekvenser.

Forslaget vedrørende ændring af lov om individuel boligstøtte skønnes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for det offentlige.

De samlede merudgifter som følge af lovforslaget finansieres af reserven afsat på § 35.11.51.10. Reserve til administrative konsekvenser af boligforlig, dog undtaget merudgifter, som måtte følge af delvis implementering af Grunddataprogrammets ejendomsspor (GD1) og ændring af lov om individuel boligstøtte.

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

De økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og udlejningsboligsektoren under ét skønnes umiddelbart at udgøre en skattelettelse i 2020 på ca. 1,1 mia. kr. Heraf vedrører ca. 0,7 mia. kr. dog erhvervsdækningsafgiften, der ikke ventes realiseret, jf. ovenfor i afsnit 3.1.

Lovforslaget medfører ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet og lejeboligsektoren.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil forfaldne lånebeløb og påløbne renter skulle hæfte på den pågældende ejendom.

En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil derfor skulle være opmærksom på, at såfremt sælgeren af ejendommen ikke betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den ejendom, der ønskes erhvervet, så vil kravet som følge af det forfaldne lånebeløb kunne rettes mod ejendommen i kraft af hæftelsen på ejendommen, uanset at ejendommen måtte være ejerskiftet.

Ved tinglysning af et betinget skøde vil køber dog have mulighed for at betinge den endelige afslutning af ejendomshandlen af, at sælger betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom. Samtidig vil sælger i perioden mellem tinglysning af et betinget skøde og en eventuel endelig afslutning af ejendomshandlen have mulighed for at betale sit lån vedrørende den ejendom, der ønskes ejerskiftet, idet lån efter forslaget skal forfalde til betaling på tidspunktet for tinglysning af betinget skøde, hvis et sådant tinglyses.

Forslaget vedrørende den midlertidige indefrysningsordning skønnes således at medføre et øget tidsforbrug for køber og sælger og deres respektive repræsentanter i forbindelse med ejerskifte af ejendomme omfattet af den foreslåede indefrysningsordning. Det øgede tidsforbrug forventes dog at være begrænset.

De foreslåede ændringer af ejendomsvurderingsloven vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne. Størstedelen af de foreslåede ændringer har til formål at eliminere tvivl om gældende ret og at normere principperne for de fremtidige vurderinger mere præcist.

Den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 58, jf. lovforslagets § 3, nr. 16, hvorefter det skal bero på vurderingsmyndighedens skøn, om oplysninger, der er registreret ved tidligere vurderinger, skal inddrages i en vurdering, uanset om der er tale om oplysninger, der er registreret ved en tidligere vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil indebære, at ejendomsejere, der én gang har gjort et konkret forhold gældende over for vurderingsmyndigheden, skal gøre dette forhold gældende på ny, hvis vurderingsmyndigheden ikke har skønnet, at oplysningen er relevant for en efterfølgende vurdering. Ejendomsejers behov for at rette henvendelse til vurderingsmyndigheden vil imidlertid i så fald være klart for ejendomsejer, når ejendomsejer modtager deklaration eller anden partshøring om de oplysninger, der forventes lagt til grund for vurderingen, og ejendomsejer kan gøre forholdet gældende på ny samtidig med, at ejendomsejer gør eventuelle andre forhold eller indsigelser gældende i forlængelse af deklarationen. Der vil herudover, for så vidt det forhold, oplysningen angår, er anset som relevant for tidligere vurderinger, som altovervejende udgangspunkt være tale om oplysninger, som ejendomsejer under alle omstændigheder ville blive bedt om at dokumentere på ny. Forslaget kan således kun i meget begrænset omfang antages at ville være bebyrdende.

Forslaget vil endvidere først få faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

De foreslåede ændringer af adgangen til at klage over de videreførte vurderinger, jf. lovforslagets § 3, nr. 26 og 27, der medfører, at adgangen til at klage udskydes til den 1. januar 2019, hvis de afgørelser, der ønskes påklaget, modtages før denne dato, vurderes heller ikke at medføre væsentlige forringelser af borgernes retssikkerhed. Forslagene er begrundet i, at klager over de videreførte vurderinger skal behandles i den klagestruktur og efter de regler om behandling af klager over ejendomsvurderinger, der er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven, som først træder i kraft den 1. januar 2019, og vil alene have den virkning, at klageadgangen udskydes til den 1. januar 2019. Der vil uændret kunne klages i en periode på tre måneder, dog så fra den 1. januar 2019. De foreslåede ændringer vil herudover alene få betydning for adgangen til at klage over videreførte vurderinger, for hvilke der udsendes særskilt meddelelse før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft.

De foreslåede ændringer af skatteforvaltningsloven vurderes heller ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for borgerne.

Forslaget om, at adgangen til at klage over nye vurderinger og afgørelser om afslag på genoptagelse af nye vurderinger, der modtages før den 1. januar 2019, skal udskydes til den 1. januar 2019, hvorefter der så uændret vil kunne klages i tre måneder, jf. lovforslagets § 13, nr. 9, skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 26 og 27, og anses ikke for at indebære andre administrative byrder for borgerne.

Forslaget om, at partsinddragelse og anden kommunikation, der sendes af vurderingsmyndigheden ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, alene skal sendes til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom, medmindre vurderingsmyndigheden har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering, jf. lovforslagets § 7, nr. 5, skal ses i sammenhæng med, at vurderingsmyndigheden efter gældende regler har mulighed for at gennemføre partsinddragelse efter særlige regler, og i så fald kan gennemføre partsinddragelse i forhold til netop den nævnte personkreds, medmindre der er særlige grunde til at antage, at der er andre, der har partsstatus i sagen. Forslaget skal også ses i lyset af, at der sjældent vil være andre parter i en vurderingssag end de aktuelle ejere, og ihukommende, at vurderingsmyndigheden, når vurderingsmyndigheden får særskilt kendskab til andre, der har partsstatus i den pågældende sag, også skal partsinddrage dem. Den foreslåede ændring vil således ikke indebære en egentlig begrænsning af kredsen af parter i ejendomsvurderingssager, men alene afgrænse, hvilke parter der uden konkret anmodning eller myndighedens særskilte kendskab til vedkommendes partsstatus skal modtage underretninger og meddelelser fra vurderingsmyndigheden om vurdering af fast ejendom.

Lovforslaget skønnes ikke i øvrigt at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Den foreslåede midlertidige indefrysningsordning omfatter alle fysiske personer, der ejer ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Det betyder, at også borgere med fast bopæl uden for Danmark, der ejer f.eks. et fritidshus i Danmark, hvoraf der betales grundskyld, er omfattet. På den baggrund vurderes forslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.

Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet.

For så vidt angår udenlandske ejendomme foreslås det, at forsigtighedsprincippet skal gælde i tilfælde, hvor beskatningen sker på grundlag af en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk

vurdering, hvor anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering af anskaffelsessummen, lægges til grund for værdifastsættelsen, og hvor SKAT i øvrigt fastsætter værdien ved et skøn.

Findes handelsværdien af en udenlandsk ejendom derimod ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, vil det følge modsætningsvist af forslaget, at der ikke vil skulle gælde et forsigtighedsprincip, da handelsværdien i disse tilfælde fastsættes ud fra en objektiv norm, jf. også ovenfor under afsnit 2.2.2. Værdiansættelsen indebærer derfor ikke et skøn. Der er dermed ikke tale om sammenlignelige forhold, og det vurderes derfor at være i overensstemmelse med EU-retten, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde i disse tilfælde. Herudover vil skatteydere altid have mulighed for at fremlægge dokumentation og vil derved kunne få gavn af forsigtighedsprincippet.

Der vil efter forslaget heller ikke skulle gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forliget Tryghed om boligbeskatningen, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld af produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord fastsættes ved fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Handelsværdien fastsættes således ud fra en objektiv norm, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks. På den baggrund vurderes lovforslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 15. december 2017 til den 12. januar 2018 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, Borger- og retssikkerhedschefen i SKAT, Bygningsstyrelsen, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlederne, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, InvesteringsFondsBranchen, Justitia, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale- og Anlægsfonden, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Naturstyrelsen, Parcelhusejernes Landsorganisation, Retssikkerhedssekretariatet, SEGES, Skatteankestyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, SMV Danmark, SRF Skattefaglig Forening, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Tinglysningsretten, Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældre Sagen.

Den del af lovforslaget, der vedrører ændring af lov om individuel boligstøtte, har ikke været sendt i høring. Dette skyldes, at der først under høringen er peget på, at det ikke er muligt at få boligstøtte, hvis der er optaget lån efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Den foreslåede midlertidige indefrysningsordning er udformet under forudsætning af, at der fortsat vil kunne ydes boligstøtte parallelt med, at der automatisk vil skulle ydes lån efter den midlertidige indefrysningsordning, hvilket nu fremgår af forslaget.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	De nye ejendomsvurderinger i kombination med forsigtighedsprincippet vil efter forslaget skulle indføres i beskatningsgrundlagene frem mod 2020, hvor de skønnes at medføre et samlet mindreprovenu efter tilbageløb på ca. 1,3 mia. kr.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af et forsigtighedsprincip, forventes at medføre merudgifter for SKAT til systemtilretning for SLUT og forskudsopgørelsen for 2019 og 2020 på samlet set 5,3 mio. kr. (omkostningsbaseret), som afskrives over i alt 7 år og udgør 0,2 mio. kr. i 2018. De dele af lovforslaget, der vedrører indførelse af en midlertidig indefrysningsordning, forventes at medføre udgifter til it-tilretninger på 6,2 mio. kr. i 2018. Ydermere vil kommunerne have merudgifter til drift i 2018-2020. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter. Hertil kommer udgifter til skattemyndighederne til tilsyn og kontrol med kommunernes administration af opgaven. De dele af lovforslaget, der vedrører præciseringer og justeringer i ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven, vurderes ikke at medføre merudgifter af betydning for det offentlige.

		Forslaget vedrørende delvis implementering af Grunddataprogrammets ejendomsspor (GD1) forventes ikke at have administrative konsekvenser. Forslaget vedrørende ændring af lov om individuel boligstøtte skønnes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for det offentlige. De samlede merudgifter som følge af lovforslaget finansieres af reserven afsat på § 35.11.51.10. Reserve til administrative konsekvenser af boligforlig dog undtaget merudgifter som måtte følge af delvis implementering af Grunddataprogrammets ejendomsspor (GD1) og ændring af lov om individuel boligstøtte.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	De økonomiske konsekvenser for erhvervslivet og udlejningsboligsektoren under ét skønnes umiddelbart at udgøre en skattelettelse i 2020 på ca. 1,1 mia. kr. Heraf vedrører ca. 0,7 mia. kr. dog erhvervsdækningsafgiften, der ikke ventes realiseret.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Den foreslåede midlertidige indefrysningsordning omfatter alle, der ejer ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, som pålignes grundskyld. Det betyder, at også borgere med fast bopæl uden for Danmark, der ejer f.eks. et fritidshus i Danmark, hvoraf der betales grundskyld, er omfattet. På den baggrund vurderes forslaget at være i overensstemmelse med EU-retten. Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet.	

	For så vidt angår udenlandske ejendomme foreslås det, at forsigtighedsprincippet skal gælde i tilfælde, hvor beskattningen sker på grundlag af en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, hvor anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, lægges til grund for værdifastsættelsen, og hvor SKAT i øvrigt fastsætter værdien ved et skøn. Findes handelsværdien af en udenlandsk ejendom derimod ved at indeksere anskaffelsessummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, vil det følge modsætningsvist af forslaget, at der ikke vil skulle gælde et forsigtighedsprincip, da handelsværdien i disse tilfælde fastsættes ud fra en objektiv norm, og der er dermed ikke tale om sammenlignelige forhold. Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med EU-retten, at forsigtighedsprincippet ikke skal gælde i disse tilfælde. På den baggrund vurderes lovforslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at lovens titel affattes »Lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

Ifølge den gældende lov om lån til betaling af ejendomsskatter gælder der en låneordning for personer, der har nået folkepensionsalderen eller får udbetalt visse sociale pensioner eller efterløn.

Efter denne ordning er kommunerne forpligtet til at yde ovennævnte personer lån til betaling af grundskyld og udgifter til tilslutning til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt, såfremt der anmodes herom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Endvidere kan kommunerne beslutte at yde lån til betaling af vej- og kloakudgifter og lignende, jf. § 1, stk. 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Den gældende pensionistlåneordning vedrører således lån til betaling af grundskyld og visse andre udgifter.

Med forslagens § 1, nr. 4, foreslås det at indføre en midlertidig indefrysningsordning, hvorefter kommunen automatisk vil skulle yde lån til betaling af stigninger i grundskylden for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr.

Efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil der således skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden.

I lovens nuværende titel anvendes betegnelsen »ejendomsskatter« i stedet for det foreslåede »grundskyld m.v.«. Betegnelsen »ejendomsskatter« kan imidlertid forstås som andet og mere end grundskyld,

herunder en samlebetegnelse for ejendomsværdiskat og grundskyld. Heroverfor skal ved betegnelsen »grundskyld m.v.« forstås, at der hovedsageligt er tale om en lov vedrørende lån til betaling af grundskyld, men at der også efter loven i visse tilfælde kan ydes lån til betaling af visse andre udgifter.

Det foreslås derfor, at lovens titel ændres, så den tilpasses lovens indhold, herunder også den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

Til nr. 2

Det foreslås, at der før § 1 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indsættes et nyt kapitel 1 med titlen: »Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.«

Efter forslaget § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. Som konsekvens heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 2 og 4, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter inddeles i kapitler, sådan at de bestemmelser i loven, der vedrører den gældende låneordning for pensionister m.fl., placeres i et nyt kapitel 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, og at bestemmelserne vedrørende den foreslåede midlertidige indefrysningsordning placeres i et nyt kapitel 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

Til nr. 3

Det foreslås, at der i § 1 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indsættes et nyt stykke 9, hvorefter det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1.

Med lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås det at indføre en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk vil skulle yde lån til betaling af stigninger i grundskylden for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr.

Efter den gældende pensionistlåneordning er kommunerne forpligtet til at yde pensionister m.fl. lån til betaling af grundskyld og udgifter til tilslutning til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt, såfremt der anmodes herom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Endvidere kan kommunerne beslutte at yde lån til betaling af vej- og kloakudgifter og lignende, jf. § 1, stk. 2, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Lån ydet efter den gældende pensionistlåneordning forrentes med en markedskonform rente.

Efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning skal der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden. Lån efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil skulle ydes automatisk til alle og forrentes ikke.

Der er ikke med forslaget sigtet til, at adgangen til at optage lån efter den gældende pensionistlåneordning ændres, og pensionister m.fl. vil derfor efter forslaget kunne ydes lån til betaling af hele grundskylden, tilslutningsudgifter og vej- og kloakudgifter i samme udstrækning som efter gældende regler.

For at sikre, at pensionister m.fl., der ønsker at optage lån efter pensionistlåneordningen, ydes lån på de lempeligst mulige vilkår, foreslås det dog, at der efter den eksisterende pensionistlåneordning ikke skal kunne ydes lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

På den måde vil det kunne sikres, at pensionister ydes lån til stigningen i grundskyld efter den foreslåede indefrysningsordning og ikke pensionistlåneordningen, hvilket vil betyde, at pensionister m.fl., ligesom andre boligejere, ikke vil skulle betale rente af lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020.

Sammenhængen mellem den foreslåede indefrysningsordning og pensionistlåneordningen er illustreret i eksemplet i tabel 3 nedenfor under bemærkningerne til nr. 4.

Efter forslaget § 13, stk. 1, vil loven skulle træde i kraft den 1. juli 2018. Den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil imidlertid skulle gælde fra og med 2018 til og med 2020. Derfor foreslås det

desuden i forslagens § 13, stk. 7, at lån, der ydes for skatteåret 2018, også vil skulle omfatte stigninger i grundskylden, der vedrører rater, der er betalt fra og med den 1. januar 2018 til og med den 30. juni 2018.

Der vil imidlertid efter gældende regler kunne ydes lån efter pensionistlåneordningen, der vedrører den del af grundskylden, der også vil skulle ydes lån til efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning. På baggrund heraf foreslås det i forslagens § 13, stk. 8, at der indføres en overgangsordning, således at det sikres, at der i overgangsperioden ikke ydes lån til den samme del af grundskylden vedrørende første halvdel af 2018 to gange.

Til nr. 4

Det foreslås, at der efter § 8 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indsættes et nyt kapitel 2 med titlen »Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020«, der indeholder bestemmelser, der skal regulere den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

Efter forslagens § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. Som konsekvens heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 2 og 4, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter inddeles i kapitler, sådan at de bestemmelser i loven, der vedrører den gældende låneordning for pensionister m.fl., placeres i et nyt kapitel 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, og at bestemmelserne vedrørende den foreslåede midlertidige indefrysningsordning placeres i et nyt kapitel 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

Det foreslås, at der indsættes en ny § 9 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, hvor det i *stk. 1* foreslås, at kommunerne årligt til ejere af ejendomme som nævnt i den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 2, yder et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene 2018-2020, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 3, og § 9 b.

Baggrunden for forslaget er forliget Tryghed om boligbeskatningen, ifølge hvilket der skal indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020, hvorefter kommunen automatisk vil skulle yde lån til betaling af stigninger i grundskylden for ejerboliger ejet af fysiske personer, hvis stigningen overstiger 200 kr. årligt. Skatteåret er sammenfaldende med kalenderåret, jf. § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Alle kommuner er efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter efter anmodning fra pensionister m.fl. forpligtet til at yde lån til betaling af grundskyld m.v.

Der er i den gældende låneordning for pensionister m.fl. en række betingelser, der skal være opfyldt for, at der kan ydes lån til betaling af grundskylden. Ejeren af ejendommen eller dennes ægtefælle skal være fuldt skattepligtig til Danmark eller hjemmehørende i en stat, hvor SKAT gennem administrativt samarbejde med de udenlandske skattemyndigheder kan indhente de relevante indkomstoplysninger. Herudover skal ejeren være fyldt 65 år eller få udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtage efterløn. Desuden er det bl.a. et krav, at den ejendom, der ønskes lån til betaling af grundskyld for, indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder også fritidsbeboelse. De nævnte betingelser og begrænsninger gælder også, hvor ejendommen er i sameje mellem flere.

Efter det foreslåede *1. pkt.* skal kommunerne fra og med 2018 til og med 2020 årligt yde lån til betaling af stigninger i grundskylden til ejere af ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Der vil ikke – som i den gældende pensionistlåneordning – kunne ydes lån til betaling af tilslutningsudgifter, vej- og kloakudgifter og lignende.

Lån ydet efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning skal anvendes umiddelbart til betaling

af de stigninger i grundskylden, hvortil lånet er ydet. Stigninger i grundskylden bliver således betalt løbende, og der er dermed ikke tale om en udsættelse med betaling af stigninger i grundskylden.

Da stigninger i grundskylden dermed vil blive betalt ved optagelse af lånet, er ejendomsejer ikke ved lånet i restance med betalingen af forfalden grundskyld. Lån ydet i medfør af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil derfor være uden betydning for opgørelsen af det beløb, der kan komme til udbetaling til ejendomsejer vedrørende for meget betalte ejendomsskatter af vurderingerne for 2011-2017, jf. ejendomsvurderingslovens kapitel 13 om tilbagebetalingsordningen.

Den foreslåede beløbsgrænse på 200 kr. vil indebære, at såfremt stigningen i grundskylden det pågældende år udgør eksempelvis 201 kr., vil lånebeløbet for det pågældende år udgøre 201 kr. Udgør stigningen 200 kr. eller derunder, vil stigningen i grundskylden skulle opkræves sammen med resten af grundskylden. Ejes en ejendom af to eller flere personer, skal stigningen overstige 200 kr. pr. ejer.

Der vil som udgangspunkt skulle ydes lån til betaling af alle nominelle stigninger i grundskylden. Det vil sige, at der f.eks. vil skulle ydes lån til stigninger, der skyldes den almindelige prisudvikling, dvs. højere vurderinger, stigninger, der skyldes, at kommunen har hævet grundskyldspromillen, stigninger, der skyldes bortfald af fritagelser efter §§ 7 og 8 i lov om kommunal ejendomsskat, og stigninger som følger af bortfald af fradrag for forbedringer i grundværdien.

Stiger grundskylden som følge af en klagesag, vil boligejerens lån skulle reguleres i overensstemmelse hermed. Ejeren af den ejendom, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld til, vil skulle opkræves det for lidt betalte beløb, og ejerens lånebeløb vil skulle opreguleres, sådan at det herefter svarer til stigningen i den forhøjede grundskyld.

Falder grundskylden som følge af en klagesag, vil boligejerens lån tilsvarende også skulle reguleres i overensstemmelse hermed. Ejeren af den ejendom, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld til, vil skulle udbetales det beløb, vedkommende har betalt for meget, og ejerens lånebeløb vil skulle nedreguleres, sådan at det herefter svarer til stigningen i den nedsatte grundskyld.

Der vil efter forslaget ikke blive ydet lån til betaling af stigninger i grundskylden, der skyldes væsentlige ændringer af ejendommen, jf. den foreslåede bestemmelse i § 9 b. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse nedenfor.

Ejeren af den ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskyld på, vil efter forslaget hæfte for lånet, jf. den foreslåede bestemmelse i § 9 c, stk. 3. Forslaget indebærer ikke, at der vil skulle stilles sikkerhed for lånet ved tinglysning af pant i den ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

Der skal ifølge forslaget automatisk ydes lån til alle fysiske ejere af ejerboliger. Ejeren vil således ikke skulle anmode om lån. Lånene vil ikke blive forrentet og vil ikke kunne fravælges i perioden 2018-2020.

Efter forliget Tryghed om boligbeskatningen skal lånebeløb vedrørende den midlertidige indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020 videreføres i en permanent indefrysningsordning fra og med 2021, medmindre videreførelsen fravælges af boligejeren. Når den foreslåede midlertidige indefrysningsordning efter forliget afløses af en permanent indefrysningsordning i 2021, vil boligejerne således kunne fravælge indefrysningsordningen, og lånebeløbet for 2018-2020 vil i så fald skulle betales.

Fravælger boligejeren ikke i 2021 videreførelsen af det lån, vedkommende er ydet for skatteårene 2018-2020, vil lånebeløbet vedrørende denne periode efter forliget automatisk skulle overføres til en permanent indefrysningsordning, hvorefter det vil blive forrentet fra og med 2021. Ifølge forliget vil der i den permanente indefrysningsordning blive krævet sikkerhed for ydede lån i form af pant i ejendommen.

Lovforslag, der skal udmønte den del af forliget, der vedrører videreførelsen af lån fra den foreslåede midlertidige indefrysningsordning til en permanent indefrysningsordning, vil indgå i det kommende forslag til en ny ejendomsskattelov.

Efter det foreslåede 2. pkt. vil det beløb, der ydes lån til, skulle opgøres som stigningen i grundskylden

for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog de foreslåede bestemmelser i § 9, stk. 3 og § 9 b.

Den enkelte boligejers løbende betaling af grundskyld vil således ikke stige fra niveauet i 2017. 2017 vil dermed som udgangspunkt blive startåret for beregningen af den del af grundskylden, der vil skulle ydes lån til. Såfremt grundskylden for et skatteår falder til under grundskylden for skatteåret 2017, vil der ikke skulle ydes lån, idet grundskylden for det pågældende skatteår ikke er steget i forhold til skatteåret 2017.

Opgørelsen af det beløb, der skal ydes lån til, vil skulle foretages under hensyntagen til de gældende regler om stigningsbegrænsning af grundskylden, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Grundskylden kan således ikke stige mere end det, der følger af grundskatteloftsværdierne for skatteårene 2018-2020.

I tabel 2 er vist et eksempel på opgørelsen af lån efter den foreslåede ordning for skatteårene 2018-2020. Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi på 832.500 kr. i 2016. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteloftet 749.300 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 19.557 kr. Grundskylden i skatteårene 2018-2020, der overstiger dette beløb, vil blive ydet som lån, der forfalder til betaling ved ejerskifte. Samlet udgør det akkumulerede lån i eksemplet over de tre år 8.287 kr., jf. tabel 2.

Tabel 2. Eksempel på opgørelse af lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020

		2017	2018	2019	2020
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1)	832.500 ¹⁾	1.415.000 ²⁾	1.415.000	1.500.000 ²⁾
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80% af (1) for året forud ³⁾	(2)	-	.3)	1.132.000 ⁴⁾	1.132.000 ⁴⁾
Reguleringsprocent for grundskyldgrundlag, stigningsbegrænsning ⁵⁾	(3)	0%	6,5%	[7,0]%	[7,0]%
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteloftværdi	(4)	749.250 ⁶⁾	797.951	853.808	913.574
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. af (1), (2) og (4)	749.300	798.000	853.800	913.600
Beregnet grundskyld, 26,1% ⁷⁾ af (5)	(6)	19.557	20.828	22.284	23.845
Beregnet grundskyld for 2017	(7)		19.557	19.557	19.557
Lån	(8)=(6)-(7)		1.271	2.727	4.288
Akkumuleret lån for 2018-2020 pr. ultimo 2020	(9)				8.287

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Vurderingerne offentliggøres primo året efter vurderingsterminen.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 70 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. 70 pct.-stigningen i 2018 er udtryk for, at vurderingen i 2017 vurderes at være markant under markedsværdien. 6 pct.-stigningen i 2020 er udtryk for en forudsat udvikling i markedsværdien fra 2018 til 2020.

3) For skatteåret 2018 indgår her grundværdien for 2017, da grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

5) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

6) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteloftsværdien i 2017 udgør 90 pct. af 2016-grundværdien.

7) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

Som nævnt i bemærkningerne til nr. 3, foreslås det, at der efter den eksisterende pensionistlåneordning ikke skal kunne ydes lån til det beløb, der ydes lån til efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning for ejerboliger. Det vil betyde, at pensionister m.fl., ligesom andre boligejere, vil skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, uanset at f.eks. en pensionist samtidig har optaget eller ønsker at optage lån til betaling af den resterende del af grundskylden efter den gældende pensionistlåneordning. Dermed vil det kunne sikres, at pensionister m.fl. ikke vil skulle betale renter af lån til stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020.

Sammenhængen mellem den foreslåede midlertidige indefrysningsordning og pensionistlåneordningen er illustreret i eksemplet i tabel 3.

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi i 2016 på 450.000 kr. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteløftet 425.000 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 11.093 kr. Den beregnede grundskyld i skatteårene 2018-2020, der overstiger dette beløb, vil blive ydet som lån uden forrentning, jf. linje (8). Den øvrige del af grundskylden efter fradrag af beløbet vedrørende den midlertidige indefrysningsskema kan der ydes lån til efter reglerne for den gældende pensionistlåneordning, jf. linje (9).

Tabel 3. Eksempel på samspillet mellem den midlertidige indefrysningsskema og den gældende låneordning for grundskyld for pensionister m.fl.

		2017	2018	2019	2020
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1)	450.000 ¹⁾	675.000 ²⁾	675.000	716.000 ²⁾
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80 pct. af (1)	(2)	-	-	540.000 ³⁾	540.000 ³⁾
Reguleringsprocent for grundskyldgrundlag, stigningsbegrænsning ⁴⁾	(3)	0 pct.	6,5 pct.	[7,0] pct.	[7,0] pct.
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteløftværdi	(4)	425.000 ⁵⁾	450.000	481.500	515.205
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. Af (1), (2) og (4)	425.000	450.000 ⁶⁾	481.500	515.200
Beregnet grundskyld, 26,1% ⁷⁾ af (5)	(6)	11.093	11.745	12.567	13.447
Beregnet grundskyld for 2017	(7)	-	11.093	11.093	11.093
Lån efter den midlertidige indefrysningsskema	(8)=(6)-(7)	-	653	1.475	2.354
Lån efter pensionistlåneordning ⁸⁾	(9)=(6)-(8)	11.093	11.093	11.093	11.093

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Vurderingerne offentliggøres primo året efter vurderingsterminen.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 50 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. i forhold til grundværdien i 2017. 50 pct.-stigningen i 2018 er udtryk for, at vurderingen i 2017 vurderes at være markant under markedsværdien. 6 pct.-stigningen i 2020 er udtryk for en forudsat udvikling i markedsværdien fra 2018 til 2020.

3) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

5) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteløftsværdien i 2017 udgør ca. 95 pct. af 2016-grundværdien.

6) Beregningsgrundlaget kan højst udgøre grundværdien svarende til vurderingen.

7) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

8) Der kan herudover efter den gældende pensionistlåneordning ydes lån til eventuelle udgifter til rottebekæmpelse, tilslutningsafgifter m.v.

Det foreslås desuden i *stk. 2*, at lån efter den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 1, ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Der er tale om to kumulative betingelser, der skal være opfyldt samtidig.

Der ydes efter forslaget kun lån til fysiske personer. Ejendomme, der ejes af juridiske personer (selskaber, foreninger m.v.), vil således ikke være omfattet af den foreslåede indefrysningsskema. Det vil gælde, uanset om en fysisk person ejer eksempelvis 100 pct. af en juridisk person.

Det betyder, at f.eks. ejendomme i andelsboligforeninger ikke vil være omfattet af den foreslåede indefrysningsskema, da sådanne ejendomme ejes af foreningen og dermed ikke af en fysisk person. Lejere i boligforeninger vil efter forslaget på samme baggrund heller ikke være omfattet af indefrysningsskema. Det samme er tilfældet for ejendomme, der ejes af boligaktie- og anpartsselskaber.

Et boliginteressentskab med fysiske personer som interessenter vil heller ikke være omfattet af den foreslåede indefrysningsskema, idet det i et sådant tilfælde vil være boliginteressentskabet, som er

en juridisk person, der ejer den pågældende ejendom. Dette gælder også, selv om de fysiske personer skattemæssigt måtte anses som ejere af ejendommen.

Det er desuden efter forslaget et krav, at den fysiske person ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Det vil betyde, at der alene ydes lån, hvis den fysiske person ejer en eller flere ejendomme, som falder ind under en eller flere af de følgende ejendomstyper:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt.
- 6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved indgivelse af selvangivelse for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest den 1. september i det år, hvor vurderingen foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. Tilsvarende gælder for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal af lejligheder, for hvilke 1. pkt. finder anvendelse.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens regler, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, herunder at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- 9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, fordeles på den del, der knytter sig til ejerboligen, og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Ejere af ejendomme, der falder uden for de ejendomstyper, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens

§ 4, nr. 1-10, vil således ikke være omfattet af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning. Det vil bl.a. betyde, at der ikke vil skulle ydes lån i relation til ubebyggede grunde, erhvervsejendomme m.v.

For projektboliger og andet nybyggeri vil det betyde, at der ikke vil skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden på en ubebygget grund, før der er opført en eller flere ejendomme, som falder ind under ejendomstyperne nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, dvs. ejendomme, der potentielt vil skulle betales ejendomsværdiskat af.

Efter ejendomsvurderingsloven betragtes ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, som ejerboliger.

Indtil den nye ejendomsvurderingslov trådte i kraft, var det imidlertid alene muligt at udsøge ubebyggede arealer. Under kategorien »ubebyggede arealer« vil falde samtlige ubebyggede grunde, herunder også f.eks. ubebyggede grunde, hvor der ikke er planer om opførelse af en ejendom, og ubebyggede grunde, der er i medfør af planlovgivningen er udlagt til opførelse af f.eks. erhvervsejendomme.

Det betyder, at det indtil 2019, hvor den første nye vurdering for ejerboliger indgår i grundlaget for beregning af grundskylden, ikke er muligt at afgrænse de ubebyggede grunde, hvor der efterfølgende opføres en ejendom, der må anses for en ejerbolig.

Af administrative årsager foreslås det, at afgrænsningen, hvorefter det alene er grunde, hvorpå der er opført ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, opretholdes i perioden fra 2019-2020, således at der ikke i perioden 2018-2020 vil skulle gælde to forskellige afgrænsninger.

For så vidt angår ejerboliger på lejet grund, er det ikke lejeren, men ejeren af grunden, der er pligtig til at betale grundskyld. Ejeren af grunden vil ikke være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, idet vedkommende ikke ejer en ejendom som omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Ejeren af ejerboligen på lejet grund vil af samme grund heller ikke være omfattet.

Det er efter forslaget til en midlertidig indefrysningsordning ikke et selvstændigt krav, at ejeren bebor ejendommen. Det vil således ikke være afgørende, om der betales ejendomsværdiskat af den pågældende ejendom, men hvorvidt ejendommen falder ind under en af de ejendomstyper, der er nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Ved udlejning af en ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, bortfalder ejendomsværdiskatten, men der skal fortsat betales grundskyld af den udlejede ejendom. I et sådant tilfælde vil ejeren være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, selv om ejeren ikke selv bebor ejendommen.

For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, følger det af forslaget, at det er et krav, at ejendommen bebos af ejeren, idet ejendommen ellers ikke vil være en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10 og dermed omfattet af den foreslåede indefrysningsordning. For lejligheder beboet af en eller flere ejere i en mindre udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, lejligheder beboet af en eller flere ejere i en udlejningsejendom med 3 til 6 lejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, og lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje m.m., jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, vil det således efter forslaget være en betingelse, at ejeren eller ejerne bebor den pågældende ejendom.

Overgår en ejendom, der ikke er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, til at være omfattet, vil der herefter skulle ydes lån. En sådan ændring af ejendommen vil først blive registreret ved den førstkomende vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6.

Det vil sige, at i et tilfælde hvor en ejendom f.eks. i marts 2019 overgår fra at være en erhvervsejendom

til at være en beboelsesejendom, hvorved ejendommen overgår til at være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, vil ændringen først registreres ved vurderingen pr. 1. september 2019. Idet vurderingen pr. 1. september 2019 først får betydning for beskattningen i 2020, vil der først kunne ydes lån i 2020.

Overgår en ejendom, der er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, til ikke at være det, vil lånet skulle forfalde, jf. bemærkningerne til det foreslåede § 9 c, stk. 1, 4. pkt.

For ejendomme og ejere, der ikke vil være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning gælder stigningsbegrænsningen for grundskylden fortsat, hvorefter stigninger i grundværdierne maksimalt slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med reguleringsprocenten fra år til år. Beskatningsgrundlaget for grundskylden i 2017 er fastfrosset for alle ejendomme, så reguleringsprocenten i 2017 udgør 0 pct., jf. lov nr. 227 af 7. marts 2017. For 2018 er reguleringsprocenten for forhøjelse af den afgiftspligtige grundværdi for skatteåret 2018 fastsat til 6,5 pct., jf. aktstykke nr. 116 (2016-17) fra Finansministeriet, tiltrådt af Folketingets Finansudvalg den 22. juni 2017.

Endvidere foreslås det i *stk. 3*, at såfremt en ejendom erhverves i perioden 2018-2020, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Ejeren ydes lån efter det foreslåede 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

Efter det foreslåede *1. pkt.* vil lånet for en ejendom, der erhverves i perioden for den midlertidige indefrysningsordning, skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Ejeren af ejendommen vil således skulle tildeles et nyt startår.

Ved startår forstås det år, som stigninger i grundskylden skal sammenlignes med til brug for opgørelse af lånebeløbet. Udgangspunktet for den foreslåede indefrysningsordning er, at startåret fastsættes til 2017, og derfor vil lånebeløbet skulle opgøres som den årlige nominelle stigning i grundskylden i forhold til grundskylden for skatteåret 2017. Opgørelsen af, hvilket beløb, der ydes lån til i årene efter ejerskiftet, vil skulle foretages under hensyntagen til reglerne om stigningsbegrænsning af grundskylden, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2.

I tilfælde, hvor en fysisk person erhverver en ejendom i f.eks. 2019, vil startåret efter forslaget således være 2019.

Ved at tildele nye ejere et nyt startår sikres det, at ejeren af en ejendom ikke ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, som vedkommende ikke har oplevet i sin ejerperiode.

Der vil skulle ske tildeling af et nyt startår ved alle erhvervelser undtagen overdragelse mellem ægtefæller, jf. forslaget til § 9 c, stk. 1, 5. pkt. Det er således uden betydning, om sælgeren eller overdrageren af ejendommen er en fysisk person omfattet af den foreslåede indefrysningsordning eller en juridisk person, der ikke er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning. Erhververen skal dog opfylde betingelserne for ydelse af lån efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning for at kunne blive ydet lån.

Det foreslås i *2. pkt.*, at en person, der har erhvervet en ejendom omfattet af den foreslåede indefrysningsordning i perioden 2018-2020, ydes lån efter det foreslåede 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

Efter forslaget til 1. pkt. vil en person, der erhverver en omfattet ejendom, skulle tildeles et nyt startår, hvorefter lånet vil skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

Som konsekvens heraf foreslås det, at der vil ydes lån til ejeren af ejendommen fra skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves, således at der først ydes lån fra og med det år, hvor der kan være en stigning i grundskylden i forhold til det tildelte startår.

I tabel 4 er vist et eksempel på opgørelsen af lån efter den foreslåede indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020 for en bolig, der ejerskiftes pr. 1. juni 2019.

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejerbolig med en grundværdi på 832.500 kr. i 2016. I henhold til stigningsbegrænsningsreglerne udgør grundskatteløftet 749.300 kr. i 2017, hvorefter grundskylden for 2017 udgør 19.557 kr. Da den beregnede grundskyld i 2018 og 2019 overstiger dette beløb, vil der skulle ydes lån til stigningen. Den nuværende ejer vil opnå lån for 2018 i kraft af forslaget § 13, stk. 7, og for 1. halvår 2019, der er indregnet i betalingen af 1. rate til kommunen. Lånet forfalder til betaling ved ejerskiftet, jf. linje (11). Da betalingen af grundskyld til kommunen sker i to årlige rater, refunderes sælger for grundskylden vedrørende juni måned fra den nye ejer via refusionsopgørelsen.

Til den nye ejer vil der skulle ydes lån for så vidt angår stigningen i grundskylden for 2020 målt i forhold til grundskylden i købsåret 2019, jf. linjerne (12)-(14).

Tabel 4. Eksempel på lån efter den midlertidige indefrysningsskema ved ejerskifte for nuværende ejer og med nyt startår for den nye ejer. Ejerskiftet sker 1. juni 2019.

	2017	2018	2019	2020
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Grundværdi	(1) 832.500 ¹⁾	1.415.000 ²⁾	1.415.000	1.500.000 ²⁾
Beregningsgrundlag med forsigtighedsprincip, 80 pct. af (1)	(2) -	-	1.132.000 ³⁾	1.132.000 ³⁾
Reguleringsprocent for grundskyldgrundlag, stigningsbegrænsning ⁴⁾	(3) 0 pct.	6,5 pct.	[7,0] pct.	[7,0] pct.
Stigningsbegrænset grundværdi, grundskatteløftværdi	(4) 749.250 ⁵⁾	797.951	853.808	913.574
Beregningsgrundlag for grundskyld	(5) = min. af (1), (2) og (4)	749.300	853.800	913.600
Beregnet grundskyld, 26,1% ⁶⁾ af (5)	(6) 19.557	20.828	22.284	22.648
Grundskyld for nuværende ejer:				
Beregnet grundskyld for skatteåret	(7) = (6)	20.828	22.284	-
Beregnet grundskyld for 2017	(8)	19.557	19.557	-
Lån helårsbasis	(9) = (6)-(7)	1.271	2.727	-
Grundskyld til betaling	(10) = (7)-(9)	19.557	9.778 ⁷⁾	-
Akkumuleret lån for 2018 + 1. halvår af 2019, der forfalder ved ejerskifte	(11)	-	2.635 ⁸⁾	-
Grundskyld for ny ejer:				
Beregnet grundskyld for skatteåret	(12) = (6)	-	22.284	22.648
Beregnet grundskyld for 2019	(13)	-	-	22.284
Lån	(14) = (12)-(13)	-	0	364
Grundskyld til betaling	(15)	-	11.142 ⁹⁾	22.284

1) Grundværdien i 2016 og 2017 udgør grundværdien pr. 1. okt. 2011 nedsat med 2,5 pct. og ekstra 2,5 pct. af del af grundværdien, der overstiger 100.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr.

2) Der er beregningsteknisk forudsat en stigning i grundværdien pr. 1. sept. 2018 på 70 pct. og pr. 1. sept. 2020 på yderligere 6 pct. i forhold til grundværdien i 2017.

3) Grundskylden beregnes med udgangspunkt i vurderingen i året forud for skatteåret.

4) Der er beregningsteknisk forudsat en reguleringsprocent på de maksimale 7 pct. i 2019 og 2020.

5) Det er beregningsteknisk forudsat, at grundskatteløftsværdien i 2017 udgør 90 pct. af 2016-grundværdien.

6) Grundskyldspromillen i en gennemsnitskommune.

7) 1/2 af (7) - (9), svarende til 1. rate. 1/12 af helårsgrundskylden (7), svarende til 1.857 kr. refunderes fra den nye ejer via refusionsopgørelsen.

8) Lånet for 2018 + 1/2 af lånet for 2019, der er modregnet i 1. rate.

9) 1/2 af (12), svarende til 2. rate. Herudover betales 1/12 af helårsgrundskylden (12), svarende til 1.857 kr. til den gamle ejer via refusionsopgørelsen.

Det foreslås endvidere at indsætte en ny § 9 a, hvor det i *stk. 1* foreslås, at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejerens ejendom, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Efter forslaget ydes der lån til betaling af stigninger i grundskylden til fysiske personer, der ejer en eller flere ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Ejendommene nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er alle ejendomstyper, der kan anvendes til beboelse, jf. bemærkningerne til forslaget til § 9, stk. 2.

Ophører en ejendom med at være en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr.

1-10, vil ejendommen ikke længere være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, og lånet vedrørende denne ejendom vil derfor skulle forfalde, jf. forslaget til § 9 c, stk. 1, 4. pkt.

I forlængelse heraf foreslås det, at det tilsvarende skal gælde, at såfremt der er tale om en ejendom, hvoraf kun dele af ejendommen vil kunne anvendes til beboelse af ejeren, så ydes der alene lån til de dele af ejendommen, som kan anvendes til beboelse af ejeren.

Det er ikke et krav, at den respektive del af en ejendom, der kan anvendes til beboelse af ejeren, rent faktisk bliver anvendt til beboelse af ejeren. Ejeren kan således godt leje en del af en ejendom, som vil kunne være anvendt til beboelse af ejeren, ud, uden at det påvirker ydelse af lån efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

Den andel af en ejendom, der vil kunne anvendes til beboelse af ejeren, fastsættes efter forslaget til § 9 a, stk. 2-6, jf. nedenfor.

Det foreslås i *stk. 2*, at der ved ansættelsen af andelen til beboelse for ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Efter ejendomsvurderingsloven foretages ikke en fordeling for så vidt angår grundskyld. Grundværdien fordeles således ikke på den del af en ejendom, der anvendes til beboelse, og den øvrige del.

Det foreslås derfor, at det i tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til beboelse og andre formål, skal være fordelingen af ejendomsværdien, der er udslagsgivende for, hvilken del af en ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for, jf. det foreslåede *1. pkt.* På den måde vil fordelingen svare til den, der er udslagsgivende for ejendomsværdibeskatningen af en sådan ejendom.

Fordelingen af ejendomsværdien foretages i forbindelse med en vurdering af den pågældende ejendom. Det vil derfor være den senest foretagne vurdering af en ejendom, der vil være udgangspunktet for fordelingen efter forslaget til § 9 a, stk. 2.

For ejendomme, hvor den senest foretagne vurdering er foretaget efter lov om vurdering af faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, vil det efter forslaget således være fordelingen af ejendomsværdien efter § 33, stk. 5, 8 eller 9, i lov om vurdering af faste ejendomme, som er udslagsgivende for, hvilken del af en ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

For ejendomme, hvor den senest foretagne vurdering er foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil det efter forslaget tilsvarende være fordelingen af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, som er udslagsgivende for, hvilken del af en ejendom, der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

For ejendomme, bortset fra landbrugs- og skovejendomme, som anvendes til såvel boligformål som erhvervsmæssige formål, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 5, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil, hvis den senest foretagne vurdering af den pågældende ejendom er foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, efter forslaget skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i § 33, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme anvendes til boligformål. Er der foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil der skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, anvendes til boligformål.

For ejendomme over 5.000 m², som helt eller delvist er beliggende i landzone, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 9, og hvor der ikke skal foretages en fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, på den del, der knytter sig til

boligdelen, og den øvrige del af ejendommen. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 8, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil, hvis den senest foretagne vurdering af den pågældende ejendom er foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, efter forslaget skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i § 33, stk. 8, i lov om vurdering af landets faste ejendomme anvendes til boligformål. Er der foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil der skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 36, stk. 1, anvendes til boligformål.

For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 10, fordeles ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, på den del, der knytter sig til boligdelen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. En lignende fordeling foretages efter § 33, stk. 9, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejeren af en sådan ejendom vil, hvis den senest foretagne vurdering af den pågældende ejendom er foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, efter forslaget skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i § 33, stk. 9, i lov om vurdering af landets faste ejendomme anvendes til boligformål. Er der foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven, vil der skulle ydes lån til den del af grundskylden, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, som efter fordelingen i ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, anvendes til boligformål.

For landbrugs- og skovejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3 og 4, hvor den senest foretagne vurdering er foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil det være fordelingen efter § 33, stk. 4 og 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, der udslagsgivende for, hvilken del af den samlede ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for. Efter § 33, stk. 4 og 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme er der således foretaget en fordeling af landbrugs- og skovejendommens samlede ejendomsværdi på den del, der tjener som bolig for ejeren, og ejendommens øvrige del.

For landbrugsejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3, hvorpå der kun er én bolig, som bebos, og for skovejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30, en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme. For sådanne ejendomme, hvor den senest foretagne vurdering er foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil der således ikke være noget behov for en fordeling af ejendoms- eller grundværdien. For disse ejendomme vil det være den ansatte særskilte grundværdi for den del af ejendommen, ejeren bebor, der vil være udslagsgivende for, hvilken del af den samlede ejendom, der kan ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for.

For landbrugsejendomme, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3, hvorpå der er to eller flere boliger, der bebos af en eller flere ejere, henvises desuden til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 9 a, stk. 6.

Det foreslås i 2. pkt., at hvis der ikke findes en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Fordeling af ejendomsværdien sker med det formål, at ejeren af ejendommen skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, som kan henføres til den del af ejendommen, som anvendes til beboelse. I visse tilfælde fordeles ejendomsværdien ikke, fordi det ikke er nødvendigt for ejendomsværdibeskatningen af ejendommen. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er tale om en ejendom, der både anvendes til beboelse og erhverv, og som ejeren ikke selv bebor. Ejendomsværdien af en sådan ejendom fordeles således kun, hvis ejeren eller ejerne bebor ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1.

Efter den foreslåede ordning er det imidlertid som udgangspunkt ikke et krav, at ejeren af en ejendom omfattet af det foreslåede § 9, stk. 2, bebor ejendommen. Det vil f.eks. betyde, at en ejer, der ikke bebor beboelsesdelen på en ejendom, der anvendes til både beboelse og erhverv, vil skulle ydes lån

til betaling af stigninger i grundskylden, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til beboelsesformål, uanset at vedkommende ikke selv bebor den.

Der er således i visse tilfælde et behov for at kunne fordele grundskylden mellem den del af ejendommen, der anvendes til beboelsesformål, og den del, der anvendes til andre formål, selv om der ikke sker en fordeling af ejendomsværdien. I tilfælde hvor det ikke er muligt at foretage en fordeling af grundskylden med udgangspunkt i fordelingen af ejendomsværdien, jf. det foreslåede 1. og 2. pkt., foreslås det derfor, at grundskylden fordeles forholdsmæssigt efter det areal, der er registreret i BBR-registeret.

Det vil for en ejendom, der anvendes til både beboelsesformål og andre formål, og som ejeren ikke bebor, betyde, at udgør arealet for beboelsesdelen f.eks. 75 m², og udgør ejendommens samlede areal 100 m², udgør den andel af grundværdien, som kan henføres til ejerens lejlighed, 75/100 af grundværdien for den samlede ejendom, eller 75 pct.

Det foreslås i *stk. 3*, at andelen til beboelse for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes forholdsmæssigt efter areal.

Ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, er lejligheder beboet af en eller flere ejere i en mindre udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, lejligheder beboet af en eller flere ejere i en udlejningsejendom med 3 til 6 lejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, og lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje m.m., jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8.

Efter forslaget til § 9 a, stk. 1, skal der kun ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af en ejendom, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 27, at der ansættes en ejendomsværdi for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, hvis betingelserne i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, er opfyldt.

Det følger desuden af § 33 A, stk. 1 og 2, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, at der for ejendomme, hvor der er anmodet om vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, ansættes en særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Der ansættes imidlertid ikke nogen samlet ejendomsværdi for hele ejendommen, og der er derfor ikke nogen fordeling af ejendomsværdien mellem den beboelseslejlighed, ejeren bebor, og den resterende del af ejendommen, der kan tages udgangspunkt i ved fordelingen af lån efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning.

Efter forslaget skal andelen til beboelse for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, derfor fastsættes forholdsmæssigt efter det BBR-registrerede areal.

Det vil for en lejlighed som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, f.eks. sige, at udgør arealet for den lejlighed, ejeren bebor, 75 m², og udgør ejendommens samlede areal 900 m², udgør den andel af grundværdien, som kan henføres til ejerens lejlighed, 75/900 af grundværdien for den samlede ejendom, eller 8,33 pct.

Det foreslås desuden i *stk. 4*, at der for to- og flerfamiliehuse ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

Efter det foreslåede 1. *pkt.* ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for to- og flerfamiliehuse efter tinglyste ejerandele. For to- og flerfamiliehuse vil der således skulle ydes lån til den del af stigninger i grundskylden, der efter de tinglyste ejerandele kan henføres til den del af den samlede ejendom, ejeren ejer.

Efter det foreslåede 2. *pkt.* fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst. Det vil således efter forslaget være oplysningerne i BBR-registeret vedrørende to- eller

flerfamilieshuset areal, der vil være udslagsgivende for, hvilken del af et to- eller flerfamilieshus, der vil kunne ydes lån til for de respektive ejere, hvis ikke ejerforholdet er tinglyst.

Det vil for et tofamilieshus, hvor en person ejer f. eks. 120 m², og en anden person ejer 200 m², indebære, at førstnævnte person vil skulle ydes lån til betaling af 120/320 eller 37,5 pct. af de samlede stigninger i grundskylden for ejendommen, og at sidstnævnte person vil skulle ydes lån til betaling af 200/320 eller 62,5 pct. af de samlede stigninger i grundskylden for ejendommen.

Det foreslås endvidere i *stk. 5*, at ejes en ejendom af to eller flere ejere, ydes lån til hvert enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes ejerandelen med lige store andele til hver ejer.

Efter det foreslåede *1. pkt.* ydes lån, hvis ejendommen ejes af to eller flere ejere, til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele.

For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der ejes i sameje mellem to eller flere ejere, vil der således skulle ydes lån til den del af grundskylden, der efter de tinglyste ejerandele kan henføres til den del af den samlede ejendom, ejeren ejer.

Ejes en ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1, eksempelvis af fire personer, og er ejerforholdet tinglyst, hvoraf det fremgår, at ejer 1 og ejer 2 ejer 25 procent af ejendommen hver, ejer 3 ejer 40 procent af ejendommen, og ejer 4 ejer 10 procent af ejendommen, vil ejer 1 og ejer 2 efter forslaget hver skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden vedrørende 25/100 af ejendommen, ejer 3 vil skulle ydes lån vedrørende 40/100 af ejendommen, og ejer 4 vil skulle ydes lån vedrørende 10/100 af ejendommen.

Efter det foreslåede *2. pkt.* fastsættes ejerandelen med lige store andele til hver ejer, hvis ejerforholdet ikke er tinglyst.

Såfremt ejerforholdene i eksemplet ovenfor ikke er tinglyst, vil det foreslåede *2. pkt.* således føre til, at de fire ejere hver især vil skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden vedrørende 25/100 af ejendommen, uanset at ejerne indbyrdes måtte have aftalt en anderledes fordeling af ejerandele.

Endelig foreslås det i *stk. 6*, at på landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelen til brug for opgørelsen af lån forholdsmæssigt i forhold til ejerboligerens ejendomsværdi.

Efter ejendomsvurderingslovens § 30 ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme.

Vurderinger, der er foretaget før ikrafttrædelsen af ejendomsvurderingsloven den 1. januar 2018, vil være foretaget efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Efter lov om vurdering af landets faste ejendomme ansættes imidlertid kun én ejerboliggrundværdi (stuehusgrundværdi) på landbrugsejendomme, hvor der er to eller flere ejendomme, der bebos. Der beregnes en grundværdi for alle ejendommene på landbrugsejendommen, men den samlede ejerboliggrundværdi registreres i ét felt som landbrugsejendommens ejerboliggrundværdi, hvilket sikrer en korrekt beskatning efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det betyder, at det til og med 2019, hvor der kommer nye vurderinger for landbrugsejendomme, og hvor der derfor ansættes en særskilt grundværdi, alene er den samlede ejerboliggrundværdi på landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger, der systemmæssigt registreres.

Til brug for den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, hvorefter der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, er der imidlertid behov for at kunne sammenligne den beregnede grundskyld for de enkelte ejerboliger i skatteåret med grundskylden i 2017, som er startåret, medmindre ejendommen ændres væsentligt eller ejerskiftes. Herudover vil det også være nødvendigt at kunne fordele grundskylden i 2018 og 2019.

Det foreslås derfor, at grundskylden for ejerboliger på landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger, til brug for beregning af stigninger i grundskylden, i 2017 fordeles forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi i startåret.

Det foreslås videre at indsætte en ny § 9 b i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, hvor det i stk. 1 foreslås, at sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, og registreres sådanne ændringer ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller senere, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til, som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld. Der ydes ikke lån for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Baggrunden for forslaget er, at situationer, hvor der sker væsentlige ændringer vedrørende grunden, f.eks. hvor ændring af ejendommens grundareal, anvendelse eller planforhold ændrer værdien af grunden, efter forliget Tryghed om boligbeskatningen skal være undtaget fra den foreslåede indefrysningsordning.

Efter det foreslåede 1. pkt. vil lånet, hvis der sker ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, der registreres ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller senere, skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

En omfattende ændring vil indgå i grundlaget for beregning af grundskyld, når den vurdering, hvorved ændringen er registreret, danner grundlag for beskatningen af den pågældende ejendom. Det vil f.eks. betyde, at en ændring, der registreres ved den vurdering, der foretages pr. 1. september 2018, vil indgå i grundlaget for beregning af grundskyld for grundskylden i 2019, hvor vurderingen foretaget pr. 1. september 2018 danner grundlag for beregning af grundskyld.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger første gang pr. 1. september 2018. Ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, og ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, vurderes første gang pr. 1. september 2019. Ejerboliger vil derfor have en videreført vurdering fra 2011 til og med 2018 eller 2019, medmindre der sker en omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 88, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven.

Der vil derfor være visse ejendomme omfattet af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, for hvilke reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme gælder, indtil der foretages en vurdering af den pågældende ejendom efter ejendomsvurderingsloven.

Lov om vurdering af landets faste ejendomme er ophævet. Ophævelsen er trådt i kraft den 1. januar 2018. Efter § 81, stk. 3, i ejendomsvurderingsloven gælder vurderinger foretaget i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme imidlertid, indtil vurdering efter ejendomsvurderingsloven er foretaget.

Det foreslås, at det for ejendomme, for hvilke reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme gælder, vil være ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, der skal være afgørende for, om der skal tildeles et nyt startår. For ejendomme, for hvilke reglerne i ejendomsvurderingslovens gælder, vil det efter forslaget være ændringer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 og 5, der skal være afgørende for, om der skal tildeles et nyt startår.

Sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, af en ejendom, der ydes lån til efter den foreslåede indefrysningsordning, vil det beløb, ejeren herefter ydes lån til, skulle opgøres som skatteårets stigning i grundskylden i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor den pågældende ændring første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Ejeren af en ejendom vil således for det første skulle tildeles et nyt startår, hvis ejendommen går fra ikke at være omfattet af pligten til at betale grundskyld til at være det, jf. § 33, stk. 18, i lov om vurdering af

landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1. For det andet vil det samme være tilfældet, hvis der sker væsentlige ændringer af ejendommens grundareal ved f.eks. udstykning eller sammenlægning af flere grunde, jf. § 33, stk. 16, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 2. Endelig vil det være tilfældet, hvis der sker en ændring af ejendommens grundværdi som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, jf. § 33, stk. 17, i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5.

Ændring af grundlaget for opgørelsen af lånet vil ske på baggrund af den førstkommande vurdering, der registrerer en eller flere af de omfattede ændringer, eller omvurdering, der skyldes en eller flere af de omfattede ændringer. Det skatteår, hvori den førstkommande vurdering eller omvurdering, hvori ændringen indgår, udgør grundlaget for beregning af grundskylden, vil således blive det nye startår for beregningen af de beløb, der fremover ydes lån til.

Det er efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, en forudsætning for, at bestemmelsen finder anvendelse, at en af § 40, stk. 1, nr. 1-9, omfattet ændring er registreret ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering. Der foreligger således ikke en ændring omfattet af § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, hvis ændringen ikke registreres ved en almindelig vurdering eller omvurdering. Tilsvarende gælder efter § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det er således afgørende, om der enten ved en almindelig vurdering efter § 1 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 5 eller ved en omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 6 er registreret, at der foreligger en omvurderingsgrund. Det indebærer også, at det ved almindelige vurderinger vil skulle registreres, at der er sket en sådan ændring, der, hvis ændringen skete i et omvurderingsår, ville indebære en omvurdering. Dette er ligeledes en forudsætning for, at der efter eksempelvis ejendomsvurderingslovens § 40 kan ske tilbageregning af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 42.

Der vil dog efter forslaget kun skulle tildeles et nyt startår, hvis der er tale om ændringer, der registreres ved vurderingen foretaget pr. 1. september 2018 eller senere. På den måde sikres det, at ændringer, der er foretaget før perioden for den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, ikke vil påvirke den foreslåede indefrysningsordning.

Forslaget betyder på dette punkt, at der i et tilfælde, hvor en omfattet ændring f.eks. foretages i maj 2017, ikke fastsættes et nyt startår. Det vil medføre, at der også vil skulle ydes lån til den eventuelle stigning, ændringen foretaget i maj 2017 måtte medføre, forudsat at den samlede årlige stigning udgør 200 kr. eller derover.

Efter det foreslåede 2. pkt. ydes der ikke lån for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Det er ikke muligt at udskille den stigning i grundskylden, som følger af en eller flere af de omfattede ændringer, fra de stigninger, som følger af f.eks. en forhøjelse af grundskyldspromillen, den almindelige prisudvikling eller bortfald af fradrag for forbedringer af grundværdien.

På den baggrund er det alene muligt at udforme en ordning, hvorefter der ikke skal kunne ydes lån til betaling af stigninger, der skyldes ændringer på ejendommen, hvis ejeren helt undtages fra indefrysningsordningen i det år, ændringen indgår i grundlaget for beregning af grundskyld, og tildeles et nyt startår.

Det vil sige, at ejeren i det år, hvor ændringen første gang får betydning for beskattningen, ikke vil skulle ydes lån efter den foreslåede indefrysningsordning. Ejeren vil således skulle betale den samlede grundskyld i det pågældende år, herunder også stigningen, uanset om stigningen skyldes en stigning i grundværdien, en højere grundskyldspromille eller en fysisk ændring af ejendommen med heraf følgende højere grundværdi eller en kombination af disse forhold. Det svarer til tilfælde, hvor ejendommen overtages af en ny ejer, jf. forslaget til § 9 c.

Den vurdering, hvormed den pågældende ændring registreres, vil først slå igennem på beskattningen i

året efter vurderingen. Der vil dermed være en forsinkelse mellem det år, hvori ændringen registreres ved en vurdering eller en omvurdering, og det tidspunkt, hvor ændringen vil få indflydelse på det beløb, der ydes lån til.

Foretages en ændring af ejendommen som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, f.eks. i maj 2018 (før vurderingsterminen), vil ændringen blive registreret ved den almindelige vurdering, der foretages pr. 1. september 2018 (når ejendommen er en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, og der ikke er tale om en ejerbolig, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, eller en ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, idet sådanne ejerboliger vurderes første gang pr. 1. september 2019). Vurderingen pr. 1. september 2018 udgør grundlaget for beregning af grundskyld for skatteåret 2019, som dermed bliver nyt startår for beregning af de beløb, der fremover vil skulle ydes lån til. Indtil skatteåret 2019, hvor ændringen slår igennem på beskatningen første gang, vil der ydes lån på det tidligere grundlag, dvs. beregningen vil ske ud fra det tidligere gældende startår og uden registrering af ændringen (til og med 2018). Der ydes ikke lån for skatteåret 2019, men først fra skatteåret 2020.

Foretages en sådan ændring f.eks. i oktober 2018 (efter vurderingsterminen den 1. september), vil ændringen blive registreret ved den omvurdering, der foretages pr. 1. september 2019. Vurderingen pr. 1. september 2019 udgør grundlaget for beregning af grundskyld for skatteåret 2020, som dermed bliver det nye startår for beregning af de beløb, der fremover skal ydes lån til. Indtil skatteåret 2020, hvor ændringen slår igennem på beskatningen første gang, vil der skulle ydes lån på det tidligere grundlag, dvs. beregningen vil ske ud fra det tidligere gældende startår og uden registrering af ændringen (til og med 2019). Der vil herefter ikke skulle ydes lån for skatteåret 2020, men først fra skatteåret 2021. Skatteåret 2021 er imidlertid ikke omfattet af den periode, som den midlertidige indefrysningsordning vil skulle gælde for.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes ejerboliger i lige år, mens andre ejendomme vurderes i ulige år. Ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, og ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, vurderes dog i ulige år. Ved ejerboliger forstås efter ejendomsvurderingsloven en række nærmere ejendomstyper, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder. Det indebærer, at ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, der efter afgrænsningen i ejendomsvurderingsloven ikke anses for en ejerbolig, for hvilke der kan ydes lån til stigninger i grundskylden, vurderes i ulige år.

Det foreslås tilsvarende i *stk. 2*, at *stk. 1* også vil gælde, hvis der sker ændringer i fordelinger eller ejerandele som nævnt i de foreslåede § 9 a, stk. 2-5.

Det vil sige, at ejere af ejendomme, på hvilke der er sket ændringer i fordelinger eller ejerandele som nævnt i § 9 a, stk. 2-5, tildeles et nyt startår, hvormed grundlaget for opgørelsen af det beløb, der herefter vil skulle ydes lån til, ændres. Der henvises til ovenstående bemærkninger til det foreslåede § 9 b, stk. 1.

Det foreslås at indsætte en ny § 9 c i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, hvor det i *stk. 1* foreslås, at skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling på datoen for tinglysning af anmærkningsfrit skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling på datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling på datoen for offentliggørelse af den vurdering, hvori ændringen første gang indgår. Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forbliver lån indestående, og der ydes fortsat lån.

Efter den foreslåede indefrysningsordning vil en ejer, der f.eks. sælger sin ejendom, ikke skulle ydes lån til den ejendom, vedkommende har solgt, fra tidspunktet for ejerskiftet, idet lånet efter den foreslåede

indefrysningsordning alene ydes til ejeren af ejendommen. En ejendomshandel er endelig ved tinglysning af anmærkningsfrit skøde.

I forlængelse heraf foreslås det i *1. pkt.*, at det lån, ejeren måtte være ydet frem til ejerskiftet, vil skulle forfalde ved tinglysning af anmærkningsfrit skøde. På den måde sikres det, at den tidligere ejer ikke længere vil have et lån, der vedrører en ejendom, denne ikke længere ejer.

Ved et ejerskifte vil sælger af den pågældende ejendom derfor skulle betale sit lån tilbage til långiver (kommunen), og gælden vil herefter være indfriet.

Lån ydet efter den midlertidige indefrysningsordning vil efter forslaget hæfte på den ejendom, lånet er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for, og have gyldighed mod enhver uden tinglysning. Dette vil betyde, at lånet også vil hæfte på ejendommen efter et ejerskifte, hvis ikke det indfris af sælger (låntager). I et ejerskiftetilfælde vil den nye ejer derfor have en interesse i at sikre sig, at låntager betaler det lån, der forfalder ved ejerskiftet.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 9 c, stk. 1, 1. pkt., forfalder lån som udgangspunkt først ved tinglysning af anmærkningsfrit skøde, hvormed en ejendomshandel vil være endeligt afsluttet. På dette tidspunkt har køber ikke længere mulighed for at sikre sig mod et eventuelt senere krav mod den ejendom, køber ved ejerskiftet har erhvervet, som kunne opstå ved sælgers manglende betaling af det forfaldne lånebeløb.

Det foreslås derfor i *2. pkt.*, at lån ydet efter den foreslåede indefrysningsordning vil skulle forfalde til betaling på tidspunktet for tinglysning af et betinget skøde, hvis et sådant tinglyses.

På den måde vil der være en periode, hvori sælger har mulighed for at betale det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom, samtidig med, at ejendomshandlen endnu ikke er endeligt afsluttet, hvorfor køber også vil have mulighed for at betinge ejendomshandlen af sælgers indfrielse af lånet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sælgers lån forfalder ved tidspunktet for tinglysning af det betingede skøde. Såfremt betingelserne i et betinget skøde ikke opfyldes, hvorved ejendomshandlen kan afsluttes endeligt, vil lånet således efter forslaget være forfaldet, uanset at ejendomshandlen ikke er gennemført.

Hvis det efter ejerskiftet på baggrund af en klagesag viser sig, at sælger har betalt for meget i grundskyld, vil det beløb, sælger har betalt for meget, skulle udbetales til sælger. Hvis det derimod viser sig, at sælger har betalt for lidt i grundskyld, vil beløbet tilsvarende skulle opkræves hos sælger.

Har klagesagen betydning for beskattningen af ejendommen i købers ejerperiode, vil købers lånebeløb skulle reguleres op eller ned i overensstemmelse hermed. Det forhold, at sælger har indgivet en klage, vil således kunne få betydning for køber i den henseende, at den ændrede vurdering kan føre til en konsekvensrettelse af grundlaget for beregning af grundskyld—også for købers ejerperiode.

Det foreslås desuden i *3. pkt.*, at skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer.

Hermed vil en ejer af en ejendom have mulighed for eksempelvis at frasælge en del af sin ejendom, uden at det får betydning for den del af lån til betaling af stigninger i grundskylden, som vedrører den del af ejendommen, ejeren ikke ønsker at frasælge.

Hvis en ejer f.eks. sælger en del af sin ejendom i 2019, vil det således kun være den del af det samlede lån, der kan henføres til den del af ejendommen, der sælges, der vil skulle forfalde. Fordelingen af lånet på den solgte og den ikke-solgte del af ejendommen vil ske forholdsmæssigt. Det vil betyde, at såfremt ejeren f.eks. sælger 25 ud af 100 m², så vil 25/100 eller 25 procent af det ydede lån skulle forfalde. Lånet, der vedrører den del af ejendommen, som ejeren ikke sælger, vil skulle forblive indestående, og ejeren vil fortsat skulle ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden på denne del af ejendommen.

På tilsvarende vis som for ejerskiftetilfælde foreslås det endvidere i 4. pkt., at lån til betaling af stigninger i grundskylden vil skulle forfalde, hvis den ejendom, der er optaget lån for, ændrer anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Hvis en ejendom f.eks. overgår fra at være en beboelsesejendom til udelukkende at være en erhvervs-ejendom, vil der ikke længere skulle ydes lån, idet lån efter den foreslåede indefrysningsordning alene vil skulle ydes til ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, jf. forslaget til § 9, stk. 2. Det foreslås i forlængelse heraf, at det lån, ejeren måtte være ydet frem til det tidspunkt, hvor ejendommen ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, vil skulle forfalde. På den måde sikres det, at ejeren ikke længere vil have et lån, der vedrører en ejendom, som ikke længere er omfattet af indefrysningsordningen.

Ændringen af ejendommen, hvorved en ejendom overgår fra at være omfattet af den foreslåede indefrysningsordning til ikke at være det, vil først blive registreret ved den førstkomende vurdering efter § 1 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme eller ejendomsvurderingslovens § 6.

Det vil betyde, at lånet, der er ydet for en ejendom, som ændrer anvendelse i f.eks. marts 2019, og herefter ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, først vil kunne forfalde, når ændringen er registreret ved vurderingen pr. 1. september 2019, og denne er offentliggjort. Idet vurderingen pr. 1. september 2019 først får betydning for beskatningen i 2020, vil der ydes lån i hele 2019. For 2020 vil der imidlertid ikke ydes lån for den pågældende ejendom.

Ændrer kun en del af en ejendom anvendelse, vil det lån, der er ydet og fremover vil skulle ydes efter den midlertidige indefrysningsordning, skulle reguleres, jf. den foreslåede bestemmelse i § 9 b og bemærkningerne hertil.

Lån, der er forfaldet som følge af, at ejendommen eller en del heraf ejerskiftes, eller som følge af, at ejendommen i sin helhed ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, opkræves af kommunen.

Endelig foreslås det i 5. pkt., at lån ikke vil skulle forfalde, hvis en ejendom overdrages mellem ægtefæller. Overtager ejerens ægtefælle ejerens ejendom, vil lånet således skulle forblive indestående, og der vil fortsat skulle ydes lån, uanset de foreslåede bestemmelser i § 9 c, stk. 1, 1.-3. pkt..

Ægtefællens overtagelse af ejendommen omfatter f.eks. overdragelse ved salg, overdragelse som gave, og skifte i forbindelse med ejerens død.

Overtager en ægtefælle f.eks. en ejendom til hensiddende i uskiftet bo efter ejerens død, vil det lån, der er ydet til ejeren, forblive indestående, og der vil også fremadrettet ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for den overtagne ejendom. Der tildeles således i sådanne tilfælde ikke et nyt startår.

Det foreslås, at tilsvarende skal gælde, hvis ejeren i levende live overdrager en ejendom til ægtefællen, f.eks. i forbindelse med skilsmisse, ejerens optagelse på plejehjem m.v. I sådanne tilfælde indtræder ægtefællen i den oprindelige ejers lån, og lånene forbliver indestående, ligesom der også fremadrettet vil skulle ydes lån.

Det foreslås videre i stk. 2, at den senest rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 10 dage efter forfaldsdatoen som fastsat i de foreslåede § 9 c, stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den senest rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Efter det foreslåede 1. pkt., vil den senest rettidige betalingsdato for betaling af lån være 10 dage efter forfaldsdatoen fastsat efter de foreslåede bestemmelser i § 9 c, stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt.

Tinglyses f.eks. et betinget skøde på en ejendom den 21. januar 2019, vil det lån, der er ydet sælger

til betaling af stigninger i grundskyld for den pågældende ejendom, forfalde den 21. januar, jf. den foreslåede bestemmelse til § 9 c, stk. 1, 2. pkt., og den senest rettidige betalingsdato vil herefter være den 31. januar 2019.

Det foreslås i 2. *pkt.*, at forfaldne lån, der ikke betales rettidigt, forrentes fra den senest rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Hermed vil der skulle gælde de samme regler for forrentning af for sent betalte forfaldne lånebeløb, som der gælder for for sent betalt grundskyld, jf. § 27, stk. 4, i lov om kommunal grundskyld.

Betales det forfaldne lånebeløb fra eksemplet ovenfor ikke senest ved udgangen af den 31. januar 2019, vil lånet således efter forslaget skulle forrentes fra den 31. januar 2019 med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Det foreslås endvidere i *stk. 3*, at låntager hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der desuden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat hæfter grundskyld på ejendommen med en fortrinsret. Forfaldne lånebeløb har imidlertid ikke karakter af grundskyld, idet lånebeløbene efter forslaget skal anvendes umiddelbart til betaling af de stigninger i grundskylden, lånet ydes til betaling af. Den særlige hæftelse, der gælder for grundskyld, vil derfor ikke finde anvendelse.

Forslaget vil dog sikre, at hæftelsen for forfaldne lånebeløb inklusiv påløbne renter efter den foreslåede indefrysningsordning vil svare til de gældende regler for grundskyld, idet grundskyld dog yderligere hæfter på ejendommen med en fortrinsret, jf. § 29 i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås, at den ejer, der er ydet lån til betaling af stigninger i grundskyld efter den foreslåede indefrysningsordning, vil skulle hæfte personligt for lånet.

Kommunens lån til boligejerne vil være omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Efter bilag 1 til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige kan der ikke foretages lønindeholdelse og udpantning for visse fordringstyper. Dette gælder bl.a. civilretlige fordringstyper som eksempelvis et lån. I medfør af bilagets punkt I, nr. 1, litra a, iv, kan der dog ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper, som ifølge lovgivningen tilkommer en fordringshaver omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Da lån ydet efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning tilkommer kommunen, vil sådanne lån være omfattet af undtagelsen således, at der kan ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper.

På tilsvarende vis vil der kunne ske udpantning for civilretlige fordringstyper, der tilkommer en fordringshaver omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, jf. punkt II, nr. 1, litra a, iv, i bilag 1 til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Lån ydet efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil således også være omfattet af undtagelsen således, at der kan ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper.

Der vil således kunne ske lønindeholdelse i låntagerens indkomst for den pågældende fordring, jf. § 10 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, ligesom der efter § 11 i samme lov vil kunne foretages udpantning (udlæg) i låntagerens aktiver.

Kommunens lån til boligejerne vil ikke kunne inddrives ved subsidiært ægtefælleudlæg eller modregning i ægtefællens overskydende skat, idet lånet ikke vil være omfattet af § 12 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, da den pågældende bestemmelse kun omfatter skattebeløb.

Da der efter forslaget ikke skal stilles sikkerhed for lånene ved tinglysning af pant i ejendommen, vil udlæg i låntagerens aktiver skulle ske efter den sidst sikrede krone. Lån ydet efter den foreslåede

indefrysningsordning vil således ikke have samme fortrinsret, som ejendomsskatter har efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat.

Herudover vil der kunne være låntagere, der ikke har aktiver eller lønindkomst, der kan foretages udlæg eller ske lønindeholdelse i, herunder kan der f.eks. være tilfælde, hvor låntageren bor i udlandet og hverken har lønindkomst eller aktiver i Danmark, og hvor det ikke er muligt at foretage udlæg i aktiver i udlandet, idet der ikke foreligger det tilstrækkelige grundlag herfor.

Desuden vil der i tilfælde, hvor lånet forfalder ved et ejerskifte af ejendommen, ikke kunne foretages udlæg i den ejerskiftede ejendom som følge af den personlige hæftelse for låntager, idet denne efter ejerskiftet ikke længere vil tilhøre den låntager, hvis lån er forfaldet ved ejerskiftet.

For at sikre en bedre mulighed for at inddrive forfaldne lån foreslås det derfor desuden, at forfaldne lånebeløb og påløbne renter ligeledes vil hæfte på den pågældende ejendom og have gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Det vil betyde, at det vil være muligt at gøre det krav, som et forfaldent, ikke-betalt lån medfører, gældende i den ejendom, lånet er ydet for. Et sådant krav vil derfor også kunne rettes mod ejendommen efter et ejerskifte. Konkret vil det betyde, at inddrivelsesmyndigheden i et tilfælde, hvor den efter et ejerskifte konstaterer, at det er udsigtsløs at inddrive sælgers forfaldne lån vedrørende den overdragne ejendom hos sælger, kan rette kravet mod ejendommen ved udpantning heraf. Inddrivelsesmyndigheden vil imidlertid ikke kunne rette kravet mod den nye ejer af ejendommen personligt. Det vil sige, at der hverken kan ske lønindeholdelse i købers lønindkomst eller ske udlæg i købers andre aktiver.

En person, der ønsker at erhverve en ejendom, vil derfor skulle tage højde for dette ved køb af ejendommen. Efter forslaget vil tinglysning af et betinget skøde i forbindelse med en ejendomshandel medføre, at sælgers (låntagers) lån forfalder til betaling. Tinglyses et betinget skøde, vil køber således kunne betinge den endelige afslutning af ejendomshandlen af, at sælger betaler det lån, sælger er ydet til betaling af stigninger i grundskylden for den pågældende ejendom, ligesom sælger i perioden mellem tinglysning af betinget skøde og en eventuel endelig afslutning af ejendomshandlen vil have mulighed for at betale dette lån, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 9 c, stk. 1.

Til nr. 5

Det foreslås, at der før § 10 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter indsættes et nyt kapitel 3 med titlen »Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.«.

Efter forslagets § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020.

Som følge heraf foreslås det i forslagets § 1, nr. 2 og 4, desuden, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter inddeles i kapitler, sådan at de bestemmelser i loven, der vedrører den gældende låneordning for pensionister m.fl., placeres i et nyt kapitel 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, og at bestemmelserne vedrørende den foreslåede midlertidige indefrysningsordning placeres i et nyt kapitel 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

Som konsekvens heraf foreslås det, at lov om lån til betaling af ejendomsskatter tildeles et yderligere kapitel 3, hvor lovens mere generelle regler om ikrafttrædelse, virkning og overgangsordninger, samles. På den måde sikres det, at en generel bestemmelse som eksempelvis lovens § 12, hvorefter loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, ikke placeres i et kapitel, der alene vedrører den ene af de to låneordninger, der efter forslaget vil være i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Til nr. 6

Det foreslås, at ordet »Loven« i § 11, stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter ændres til »Kapitel 1«.

Efter § 11, stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter har lov om lån til betaling af ejendoms-

skatter virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår.

Efter forslagets § 1, nr. 4, vil der imidlertid i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. Da den foreslåede midlertidige indefrysningsordning efter forslaget skal have virkning for skatteårene 2018-2020, foreslås det, at § 11 alene skal have virkning for kapitel 1, der vedrører den gældende pensionistlåneordning.

Til § 2

Til nr. 1

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, skal fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvis huset eller lejligheden 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 opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit.

For så vidt angår en- og tofamilieshuse, og dermed også stuehuse på landbrugs- og skovbrugsejendomme, jf. lovforslagets § 2, nr. 2 og 3, gælder fritagelsen kun, såfremt 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², eller 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller 3) udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Det beror således efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, på et skøn, om der kan udstedes en værdiforringelseserklæring, fordi en udstykning vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse. Bedømmelsen heraf foretages af vurderingsmyndigheden, der efter gældende ret som beskrevet i Den juridiske vejledning afsnit C. H. 2.1.15.8 foretager en samlet afvejning ud fra oplysninger om grundarealets størrelse og form, matrikulære forhold, områdets og bebyggelsens karakter, bebyggelsens placering, haveanlæg og beplantning, adgangsmuligheder og udsigtsforhold. Der henses efter vejledningen også til, om andre forhold resulterer i, at en bygning på den udstykkede grund vil blive uhensigtsmæssigt placeret i forhold til restarealet og bestående bebyggelse.

Efter domstolspraksis, jf. SKM2005. 101VLR og SKM2006. 640H, lægges der ved afgørelse af, om der skal udstedes en værdiforringelseserklæring, vægt på differencen mellem ejendommens værdi før en eventuel udstykning og den samlede værdi af restarealet, den bestående bebyggelse og den eventuelt udstykkede grund efter udstykning. SKAT har imidlertid i Den juridiske vejledning afsnit C. H. 2.1.15.8 tilkendegivet, at en sammenligning af værdierne før og efter udstykning ikke altid vil udgøre grundlaget for en væsentlighedsvurdering, og at der, f.eks. hvor herlighedsværdier fragår restarealet med den bestående bebyggelse, men tilgår det udstykkede areal, vil være tale om en væsentlig værdiforringelse af restarealet og/eller den bestående bebyggelse, selv om summen af værdierne før og efter udstykningen er uændret.

Det foreslås, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, ændres, så det af ordlyden fremgår, at det er en forudsætning for fritagelse, at udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Ændringen har til formål at normere, at der ikke skal kunne udstedes værdiforringelseserklæringer, hvis en udstykning ikke vurderes at ville medføre en værdiforringelse, der skønsmæssigt overstiger 20 pct.

Forslaget skal ses i lyset af, at det ved værdiansættelse af en fast ejendom altid er et grundvilkår, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen. Der findes ikke en »rigtig« pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende, f.eks. liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En værdiansættelse, herunder en ejendomsvurdering, vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.

Da der ikke findes en »rigtig« pris, er vurderingsnormen i ejendomsvurderingsloven fastsat til den

forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika inden for et spænd på plus/minus 20 pct. Baggrunden for spændet på 20 pct. er efter bemærkningerne til forslaget til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, at det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for dette spænd.

Den beskrevne usikkerhed, der er et grundvilkår ved værdiansættelsen af fast ejendom, bør tillige komme til udtryk i relation til vurderingen af, om en udstykning af en ejendom kan anses for at medføre en væsentlig værdiforringelse.

Der er med forslaget alene tilsigtet den ændring af kriterierne for udstedelse af værdiforringelseserklæringer, at det med den ændrede ordlyd tydeligt normeres, at en værdiforringelse ikke skal kunne give grundlag for udstedelse af en værdiforringelseserklæring, hvis denne ikke skønnes at ville overstige 20 pct.

Det vil således uændret skulle bero på vurderingsmyndighedens, ultimativt klageinstansens og domstolens, skøn ud fra en samlet vurdering af alle relevante oplysninger, om en værdiforringelse skønnes at overstige 20 pct. eller ej, og der skal ved udøvelsen af dette skøn tages hensyn til samme forhold som efter gældende ret.

Den skønsmæssige vurdering af, om forudsætningen for udstedelse af værdiansættelseserklæring er opfyldt, kan således fortsat ikke foretages ud fra en sammenligning af foreliggende før og efter-værdier, men vil bero på en samlet skønsmæssig vurdering af værdiforringelsen.

Da forudsætningen for udstedelse af værdiforringelseserklæring hidtil alene har været normeret af, at værdiforringelsen skulle skønnes at være »væsentlig«, kan det ikke udelukkes, at den foreslåede ændring af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, kan resultere i, at der fremover i visse tilfælde vil blive udstedt værdiforringelseserklæring, hvor en sådan ikke ville blive udstedt efter nuværende regler og praksis. Det kan heller ikke udelukkes, at den foreslåede ændring kan resultere i, at der fremover i visse tilfælde ikke vil blive udstedt værdiforringelseserklæring, selv om en sådan efter en konkret vurdering ville blive udstedt efter nuværende regler og praksis.

Den foreslåede ændring vurderes nødvendig for at skabe sammenhæng til vurderingsnormen og den normering af begrebet »væsentlighed« for så vidt angår ændringer i værdien af faste ejendomme, der er introduceret med ejendomsvurderingsloven. Det følger af ejendomsvurderingsloven med bemærkninger, at det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan værdiansættes inden for et spænd på plus/minus 20 pct. af en konstateret handelspris. Det er derfor i ejendomsvurderingsloven med bemærkninger bl.a. fastslået, at en ændring i værdien af en fast ejendom alene kan anses som væsentlig, hvis denne skønnes at overstige 20 pct. Forslaget vil endvidere føre til en højere grad af forudsigelighed for ejendomsejerne og samtidig tilvejebringe et mere klart lovgrundlag end efter gældende regler.

Til nr. 2 og 3

Det foreslås i lovforslagets § 2, nr. 2 og 3, at der som nyt 4. pkt. i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, indsættes en henvisning til, at arealkravet i parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende finder anvendelse.

Efter den gældende ejendomsavancebeskatningslovs § 8, stk. 1, 1. pkt., skal fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden 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 opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

Med hensyn til en- og tofamiliehuse gælder denne fritagelse efter 2. pkt. dog kun, såfremt ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke

fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Den gældende ejendomsavancebeskatningslovs § 9, stk. 1, har tidligere indeholdt en henvisning til, at arealkravet i parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende skulle finde anvendelse. Men på baggrund af den nye ejendomsvurderingslov er ejendomsavancebeskatningslovens § 9 ved lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), jf. lov nr. 688 af 654 af 8. juni 2017, blevet ændret, og i forbindelse med denne ændring er henvisningen til arealkravet i parcelhusreglen ved en fejl blevet fjernet. Den nuværende tekst er efter ændringen ufuldstændig og usammenhængende.

Hvis der ikke rettes op herpå, vil det betyde, at et stuehus på en landbrugsejendom kan sælges skattefrit, selv om der kan udstykkes en eller flere grunde til selvstændig bebyggelse. Hermed udvides skattefriheden i ejendomsavancebeskatningslovens § 9 udover, hvad der er muligt at sælge skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvilket ikke har været intentionen med ændringen.

Til § 3

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, skal der som hovedregel foretages omvurdering pr. 1. september i året efter en almindelig vurdering, hvis én af de i bestemmelsen opregnede årsager til omvurdering er opfyldt. Herunder hvis der er opført nybyggeri på en ejendom, eller hvis der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse, jf. § 6, stk. 1, nr. 4 og 5.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, indeholder dog undtagelser til hovedreglen i stk. 1, idet det af § 6, stk. 2, 1. pkt., følger, at der ikke foretages omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom, jf. §§ 10 og 12.

Det følger imidlertid af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., at der foretages omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 30.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, samtidig med vurderingen skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, mens der for andre boliger på landbrugs- eller skovejendomme alene ansættes en særskilt grundværdi. Begrebet ejere skal i den forbindelse forstås bredt, idet der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, også ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., ændres, så det af bestemmelsen kommer til at fremgå, at der foretages omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 7, hvor det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, ændres, så der også skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for fritidsboliger beliggende på landbrugs- og skovejendomme. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 7.

Efter forslaget til ændring af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., vil der tilsvarende skulle foretages omvurdering af boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på landbrugs- og skovejendomme, jf. § 30, hvis betingelserne for omvurdering i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 eller 5, er opfyldt.

Til nr. 2

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 5, at der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52.

Af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, fremgår det, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 2, anses arbejdet i henhold til en meddelt byggetilladelse til om- og tilbygning tillige for afsluttet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 5, affattes, således at det af bestemmelsen fremgår, at der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.

Den foreslåede ændring har til formål at tydeliggøre, at ejendomsvurderingslovens § 52 ikke alene skal finde anvendelse for ejerboliger som defineret i § 4, men også for boliger omfattet af § 30, stk. 1, dvs. boliger på landbrugs- og skovejendomme, der bebos af ejeren, og fritidsboliger på landbrugs- og skovejendomme, herunder for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Det bemærkes i den forbindelse, og under henvisning til, at ejendomsvurderingslovens § 52 både omfatter nyopførte boliger og boliger, der om- eller tilbygges i henhold til meddelt byggetilladelse, at ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 5, hvorefter der med den foreslåede ændring først skal fastsættes en ejendomsværdi for ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, når boligen er færdigbygget og beboelig, alene skal finde anvendelse for så vidt angår nybyggede ejerboliger og nybyggede boliger omfattet af § 30, stk. 1.

Sådanne nybyggede boliger skal i lighed med tidligere praksis først ejendomsværdiansættes, når de er færdigbyggede og beboelige.

For ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, der om- og tilbygges, skal der også under om- og tilbygningen ansættes en ejendomsværdi, der blot ikke skal tage højde for værdipåvirkningen af om- og tilbygningen, før denne skal anses for afsluttet, jf. § 52, stk. 2.

Indtil om- eller tilbygningen skal anses for afsluttet, jf. § 52, stk. 2, skal der for ejerboliger, der om- og tilbygges, ansættes en ejendomsværdi for den eksisterende ejerbolig uden om- eller tilbygningen.

Til nr. 3

Efter ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, 1. pkt., kan der for ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af boafgift, jf. boafgiftsloven.

Det er i bemærkningerne til bestemmelsen i forslaget til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 90 ff, anført, at der i særlige situationer kan være et beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier for sådanne ejendomme. Det kan være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde, hvor der skal betales boafgift efter boafgiftsloven.

Som ejendomsvurderingslovens § 11, stk. 1, er udformet, kan der opstå tvivl om, hvorvidt der også kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelse af en gaveafgift, eller om dette alene skal være tilfældet, hvor det er nødvendigt for ansættelse af boafgift.

Det har været intentionen med bestemmelsen, at der kan ansættes en ejendomsværdi i begge tilfælde. Det foreslås derfor, at bestemmelsen ændres, så det direkte fremgår, at der for ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, på foranledning af ejeren eller en anden med interesse i den pågældende ejendom kan 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.

Den foreslåede ændring har til formål at tydeliggøre, at der kan ansættes en ejendomsværdi, hvis det er nødvendigt for ansættelsen af bo- eller gaveafgift.

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 anparten i det selskab, der direkte eller indirekte ejer ejendommen, til brug ved ansættelse af bo- og gaveafgift efter boafgiftsloven. Ejendomsværdien vil herefter indgå i skønnet over aktiernes handelsværdi.

En værdiansættelse af aktierne ved indhentelse af en vurdering efter § 11 vil ikke begrænse mulighederne for at anmode SKAT om bindende svar om aktiernes værdi.

Er værdiansættelse af aktierne i et selskab, der ejer en ejendom, ikke nødvendig for beregning af bo- og gaveafgift efter lov om afgift af dødsboer og gaver, kan der ligeledes anmodes om bindende svar om aktiernes værdi. Der kan derimod ikke anmodes om en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 11, hvis vurderingen ikke er nødvendig for beregning af bo- og gaveafgift.

Til nr. 4

Efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1, ansættes grundværdien ud fra den faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis grunden lovligt anvendes til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Det fremgår af bemærkningerne i forslaget til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 101 ff, at bestemmelsen er indført, fordi der i praksis forekommer mange tilfælde, hvor grunde lovligt anvendes og udnyttes til andre formål end fastlagt i plangrundlaget, og at det derfor kan føre til resultater, der ikke er retvisende, hvis alene de formelle planforhold lægges til grund for grundværdiansættelsen.

I tilfælde, hvor der ikke er overensstemmelse mellem den lovlige faktiske anvendelse af en grund og det, der er fastlagt i plangrundlaget, skal der tages stilling til, om den planlagte bebyggelsesmulighed eller en bebyggelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden er den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse. En ejendom skal i den forbindelse anses som lovligt opført, når en offentlig myndighed ikke kan forlange byggeriet nedrevet eller forlange det ændret med henblik på at overholde en bestemt planforskrift. For eksempel skal grunde under parcelhuse opført i områder, der senere er blevet udlagt til erhvervsformål, som udgangspunkt vurderes ud fra den planlagte anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18.

Hvis det i plangrundlaget er fastsat, hvordan grundene i området kan anvendes og udnyttes, gælder dette også for den grund, hvor der er opført et parcelhus. Grunden vurderes derfor som erhvervsgrund med den udnyttelsesgrad, som er fastsat i plangrundlaget. Grundværdien skal imidlertid ansættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse, jf. det overordnede princip i ejendomsvurderingslovens § 17, og bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse af en grund på f.eks. 800 m² i et erhvervsområde er ikke nødvendigvis at opføre et erhvervsbyggeri. Det afhænger af områdets karakter og forholdene i øvrigt. En grund af denne størrelse er formentlig i mange tilfælde for lille til, at et erhvervsbyggeri kan opføres. Derfor kan den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes og udnyttes til, nemlig som parcelhusgrund.

I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20 er det anført, at hvis et sommerhus beliggende ud til stranden uden for sommerhusområder og lokalplaner er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, er grunden værdifuld som bebygget sommerhusgrund. Grunden er imidlertid

af meget begrænset værdi, hvis den betragtes som ubebygget uden hensyntagen til det eksisterende sommerhus, da der på grund af strandbeskyttelseslinjen ikke kan opføres bygninger på grunden, der derfor alene har værdi som naturareal. Huset er dog lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, uanset at det ikke ville kunne opføres i dag. Grunden er hermed anvendt til andre formål og udnyttet i videre omfang end det, der efter de gældende forskrifter er muligt, og dette skal efter bemærkningerne lægges til grund ved vurderingen.

Det er i bemærkningerne anført, at der også, hvor der ikke foreligger lokalplaner el.lign., er et plangrundlag, der kan danne grundlag for grundværdiansættelse på baggrund af den planlagte anvendelse og udnyttelse. F.eks. forudsætter nybyggeri i landzone en landzonetilladelse, medmindre der foreligger en lokalplan. Er der givet en landzonetilladelse, udgør denne plangrundlaget, og grunden vurderes efter den anvendelse og udnyttelse, der efter tilladelsen er mulig.

Det er også anført, at hvis der i landzone ligger en ejendom, der har ligget der »altid«, skal denne ejendom, som er opført, længe før planlægning kom på tale, betragtes som lovlig, selv om der ikke foreligger et formelt plangrundlag.

En række bygninger kan på samme vis opføres uden landzonetilladelse, f.eks. erhvervsmæssigt nødvendige bygninger for landbrugsejendomme efter lov om planlægning (herefter planloven), og sådanne bygninger skal efter bemærkningerne til § 20 ligeledes vurderes ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20, at der ved bedømmelsen af bebyggelsens omfang i alle tilfælde tages udgangspunkt i de registreringer af etageareal, der er foretaget i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og at dette gælder uanset anvendelse, udnyttelse, plangrundlag eller andet.

Ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1, er således indført med det formål, at den værdiforøgelse, der er opstået, fordi en grund lovligt er anvendt og udnyttet til andre formål end det, der følger af offentlige forskrifter, skal afspejles i grundværdiansættelsen. Den fordel, der f.eks. er opnået ved, at en ejendom er opført, før der blev indført begrænsninger i muligheden for at anvende og udnytte grunden, skal efter hensigten med bestemmelsen afspejles i vurderingen af grunden efter ejendomsvurderingslovens § 20.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1, nyaffattes, så det af bestemmelsen fremgår, at hvis en grund anvendes lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. forslaget til en ny § 20, stk. 3.

Den foreslåede nyaffattelse har til formål at tydeliggøre intentionen bag ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1, og den praktiske håndtering af værdiansættelser, der skal foretages efter bestemmelserne.

Det er hensigten at tydeliggøre, at grunde til grundværdiansættelse ud fra den lovlige faktiske anvendelse og udnyttelse som udgangspunkt vil blive udsøgt og værdiansat ud fra de registrerede oplysninger om den faktiske anvendelse og udnyttelse, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og at disse oplysninger ved værdiansættelsen vil blive anvendt på samme måde, som de registrerede oplysninger om planlagt anvendelse og udnyttelse ville være anvendt, hvis værdiansættelsen skete ud fra den planlagte anvendelse og udnyttelse.

Dette vil i praksis medføre, at faktisk anvendelse og udnyttelse vil blive defineret og vurderet på grundlag af den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registreret i BBR, dvs. på samme måde som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var lovlig i medfør af plangrundlaget.

Den foreslåede ændring er en følge af, at det i perioden efter vedtagelsen af ejendomsvurderingslovens § 20 er blevet overvejet, om bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne til denne med tilstrækkelig tydelighed normerer, hvorledes grundværdiansættelse skal foretages, når værdiansættelsen skal foretages på grundlag af faktisk anvendelse og udnyttelse.

Formålet med den foreslåede ændring er således at præcisere, at værdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 skal ske ved, at de registrerede oplysninger anvendes på samme måde, som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var tilladt i medfør af plangrundlaget.

Forslaget skal ikke ændre ved, at vurderingsmyndigheden ved grundværdiansættelsen tillige vil skulle kunne hense til andre forhold af væsentlig betydning for grundværdien, som vurderingsmyndigheden tilsvarende vil hense til, hvis grundværdien blev ansat på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er tilladt i medfør af gældende offentlige forskrifter. Som eksempel kan nævnes, at vurderingsmyndigheden ved værdiansættelsen af en grund i strandbeskyttelseslinjen, der er bebygget med et strandhotel, der ikke ville kunne opføres i dag, men som ikke kan forlanges nedrevet, vil skulle tage højde for den værdiforøgelse, som denne faktiske anvendelse tilfører grunden, udover den værdiforøgelse der skønnes at følge af det registrerede omfang af de faktisk opførte bygninger.

Vurderingsmyndigheden vil således ikke være forpligtet til at foretage grundværdiansættelsen alene på grundlag af de registrerede oplysninger om de opførte bygninger. Denne begrænsning skal alene gælde for så vidt angår den bygningsmæssige anvendelse og udnyttelse, der med forslaget defineres af bygningens omfang i form af det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager bygningen har registreret i BBR. Vurderingsmyndigheden vil herudover ved grundværdiansættelsen skulle hense til den forøgelse af grundens værdi, der måtte følge af den faktiske anvendelse af de nævnte bygninger, hvis denne anvendelse efter et konkret skøn vurderes at tilføre en værdi i sig selv. Dette vil imidlertid tillige gøre sig gældende, når grundværdiansættelse skal foretages på grundlag af den planlagte anvendelse, hvis der er tilladt en anvendelse, der efter vurderingsmyndighedens skøn er af selvstændig betydning for værdien af grunden.

Efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, ansættes grundværdien ud fra grundens faktiske udnyttelse, hvis grunden lovligt udnyttes i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter. § 20, stk. 2, regulerer således værdiansættelsen, hvor en grund er overudnyttet, men ikke udnyttet til andre formål end de formål, der er mulige efter plangrundlaget.

Denne bestemmelse er efter bemærkningerne i forslaget til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 101, indført bl.a. under henvisning til, at der er visse eksisterende boligområder i København og formentlig også andre steder, hvor der er opført etageboligbyggeri i et videre omfang end det, der er fastsat i kommuneplanrammer el. lign. Det fremgår dog af bemærkningerne, at bestemmelsens anvendelse ikke er begrænset til sådanne tilfælde. Hvis en industrigrund tilsvarende er »overudnyttet«, skal bestemmelsen også føre til værdiansættelse ud fra den faktiske udnyttelsesgrad.

Uanset at ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, normerer værdiansættelsen i tilfælde, hvor en grund anvendes til de formål, der er rammesat af offentlige forskrifter, men lovligt udnyttes i højere grad end tilladt efter disse, skal værdiansættelsen dog alene foretages på grundlag af den faktiske udnyttelse, hvor den faktiske udnyttelse fører til, at grunden har en højere værdi end den værdi, grunden ville have ud fra den udnyttelse, der er lovlig efter gældende offentlige forskrifter.

Det foreslås, at § 20, stk. 2, nyaffattes, så det af bestemmelsen fremgår, at hvis en grund lovligt udnyttes i videre omfang end fastsat i offentlige forskrifter som nævnt i § 20, stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog forslaget til en § 20, stk. 3.

Den foreslåede nyaffattelse af § 20, stk. 2, har, i lighed med den foreslåede nyaffattelse af § 20, stk. 1, til formål at tydeliggøre intentionen bag ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, og den praktiske håndtering af værdiansættelser, der skal foretages efter bestemmelserne.

Den foreslåede nyaffattelse af § 20, stk. 2, har således til formål at tydeliggøre, at grunde til grundværdiansættelse ud fra den lovlige faktiske udnyttelse som udgangspunkt vil blive udsøgt og værdiansat ud fra de registrerede oplysninger om den faktiske udnyttelse, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og at disse oplysninger ved værdiansættelsen vil blive anvendt på samme måde som de registrerede oplysninger om planlagt udnyttelse, hvis værdiansættelsen sker ud fra den planlagte udnyttelse.

Dette vil i praksis medføre, at faktisk udnyttelse vil blive defineret og vurderet på grundlag af de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager bygningen har registreret i BBR, dvs. på samme måde som hvis den registrerede udnyttelse var lovlig i medfør af plangrundlaget.

Den foreslåede ændring er således, ligesom den foreslåede ændring af § 20, stk. 1, en følge af, at det i perioden efter vedtagelsen af ejendomsvurderingslovens § 20 er blevet overvejet, om bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne til denne med tilstrækkelig tydelighed normerer, hvorledes grundværdiansættelse skal foretages, når værdiansættelsen skal foretages på grundlag af faktisk udnyttelse.

Det foreslås i forlængelse af forslagene til nyaffattelse af § 20, stk. 1 og 2, at det i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 3, fastsættes, at der ved grundværdiansættelse efter stk. 1 og 2 skal ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.

Forslaget har til formål udtrykkeligt at fastlægge, at faktisk anvendelse og udnyttelse, der alene beror på midlertidige tilladelser og dispensationer, ikke skal kunne føre til, at grundværdien ansættes til en højere værdi end den værdi, der kan ansættes på grundlag af den i øvrigt tilladte anvendelse og udnyttelse.

Forslaget er foranlediget af, at midlertidige tilladelser og dispensationer til anden anvendelse og udnyttelse af en grund end den, der følger af planloven og andre offentlige forskrifter, der ikke er af midlertidig karakter, ikke kan anses at have en så væsentlig betydning for værdien af en grund, at der vil være grundlag for at tage højde for midlertidige anvendelser og udnyttelser ved vurderingen.

Det bemærkes i den forbindelse, at midlertidige bygninger i BBR registreres under andre koder end bygninger, der ikke er registreret som midlertidige, og at det derfor vil være muligt at bortse fra midlertidigt opførte bygninger, når der skal gennemføres udsøgning af grunde, der er anvendt og udnyttet til andre formål eller i større omfang end tilladt efter plangrundlaget.

Den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 20 har under ét til formål at tydeliggøre, at værdiansættelse på grundlag af faktisk anvendelse og udnyttelse vil ske på grundlag af de oplysninger, der er registreret i BBR, i praksis den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, samt bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registreret i BBR, men uden hensyntagen til oplysninger om bygninger, der alene er registreret som midlertidige.

Den beskrevne normering af den faktiske anvendelse og udnyttelse, der skal lægges til grund for værdiansættelsen efter ejendomsvurderingslovens § 20, skal være gældende i forhold til såvel ansættelse som prøvelse af de fremtidige ejendomsvurderinger.

Der er derimod ikke med den foreslåede affattelse af vurderingslovens § 20 tilsigtet en ændring af forudsætningen om, at den faktiske anvendelse og udnyttelse skal være lovlig for, at denne kan lægges til grund for vurderingen, og heller ikke af forudsætningen om, at det ved grundværdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 vil blive lagt til grund, at den anvendelse og udnyttelse, der er registreret i BBR, er lovlig, og ikke kan forlanges ændret.

Forudsætningen om, at den faktiske anvendelse og udnyttelse skal anses for at være lovlig for, at

den skal kunne danne grundlag for værdiansættelsen, skal således i praksis kunne udmøntes som en forhåndsformodning for, at dette er tilfældet. Denne forhåndsformodning vil dog kunne afkræftes efter en konkret vurdering, f.eks. hvor plangrundlaget ændres, eller hvor anden anvendelse af sammenlignelige grunde bliver almindeligt forekommende. Enkeltstående tilfælde af ændret udnyttelse af grunde i større områder, der ikke er initieret af ændringer af plangrundlaget, vil ikke afkræfte forhåndsformodningen.

Der er heller ikke ved den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 20 tiltænkt en ændring af, at der skal gælde en formodning for, at den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende, jf. § 18, af en parcelhusgrund i et parcelhuskvarter i en del af et område, der ellers er udlagt til erhvervsformål, er anvendelse som parcelhusgrund.

Denne formodning vil fortsat skulle gælde for parcelhusgrunde i parcelhuskvarterer i en del af et område, der ellers er udlagt til erhvervsformål.

Formodningen vil tilsvarende skulle gælde for så vidt angår grunde i andre ensartede kvarterer bestående af f.eks. parcelhuse, kæde- og rækkehuse samt sommerhuse.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ved vurderingen af den bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende af en grund, der ligger i et kvarter, der kan anvendes til og består af såvel f.eks. parcel- som rækkehuse, vil være en formodning for, at den faktiske anvendelse og udnyttelse er den bedste i økonomisk henseende, idet der ikke er belæg for at antage, at alle grunde i et sådant kvarter skal værdiansættes ud fra antagelsen, at f.eks. et parcelhus, der ligger på grunden, burde nedrives og erstattes af kæde- eller rækkehuse. Der vil også i den forbindelse skulle henses til områdets karakter og forholdene i øvrigt, herunder at der i visse områder kan forventes at være en større tendens til at foretage fortætning af bygningsmassen, men formodningen vil ikke kunne anses for ophævet, før tættere anvendelse af i øvrigt sammenlignelige grunde kan anses for at være almindeligt forekommende i et område.

Til nr. 5

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, at der ansættes en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8. Værdiansættelse foretages efter anmodning fra ejeren, der efter § 27, stk. 2, skal betale et gebyr, første gang værdiansættelsen foretages.

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, at ejendomsværdiskatten under nærmere angivne forudsætninger omfatter en lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7, omfatter ejendomsværdiskatten under nærmere angivne forudsætninger lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, omfatter ejendomsværdiskatten imidlertid under visse betingelser lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, ændres, så der ansættes en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8.

Forslaget vil indebære, at det ikke længere vil være en forudsætning for, at der kan ansættes en ejendomsværdi, at der er tale om ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder, hvorefter der kan ansættes en ejendomsværdi for lejligheder, der kan være omfattet af ejendomsværdiskatten efter ejendomsværdiskattelovens § 4, herunder også af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8.

Til nr. 6

Det foreslås, at der indsættes en § 27 a i ejendomsvurderingsloven, hvorefter der for boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, på anmodning fra ejeren fastsættes en særskilt ejendomsværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Det foreslås, at det i § 27 a, 2. pkt., fastlægges, at ansættelse efter 1. pkt. foretages, som hvis boligen var beboet af ejeren.

De betingelser, der følger af ligningslovens § 12 A, er, at der skal være tale om en bolig, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis ejeren selv benyttede boligen, og at boligen stilles til rådighed for ejeren eller dennes ægtefælles forældre, stedforældre eller bedsteforældre. Det er herudover betingelser efter ligningslovens § 12 A, at boligen, der stilles til rådighed, findes i tilknytning til en bolig, som den skattepligtige eller dennes ægtefælle bebor, og at en af forældrene, stedforældrene eller bedsteforældrene er førtidspensionist, efterlønsmodtager, fleksydelsesmodtager eller har opnået folkepensionsalderen. Den skattepligtiges samlede gennem de sidste to år, inden boligen stilles til rådighed, sidestilles i relation til bestemmelsen med en ægtefælle.

Hvis de nævnte betingelser er opfyldt, betales der efter ligningslovens § 12 A ejendomsværdiskat svarende til, hvad der skulle være betalt i ejendomsværdiskat, hvis ejeren selv beboede boligen. Ejeren skal i så fald til den skattepligtige indkomst kun medregne den del af en eventuel lejebetaling, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten. Ejeren af en ejerbolig skal således betale ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven, når forældre eller svigerforældre m.fl. uden eller mod delvis betaling får boligen stillet til rådighed. Ejeren beskattes i så fald på samme måde, som hvis ejeren selv havde boet der.

Ligningslovens § 12 A gælder også i de situationer, hvor ejendommen indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og vurderingsmyndigheden skal fordele ejendomsværdien på boligen og på den øvrige ejendom.

Hvis forældrene eller svigerforældrene m.fl. betaler en leje, der overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, skal ejeren dog medregne det overskydende beløb i sin indkomst.

Uden den særlige beskatningsregel i ligningslovens § 12 A skulle ejeren beskattes af hele den leje, som boligen ville kunne indbringe ved udlejning til en uafhængig person (markedslejen).

Der er derfor under henvisning til ligningslovens § 12 A et behov for at ejendomsværdiansætte boliger, der er omfattet af bestemmelsen, ligesom der er behov for at ejendomsværdiansætte boliger, hvor der sker beskatning efter ligningslovens §§ 16 og 16 A om beskatning af værdien af fri bolig for medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønning og aktionærer.

Disse behov for at foretage ejendomsværdiansættelse af landbrugsejendomme, der er stillet til rådighed for andre i situationer, der er omfattet af ligningslovens §§ 12 A, 16 og 16 A, skal ses i lyset af den undtagelse til udgangspunktet om, at der efter ejendomsvurderingsloven foretages ejendomsværdiansættelse af alle ejerboliger og ejendomme med en boligdel, der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, gælder for landbrugs- og skovejendomme, der ikke bebos af ejeren.

Behovet for at ejendomsværdiansætte boliger omfattet af ligningslovens §§ 16 og 16 A er håndteret i ejendomsvurderingslovens §§ 30 og 31, ligesom ejendomsvurderingslovens § 35 muliggør, at der foretages nødvendige fordelinger af ansatte værdier.

Situationer omfattet af ligningslovens §§ 16 og 16 A og situationer omfattet af ligningslovens § 12 A adskiller sig imidlertid derved, at det ikke er muligt ved en systematisk udsøgning at udskille de ejendomme, der er omfattet af ligningslovens § 12 A.

Den manglende mulighed for at udsøge de boliger, der er omfattet af ligningslovens § 12 A, foranlediger forslaget om, at det i § 27 a, 2. pkt., fastsættes, at ejeren af en bolig omfattet af ligningslovens § 12 A skal anmode om at modtage den hjemlede særskilte ejendomsværdiansættelse.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejeren af en aftægtsbolig ved beskatning efter ligningslovens § 12 A undgår at blive beskattet af markedslejen af aftægtsboligen, men i stedet beskattes efter lempeligere

regler, og at det derfor skal være op til ejeren at dokumentere, at forudsætningerne for beskatning efter ligningslovens § 12 A er opfyldt.

Til nr. 7

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, at der samtidig med vurderingen af landbrugs- og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, dvs. for hvilke der skal gennemføres rådighedsbeskatning af medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform eller hovedaktionærer. For andre boliger på landbrugs- eller skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

Bestemmelsen medfører efter sin ordlyd, at der for boliger på landbrugs- og skovejendomme, som ejeren ikke bebor, alene skal ansættes en grundværdi, uanset om ejeren anvender ejendommen som fritidsbolig, dvs. til boligformål i dele af året, uden at der er personer tilmeldt permanent på adressen.

Når der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, kan der ikke ske beskatning af ejeren efter reglerne i ligningsloven. Hvis der i stedet sker rådighedsbeskatning af fritidsboligen efter reglerne om objektiv lejeværdi i statsskatteloven, beskattes rådigheden over fritidsboliger på land- og skovbrugsejendomme væsentlig højere end rådigheden over andre fritidsboliger. Denne forskelsbehandling er ikke i overensstemmelse med intentionen med bestemmelsen.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., udvides, så der samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Forslaget har til formål at sikre, at der vil foreligge en ejendomsværdiansættelse for fritidsboligen, der kan danne grundlag for beskatning, i det omfang skattemyndigheden vurderer, at ejeren anvender denne som fritidsbolig.

Til nr. 8

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1, at for boliger beboet af ejere på landbrugs- eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, dvs. boliger for hvilke der skal gennemføres rådighedsbeskatning af medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform og hovedaktionærer, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre 2.000 m². Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018, anvendes dette i stedet.

For andre boliger beliggende på landbrugs- eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m². Det følger af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

Vurderingsmyndigheden kan efter ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 3, beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi. Beslutning kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

I lovforslagets § 3, nr. 7, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, udvides, så der for fritidsboliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, også skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 7.

Som en konsekvens af denne ændring foreslås det, at ordlyden af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, ændres, således, at grundarealet for boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende

boliger, beliggende på landbrugs- eller skovejendomme anses for at udgøre 1.000 m², medmindre et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, idet dette større areal i så faldet anvendes i stedet.

Forslaget har til formål at sikre, at ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, afspejler den ændring, der er foreslået i lovforslagets § 3, nr. 7, idet det efter forslaget vil sikres, at der kan identificeres et grundareal til fritidsboliger anvendt af ejere på landbrugs- og skovejendomme.

Forslaget vil medføre, at grundarealet vedrørende andre boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, på landbrugs- og skovejendomme vil blive anset for at udgøre 1.000 m².

Kvalifikationen af, om en bolig har karakter af en fritliggende bolig, vil bero på en samlet afvejning af alle foreliggende oplysninger om boligen. F.eks. vil ferielejligheder, der er registreret som beboelsesenheder eksempelvis på loftet af en gammel produktionsbygning, ikke kunne kvalificeres som fritliggende. Afgrænsningen af om en bolig har karakter af en fritliggende bolig, er nødvendig under henvisning til forslagets § 3, nr. 9, om boliger, der ikke har karakter af fritliggende boliger.

Til nr. 9

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 3, fastsættes, at grundarealet for boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, jf. lovforslagets § 3, nr. 8, hvorefter grundarealet for boliger, herunder fritidsboliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, kun vil kunne fraviges opadtil.

Dette vil have u hensigtsmæssige konsekvenser for mindre boliger, herunder fritidsboliger, på landbrugs- og skovejendomme, der ikke har karakter af fritliggende boliger. På nogle ejendomme er der således opført f.eks. ferielejligheder, der er registreret som beboelsesenheder, som ikke har karakter af fritliggende (fritids-)boliger, men som ofte er meget små. Der kan f.eks. være tale om ferielejligheder på helt ned til ca. 20 m², der ligger på loftet af en gammel produktionsbygning.

Derfor foreslås det, at grundarealet for andre boliger, som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, og som ikke har karakter af en fritliggende bolig, anses for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for boligarealet.

Baggrunden for bebyggelsesprocenten skal findes i bygningsreglementet, der indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser og derudover regler om bl.a. bygningers indretning og konstruktion, brandforhold, indeklima, installationer m.v.

Blandt de bebyggelsesregulerende bestemmelser findes nogle minimumsbestemmelser, hvorefter kommunen som udgangspunkt ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger visse nærmere fastsatte grænser.

Ifølge bygningsreglementet kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
- 5) 45 for anden bebyggelse.

Da der både kan være tale om bolig og erhverv, foreslås det, at der anvendes en bebyggelsesprocent på 30, som er den mest gunstige for ejeren.

Til nr. 10

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, fordeles ejendomsværdien for en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, på boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt, hvis ejendommen bebos af ejeren eller ejerne. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles ejendomsværdien for ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, tilsvarende på de to selvstændige enheder ved en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

De nævnte bestemmelser finder efter stk. 3 også anvendelse for ejendomme, som er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5, dvs. for boliger, der stilles til rådighed for medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform og hovedaktionærer.

Der er ikke i ejendomsvurderingslovens § 35 taget udtrykkeligt stilling til, hvornår sådanne fordelinger skal foretages, hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig.

Det fremgår dog af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Med lovforslagets § 3, nr. 15, er det foreslået, at det med en ændring af § 52, stk. 1, tydeliggøres, at en lang række boliger, for hvilke der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, skal anses for færdigbyggede og beboelige et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres. § 52 skal efter dette forslag gælde for ejerboliger og boliger på ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., dvs. boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme og fritidsboliger på landbrugs- og skovejendomme, samt boliger på sådanne ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, dvs. boliger og fritidsboliger på sådanne ejendomme som er stillet til rådighed for medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform og hovedaktionærer. § 52 skal efter forslaget endvidere gælde for boliger på ejendomme omfattet af § 35, dvs. boliger på andre ejendomme end landbrugs- og skovejendomme, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, som bebos af ejeren eller ejerne, og ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, samt sådanne boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5. § 52 skal efter forslaget endelig gælde for boliger omfattet af § 37, stk. 1, dvs. boliger på ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel.

Der henvises om baggrunden herfor til lovforslagets § 3, nr. 15, med der til hørende bemærkninger.

Det er endvidere med lovforslagets § 3, nr. 2, foreslået, at det tidspunkt, hvor en bolig anses for færdigbygget efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, skal være afgørende for, hvornår der skal foretages ejendomsværdiansættelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Der henvises om baggrunden herfor til lovforslagets § 3, nr. 2, med bemærkninger.

For at ensrette tidspunktet, hvor der første gang foretages værdiansættelse af nyopførte boliger, uanset om de i vurderingsmæssig henseende er ejerboliger eller boligdele i andre ejendomme, foreslås det, at det ved indførelse af et nyt stk. 4 i ejendomsvurderingslovens § 35 tilsvarende tydeliggøres, at der ikke skal foretages fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen i en ejendom omfattet af stk. 1-3 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 11, ved hvilken en tilsvarende ændring er foreslået for så vidt angår ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1. Der henvises til bemærkningerne til det nævnte forslag.

Til nr. 11

Efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, skal ejendomsværdien for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, fordeles på henholdsvis boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen efter en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Der er ikke i bestemmelsen taget udtrykkeligt stilling til, hvornår sådanne fordelinger skal foretages, hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig.

Det fremgår dog af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Med lovforslagets § 3, nr. 15, er det foreslået, at det med en ændring af § 52, stk. 1, tydeliggøres, at en lang række boliger, for hvilke der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, skal anses for færdigbyggede og beboelige et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres. § 52 skal efter dette forslag gælde for ejerboliger og boliger på ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., dvs. boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme og fritidsboliger på landbrugs- og skovejendomme, samt boliger på sådanne ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, dvs. boliger og fritidsboliger på sådanne ejendomme som er stillet til rådighed for medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform og hovedaktionærer.

§ 52 skal efter forslaget endvidere gælde for boliger på ejendomme omfattet af § 35, dvs. boliger på andre ejendomme end landbrugsejendomme og skovejendomme, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, som bebos af ejeren eller ejerne, og ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, samt sådanne boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5. § 52 skal efter forslaget endelig gælde for boliger omfattet af § 37, stk. 1, dvs. boliger på ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel. Der henvises om baggrunden herfor og om betydningen af forslaget til lovforslagets § 3, nr. 15, med der til hørende bemærkninger.

Det er endvidere med lovforslagets § 3, nr. 2, foreslået, at det tidspunkt, hvor en bolig anses for færdigbygget efter ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, skal være afgørende for, hvornår der skal foretages ejendomsværdiansættelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 10. Der henvises om baggrunden herfor til bemærkningerne lovforslagets § 3, nr. 2, med bemærkninger.

For at ensrette tidspunktet, hvor der første gang foretages værdiansættelse af nyopførte boliger, uanset om de i vurderingsmæssig henseende er ejerboliger eller boligdele i andre ejendomme, er det i lovforslagets § 3, nr. 10, tillige foreslået, at det med en ændring af ejendomsvurderingslovens § 35 tydeliggøres, at der ikke skal foretages fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1-3, hvis boligdelen i en ejendom omfattet af § 35 ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Det foreslås, at det med indførelsen af et nyt stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 37 tilsvarende tydeliggøres, at der ikke skal foretages fordeling efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, hvis en nyopført boligdel ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.

Til nr. 12

Efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, skal der ved den førstkommande almindelige vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, hvis én af betingelserne i nr. 1-9 er opfyldt.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 3, at hvis der på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 er givet fradrag for forbedring i grundværdien, skal der foretages en tilbageregning af fradraget til basisåret, forudsat at fradraget var givet i basisåret. Det er imidlertid efter bestemmelsens nuværende ordlyd alene grundværdien og fradrag for forbedringer i grundværdien, der tilbageregnes til basisåret.

Dette er ikke tilsigtet, da behovet for tilbageregning også gør sig gældende, hvis en del af grunden

er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat. I så fald skal der tillige ske tilbageregning af fritagelsen til basisåret på samme måde, som der sker tilbageregning af grundværdien og fradrag for forbedringer i grundværdien. Ellers vil fritagelsen ikke blive i basisår-niveau, som grundværdien vil være det, når den afgiftspligtige grundværdi i basisåret beregnes.

Der er i § 7 i lov om kommunal ejendomsskat opregnet en række af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, herunder de staten tilhørende kongelige slotte og palæer med tilliggende, en stor del af statens øvrige ejendomme og visse fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration.

Efter § 8 i lov om kommunal ejendomsskat kan kommunalbestyrelsen endvidere meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af bl.a. skoler, hospitaler og sports- og idrætsanlæg.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 9 i lov om kommunal ejendomsskat endvidere under visse forudsætninger tilstå ejeren af en ejendom hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af grundskyld for en vurderingsperiode ad gangen.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 3, indsættes et 2. pkt., der fastlægger, at der ligeledes vil skulle foretages tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 delvis er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.

Til nr. 13

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, 2. pkt., at hvis en ny ejendom er udstykket fra flere tidligere vurderede ejendomme, der eventuelt har forskellige basisår, anvendes det retmæssige basisår for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret for den ejendom, der har det tidligste basisår.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, præcises, så det fremgår, at der ved ansættelse af grundværdier, der ikke hidtil har været ansat, jf. §§ 9, 12 og 13, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Den foreslåede præcisering vil være nødvendig for det tilfælde, at en nyopstået ejendom er udstykket fra såvel vurderede ejendomme som undtagne ejendomme.

De omkringliggende sammenlignelige ejendomme, hvis basisår vil kunne anvendes, vil skulle udvælges efter en konkret vurdering, hvorved der særligt skal lægges vægt på ejendommens kategori og den geografiske nærhed.

Til nr. 14

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 3, at såfremt en ny ejendom opstår ved udstykning fra en ejendom, der hidtil ikke har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Der vil være tilfælde, hvor ejendomme i deres helhed overgår fra at være undtaget fra vurdering til at skulle vurderes. I så fald vil der ikke være fastsat et basisår, og ejendomsvurderingsloven indeholder ikke regler om, at der skal ansættes et basisår og foretages tilbageregning.

Det foreslås, at det ved indsættelse af et nyt 2. pkt. i § 42, stk. 3, fastsættes, at der ligeledes foretages tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 delvis er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.

Den foreslåede præcisering er en forudsætning for, at der vil kunne fastlægges et basisår for en ny ejendom, der opstår ved udstykning fra en ejendom, der ikke tidligere har været vurderet.

De omkringliggende sammenlignelige ejendomme, hvis basisår vil kunne anvendes, vil skulle udvælges efter en konkret vurdering, hvorved der særligt skal lægges vægt på ejendommens kategori og den geografiske nærhed.

Til nr. 15

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Bestemmelsen omfatter med sin nuværende formulering alene »ejerboliger«.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1, ændres, så det af bestemmelsen udtrykkeligt fremgår, at hvis der er meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Boliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., er boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, fritidsboliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme, og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, dvs. som er stillet til rådighed for medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform og hovedaktionærer.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35 er dels andre ejendomme end landbrugsejendomme og skovejendomme, der anvendes til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, som bebos ejendommen af ejeren eller ejerne, dels ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder. For begge de nævnte typer af ejendomme også, hvor ejendommen er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5.

Ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, er ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel.

Efter den foreslåede ændring vil både ejerboliger, andre ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger beliggende på ejendomme omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1, der nybygges, anses for færdigbyggede og beboelige et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Forslaget har til formål at undgå ubegrundet forskelsbehandling af ejerboliger omfattet af § 5, stk. 2, og de boliger på ejendomme omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., og § 35 og § 37, stk. 1, der ikke er ejerboliger i ejendomsvurderingslovens forstand, men for hvilke der ansættes en ejendomsværdi vedrørende en ejerboligdel, der kan danne grundlag for ejendomsværdibeskatning, eller foretages en fordeling af en del af den samlede ejendomsværdi til boligdelen af en ejendom, der kan danne grundlag for ejendomsværdibeskatning.

Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, kan vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet efter eget skøn anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning, herunder i forbindelse med klagebehandling.

Vurderingsmyndighederne har således efter ejendomsvurderingslovens § 58 adgang til at anvende oplysninger om enkeltejendomme fra det tidligere vurderingssystem, men også ret til at undlade at anvende oplysninger registreret i det tidligere vurderingssystem. Dette uanset om der er tale om oplysninger, der ikke er af betydning for vurderingerne, oplysninger, der er taget højde for i vurderingerne på anden vis, f.eks. via de nye vurderingsmodeller, eller oplysninger, der rent faktisk vil være af betydning for de fremtidige vurderinger.

Ejendomsvurderingslovens § 58 er efter bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, side 128ff., begrundet i, at vurderinger efter ejendomsvurderingsloven skal foretages på grundlag af en vurderingsmodel, der er baseret på et udbygget datagrundlag, og at behovet for manuelle korrektioner derfor er et andet end i det tidligere vurderingssystem.

Bestemmelsen er også begrundet i, at det ikke er alle tidligere registrerede oplysninger, der vil give grundlag for tillæg eller nedslag, idet vurderingsmodellerne tager højde for en lang række forhold. Omvendt vil der være tilfælde, hvor et konkret forhold giver grundlag for tillæg eller nedslag i forhold til de modelberegneede vurderingsforslag.

Bestemmelsen er endvidere begrundet i, at behandlingen af oplysninger fra det tidligere vurderingssystem kompliceres af, at registrering og sletning af oplysninger, som vurderingsmyndighederne i tidens løb er blevet bekendt med, ikke har været ensartet over tid og på tværs af forskellige vurderingsenheder. F.eks. indeholder det hidtidige system ikke oplysninger, som er fremkommet i forbindelse med behandlingen af klagesager, hvis oplysningerne ikke har påvirket de påklagede vurderinger. Registreringer og sletninger har heller ikke været ensartet praktiseret på tværs af kommuner mv.

Overførsel af alle oplysninger fra det tidligere til det nuværende vurderingssystem er derfor fravalgt under henvisning til, at en sådan meget ressourcekrævende manuel gennemgang af alle oplysninger i det gamle vurderingssystem og overførsel af oplysningerne til det nye system ikke vil føre til en forbedring af grundlaget for vurderingerne, der står mål med indsatsen. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at grundlaget for de fremtidige vurderinger derimod vil blive forbedret betydeligt, hvis der i stedet foretages en manuel gennemgang af oplysninger med efterfølgende overførsel til det nye system af oplysninger i de tilfælde, hvor der konkret er grund til at antage, at der er registreret eller bør registreres relevante supplerende oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, skal efter bemærkningerne til bestemmelsen ses i sammenhæng med den deklarationsprocedure, der samtidig er indført. Vurderingsmyndigheden vil med deklarationer forud for vurderingen underrette ejendomsejerne om de oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen, der forventes at blive lagt til grund for den kommende vurdering af de pågældendes ejendomme, og ejerne får mulighed for at rette eventuelle fejl i datagrundlaget og gøre opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejernes vurdering har væsentlig betydning for vurderingen.

Det fremgår af bemærkningerne, at vurderingsmyndigheden skal foretage de fornødne undersøgelser, inden en afgørelse træffes, og at vurderingsmyndigheden i den forbindelse efter eget skøn kan anvende de oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem, hvis dette er hensigtsmæssigt, men også kan indhente de fornødne oplysninger fra andre kilder. Vurderingsmyndigheden er blot ikke forpligtet til uden særlig anledning at gennemgå alle foreliggende konkrete oplysninger vedrørende alle landets ejendomme.

Det forhold, at vurderingsmyndigheden ikke af egen drift skal undersøge alle oplysninger, der er registreret om en ejendom, betyder dog efter bemærkningerne ikke, at vurderingsmyndigheden kan se bort fra sådanne oplysninger, når de påberåbes af en ejendomsejer.

Hvis ejendomsejer i forlængelse af deklarationen anfører, at der ved vurderingen skal tages højde for et givent konkret forhold, skal vurderingsmyndigheden således tage konkret stilling til dette.

Således som ejendomsvurderingslovens § 58 er formuleret, er vurderingsmyndighedens adgang til at træffe afgørelse om vurdering uden at tage stilling til konkrete oplysninger, der er blevet kendt for vurderingsmyndigheden i forbindelse med tidligere vurderinger, afgrænset til oplysninger, der er registreret til brug for tidligere vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lovgivning.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, ændres, så vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet efter eget skøn kan anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med tidligere vurderinger, herunder i forbindelse med klagebehandling.

Den foreslåede ændring vil indebære, at vurderingsmyndigheden efter eget skøn kan beslutte, om vurderingsmyndigheden vil anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med tidligere vurderinger, uanset om oplysningerne er modtaget i forbindelse med vurderinger efter tidligere lovgivning eller i forbindelse med tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget er begrundet i, at den begrænsning af anvendelsesområdet for § 58, stk. 1, der følger af bestemmelsens ordlyd, ikke stemmer overens med hensigten med bestemmelsen. De hensyn, der begrundes, at vurderingsmyndigheden ikke ved fremtidige vurderinger er forpligtet til at forholde sig til alle oplysninger, der er gjort gældende ved tidligere vurderinger, gør sig ikke kun gældende for så vidt angår oplysninger, der er registreret til brug for tidligere vurderinger efter tidligere vurderingslovgivning. Samme hensyn gør sig gældende for så vidt angår oplysninger om forhold, der er registreret og taget stilling til ved tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven.

Hvis f.eks. vurderingsmyndigheden ved en vurdering for 2018 efter ejendomsvurderingsloven afviser, at en konkret oplysning skal føre til korrektion af det modelberegnete vurderingsforslag, vil det som altovervejende udgangspunkt ikke være berigende for fremtidige vurderinger efter ejendomsvurderingsloven, at vurderingsmyndigheden igen skal tage konkret stilling til betydningen af dette konkrete forhold, uden at ejeren på ny gør gældende, at oplysningen er relevant for vurderingen. Hvis f.eks. en ejendoms-ejer i forbindelse med forberedelsen af vurderingen for 2018 påberåber sig, at der ved vurderingen skal tages højde for, at ejendommens værdi er væsentligt påvirket af, at ejendommen er beliggende tæt ved en motorvej, og vurderingsmyndigheden i vurderingen for 2018 afviser dette, bliver grundlaget og begrundelserne for efterfølgende vurderinger ikke tydeligere for ejendoms-ejer af, at denne begrundelse gentages i efterfølgende vurderinger. En gentagelse af begrundelsen efter en stillingtagen til forholdet på ny vil alene berige de efterfølgende vurderinger, hvis ejer selv har fundet anledning til at gøre forholdet gældende på ny.

Vurderingerne skal som udgangspunkt kunne foretages på grundlag af modelberegninger, der baseres på data, som indhentes af vurderingsmyndigheden ved vurdering for vurdering. Vurderingsmyndigheden skal kun være forpligtet til at træffe begrundet afgørelse om forhold, der er påberåbt i forbindelse med forberedelsen af den konkrete vurdering, og om forhold, der ved tidligere vurderinger er anset for at have så væsentlig betydning for vurderingen, at forholdene har ført til korrektion af det modelberegnete vurderingsforslag. Dog for så vidt angår forhold, der ved tidligere vurderinger er anset at have så væsentlig betydning for vurderingen, at forholdet har ført til korrektion af det modelberegnete vurderingsforslag, kun i det omfang der er anledning til at antage, at forholdet også giver grundlag for korrektion ved efterfølgende vurderinger. Herunder hvis forholdet påberåbes af ejendoms-ejer på ny, eller hvis vurderingsmyndigheden får anden konkret anledning til på ny at tage stilling til særlige oplysninger om ejendommen, f.eks. fordi det modelberegnete forslag til vurdering afviger væsentligt fra tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven, uden at dette er begrundet i ændrede data fra offentlige registre.

Hver enkelt vurdering af en ejendom skal således grundlæggende anses som en særskilt og selvstændig sag, der som udgangspunkt skal behandles af vurderingsmyndigheden på ny, uden at vurderingsmyndigheden skal være forpligtet til at undersøge, om der i forbindelse med tidligere vurderinger af samme ejendom er fremkommet oplysninger, der potentielt kan være relevante for fremtidige vurderinger af ejendommen.

Forslaget skal ses i lyset af, at der ikke er belæg for at pålægge vurderingsmyndigheden at foretage en manuel gennemgang af senere vurderinger af en ejendom med henblik på vurdering af oplysninger, der ikke tidligere er anset for relevante.

Der er heller ikke belæg for at pålægge vurderingsmyndigheden at foretage en manuel gennemgang af senere vurderinger med henblik på stillingtagen til oplysninger, der på grund af ændrede vurderingsmodeller eller under henvisning til deres karakter ikke kan forventes at være af relevans for denne senere vurdering, medmindre ejendommens ejendoms-ejer gør forholdet gældende på ny.

Der er med reglerne i ejendomsvurderingsloven grundlæggende etableret et vurderingssystem, hvorefter vurderingerne som udgangspunkt skal foretages på grundlag af oplysninger, der indhentes fra diverse registre ved vurdering for vurdering, og mange oplysninger, f.eks. oplysninger om fejl og mangler ved

en ejendom eller om ejendommens stand, der er indgået i forbindelse med en vurdering af denne, er som udgangspunkt ikke generelt relevante for efterfølgende vurderinger af ejendommen. Der henvises i den forbindelse til det tidsrum på to år, der som udgangspunkt vil forløbe mellem to almindelige vurderinger af en ejendom, og til, at langt de fleste særlige oplysninger således som udgangspunkt vil skulle dokumenteres på ny.

Vurderingsmyndigheden skal dog altid træffe konkret afgørelse vedrørende forhold, der er påberåbt i forbindelse med den konkrete vurdering, og vurderingsmyndigheden vil, uanset den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 58, stk. 1, være berettiget til efter et konkret skøn at inddrage oplysninger i vurderingen, der er modtaget i forbindelse med tidligere vurderinger.

Vurderingsmyndigheden vil i så fald i deklarationen efter skatteforvaltningslovens kapitel 7 a eller ved anden partsinddragelse efter forvaltningsloven §§ 19 og 20 skulle gøre ejendommens ejer opmærksom på, at vurderingsmyndigheden påtænker at inddrage oplysningen i grundlaget for den kommende vurdering.

Ejendommens ejer vil således ved deklaration eller anden partshøring få indsigt i, om vurderingsmyndigheder påtænker at tage højde for en særlig oplysning om den ejendom, der skal vurderes, uanset om ejer har påberåbt sig oplysningen på ny. Ejendommens ejer vil dermed også have grundlag for at forholde sig til, om ejer ønsker at gøre oplysningen gældende på ny, samt mulighed for netop at påberåbe sig oplysningen på ny.

Til nr. 17

Efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, foretager vurderingsmyndigheden efter reglerne i §§ 65-77 en beregning af, om der er grundlag for at tilbyde tilbagebetaling, jf. reglerne om en tilbagebetalingsordning i ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

Ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3, indeholder fravigelserne til denne hovedregel.

Stk. 2 har til formål at definere ejendomme og vurderinger, der generelt ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Stk. 3 giver vurderingsmyndigheden mulighed for konkret at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke skal anvendes.

Efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, er landbrugsejendomme, skovejendomme, ejerboliger og ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne, og ejerboliger som ved sidste vurdering inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 var vurderet som en landbrugs- eller skovejendom samt omvurderinger af erhvervsejendomme m.v. foretaget pr. 1. oktober 2011 undtaget fra tilbagebetalingsordningen. Skal andre ejendomme eller vurderinger undtages, skal vurderingsmyndigheden træffe konkret afgørelse derom efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, ændres, så det entydigt fastlægges, at tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for:

- 1) Ejendomme, der ikke vurderes efter denne lov pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019.
- 2) Ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvis fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. § 9.
- 3) Landbrugsejendomme.
- 4) Skovejendomme.
- 5) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.
- 6) Ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrugs- eller skovejendomme efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.
- 7) Omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.
- 8) Ejendomme, der ved en eller flere vurderinger for 2011-2017 var undtaget fra vurdering efter lov om

vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen var undtaget fra vurdering.

- 9) Ejendomme, der ikke er vurderet efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen ikke er vurderet.

Forslaget er begrundet i, at det er en forudsætning for, at det vil være muligt at udsende tilbud om tilbagebetaling, at der er foretaget en ny vurdering, og at der foreligger videreførte vurderinger, der er egnede til at danne grundlag for beregning af et beløb til tilbagebetaling.

Forslaget er også begrundet i, at der i situationer, der efter § 64, stk. 2, ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen, ikke skal udsendes afgørelse om, at der ikke udsendes tilbud om tilbagebetaling, således som det er tilfældet ved konkret undtagelse fra ordningen, jf. § 64, stk. 3.

Forslagene, der er oplistet som nr. 1 og 2, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for ejendomme, der ikke vurderes efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, og for ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvis fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, er alle begrundet i, at der for sådanne ejendomme ikke vil være en vurdering, der kan danne grundlag for en sammenligning med tidligere vurderinger, der er en forudsætning for, at der kan beregnes et tilbud om tilbagebetaling.

Forslagene, der er oplistet som nr. 3-5, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for landbrugsejendomme, skovejendomme og ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne, er en videreførelse af den gældende § 64, stk. 2, hvorefter disse ejendomme heller ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen. Der henvises til begrundelsen for disse undtagelser til bemærkningerne til den gældende § 64, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 132.

Forslaget, der er oplistet som nr. 6, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, er tilsvarende til dels en videreførelse af den gældende § 64, stk. 2. Det fremgår således af den gældende § 64, stk. 2, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder for ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Der henvises om begrundelsen for den gældende undtagelse til bemærkningerne til den gældende § 64, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 132, idet det bemærkes, at indholdet af bestemmelsen er modificeret.

Det foreslås således, at bestemmelsen i den gældende § 64, stk. 2, ved videreførelsen i den her foreslåede § 64, stk. 2, modificeres, således at de ejerboliger på landbrugsejendomme og skovejendomme, der ikke skal være omfattet af ordningen, skal være ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Forslaget vil indebære, at det afgørende for, om der skal udsendes tilbud om tilbagebetaling eller ej, vil være seneste offentlige vurdering forud for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden og ikke vurderingen ved lovens ikrafttræden.

Denne foreslåede ændring har til formål at sikre, at afgrænsningen i § 64, stk. 2, der nu foreslås delvis videreført til § 64, stk. 2, nr. 6, svarer til afgrænsningen i § 83 af de ejerboliger på landbrugsejendomme, der vil kunne vælge fremadrettet beskatning efter overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83.

Afgrænsningen i ejendomsvurderingslovens § 83 foreslås samtidig ændret, jf. forslagets § 3, nr. 20, med dertil hørende bemærkninger, og den foreslåede ændring er en konsekvens af denne ændring. Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 20, med dertil hørende bemærkninger.

Forslaget, der er oplistet som nr. 7, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v., er en videreførelse af den gældende §

64, stk. 2, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke gælder for de nævnte omvurderinger. Der henvises således for så vidt angår begrundelsen for denne undtagelse til bemærkningerne til den gældende § 64, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 132.

Forslagene, der er oplistet som nr. 8 og 9, hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for ejendomme, der ved en eller flere vurderinger for 2011-2017 var undtaget fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var undtaget, og hvorefter tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for ejendomme, der ikke var vurderet efter lov om vurdering af landets faste ejendomme for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommene ikke var vurderet, er begrundet i, at der for de pågældende vurderinger ikke er vurderinger, der kan sammenlignes med den første vurdering af ejendommene efter ejendomsvurderingsloven. Dermed er der ikke et grundlag for sammenligning, der kan danne grundlag for et tilbud om tilbagebetaling. Realiteten i disse forslag er, at tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde, hvor der ikke er foretaget vurderinger, der har dannet grundlag for beskatning.

Med den foreslåede ændring af § 64, stk. 2, foreslås det, at de i bestemmelsen opregnede ejendomme og vurderinger ikke skal være omfattet af tilbagebetalingsordningen. Der skal således ikke sendes afgørelse om, at ejendommen eller vurderingen konkret undtages fra tilbagebetalingsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, vil ikke medføre ændringer af ejendomsejernes ret til at få efterprøvet de videreførte vurderinger, der har dannet grundlag for beskatningen i mellemprioriteten. Retten til at påklage videreførte vurderinger vil uændret være reguleret af ejendomsvurderingslovens § 89 og af reglerne i skatteforvaltningsloven.

Til nr. 18

Ejendomsvurderingslovens kapitel 13 om en tilbagebetalingsordning regulerer, hvornår og hvordan vurderingsmyndigheden i forbindelse med den første vurdering af en ejendom efter ejendomsvurderingsloven skal beregne og sende tilbud om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsrelaterede skatter af de videreførte vurderinger, der i perioden efter suspensionen af ejendomsvurderingssystemet har dannet grundlag for beskatningen af landets ejendomsejere.

I ejendomsvurderingslovens § 67, der en del af lovens kapitel 13, er der fastlagt nærmere regler om, hvorledes vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis vurderingen pr. 1. september 2019 skal tilbageregnes med henblik på sammenligning med de vurderinger, der har dannet grundlag for beskatningen i den periode, hvor ejendomsvurderingerne har været suspenderet.

Det følger af § 67, stk. 2, at resultatet af sammenligningen og en eventuel genberegning af skatterne på grundlag af de nye vurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 73 skal meddeles ejeren samtidig med resultatet af vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis vurderingen pr. 1. september 2019 eller snarest derefter.

Det følger også, at der samtidig gives meddelelse til tidligere ejere, jf. ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2.

Det følger dog af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, at sammenligningen ikke skal foretages, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen, hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, har modtaget oplysninger, der skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a.

Ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, skal ses i lyset af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, herunder skatteforvaltningslovens § 20 b.

Vurderingsmyndigheden kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i afgørelsesperioden, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, træffe afgørelse om vurdering på grundlag af de oplys-

ninger, der forelå, da afgørelsesperioden indtraf. Vurderingsmyndigheden er dog efter bestemmelsens 2. pkt. ikke afskåret fra i afgørelsesperioden at træffe afgørelse om vurdering på baggrund af oplysninger, der modtages i afgørelsesperioden.

Hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden træffer afgørelse om vurdering på grundlag af de oplysninger, der forelå, da afgørelsesperioden indtraf, skal vurderingsmyndigheden dog efterfølgende efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, behandle oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, og som ikke er indgået i grundlaget for vurderingen, efter reglerne om genoptagelse og revision i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.

Skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, er dog med lovforslagets § 7, nr. 3, foreslået nyaffattet, så det fremover vil følge af bestemmelsen, at vurderingsmyndigheden uanset reglerne i skatteforvaltningslovens § 33 skal genoptage vurderingen, hvis vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om vurdering, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, og oplysningerne kan give grundlag for at ændre vurderingen. Der henvises til lovforslagets § 7, nr. 3, med der til hørende bemærkninger.

Det foreslås i konsekvens heraf, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, nyaffattes, således at det fastlægges, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, medfører, at vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Forslaget skal ses i lyset af, at den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, fører til, at vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b og ikke afgørelse om revision eller genoptagelse efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, hvis der i afgørelsesperioden er indgået oplysninger, der ikke er indgået i en vurdering, der er foretaget med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. Det er på denne baggrund nødvendigt, at ordlyden af § 67, stk. 3, ændres tilsvarende.

Til nr. 19

Efter ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 1, gives fradrag i grundværdien for grundforbedringer, som er givet i medfør af afsnit D i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 3, stk. 2-10, i lov nr. 925 af 18. september 2012, så længe betingelserne i den nævnte lovgivning herfor er opfyldt.

Fradraget gives efter ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere.

Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 eller et senere ansættelsestidspunkt. Har en ejendom flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig.

For langt de fleste ejendommers vedkommende er det uden betydning, om fradrag for forbedringer i grundværdien henføres til en bestemt del af grunden, idet grundskyldspromillen ikke er påvirket af ejendommens anvendelse. Dette er imidlertid ikke tilfældet for landbrugsejendomme, hvor der gælder særlige regler for værdiansættelse og beskatning.

Med etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem er der endvidere vedtaget særlige overgangsregler for vurdering af landbrugs- og skovejendomme.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 1, at grundværdien for produktionsjord som defineret i bestemmelsens stk. 2 og 3 ansættes ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48.

Arealer på en landbrugsejendom eller en skovejendom, der anvendes til andre formål end som produkti-

onsjord, ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 29 efter §§ 17-20, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.

Der ansættes efter ejendomsvurderingslovens § 30 endvidere som udgangspunkt særskilte ejendoms- og grundværdier for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Dette foreslås efter § 3, nr. 6, i dette lovforslag tillige fremadrettet at gøre sig gældende for så vidt angår fritidsboliger på førstnævnte ejendomme. For andre boliger på landbrugs- og skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

De nævnte ejendomsværdier ansættes efter § 30, stk. 2, på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog således at den beregnede ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

Grundværdierne ansættes efter § 30, stk. 3, for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. For andre boliger som nævnt i stk. 1 ansættes grundværdien efter §§ 17-20, jf. § 15.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 31, jf. også lovforslagets § 3, nr. 8 og 9, fastsat, hvor store grundarealerne på de nævnte ejendomme skal anses for at være, når grundværdien ansættes.

Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, bibeholder efter ejendomsvurderingslovens § 32 den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen.

Sammenlægges jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke. Overdrages produktionsjord fra en ejendom til en anden, således at det overdragede areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, hvortil arealet overdrages, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for det jordstykke, som det overdragede areal tillægges.

Det følger i overensstemmelse hermed af ejendomsvurderingslovens § 33, at hvis der etableres en ny landbrugs- eller skovejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord tilsvarende som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende landbrugs- og skovejendomme, og at det samme gør sig gældende, hvis arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, overgår til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom.

Det er under henvisning hertil i ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, bestemt, at der for landbrugs- og skovejendomme ved vurderingen pr. 1. september 2019 beregnes en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom, idet der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovpligtige arealer.

Den nævnte gennemsnitlige hektarpris beregnes efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 2, på grundlag af arealets størrelse og den ansættelse af grundværdi, der er foretaget for de pågældende arealer efter § 87.

Vurderingen pr. 1. september 2019 af produktionsjord foretages således efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3, på grundlag af de hektarpriser, der er beregnet efter stk. 1 og 2. Der foretages ingen fremskrivning af de beregnede hektarpriser.

Produktionsjorden på landbrugs- og skovejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, vurderes dermed ved den første vurdering af sådanne ejendomme efter ejendomsvurderingsloven på grundlag af gennemsnitlige hektarpriser.

Det foreslås under henvisning hertil, at der efter ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, 1. og 2. pkt. – hvorefter der ved vurderingen pr. 1. september 2019 for landbrugsejendomme og skovejendomme

beregnes en gennemsnitlig hektarpris for den ejendommen tilhørende produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovpligtige arealer – indsættes et nyt 3. pkt., der fastlægger, at gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, med samme beløb pr. arealenhed.

Forslaget vil indebære, at gældende fradrag for forbedringer i grundværdien henføres ligeligt til alle arealer, der værdiansættes som produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3.

Forslaget vil, set i sammenhæng med lovforslagets § 5, nr. 1, føre til, at gældende fradrag for grundforbedringer, jf. § 22, vil blive henført ligeligt til de arealer, der vil skulle pålignes grundskyld med en bestemt promille af hele den afgiftspligtige grundværdi.

Dette er i overensstemmelse med intentionen om, at landbrugs- og skovejendomme fremadrettet skal vurderes på mere objektiviseret grundlag, baseret på gennemsnitsbetragtninger.

Til nr. 20

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, kan ejeren eller flere ejere af sådanne ejendomme, som efter ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom.

Hvis en ejendom, der inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden er vurderet som en ejerbolig, skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 3.

Bestemmelserne er indført med henblik på at give ejere af ejendomme, der i forbindelse med overgangen fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme til vurdering efter ejendomsvurderingsloven vil skifte ejendomskategori fra landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug til ejerbolig eller fra ejerbolig til landbrug eller skovbrug, mulighed for at vælge fortsat vurdering efter den hidtil gældende ejendomskategori.

Det foreslås, at § 83, stk. 2, ændres, så det direkte fremgår af ordlyden, at kun hvor en ejendom, som efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019, er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, efter reglerne i ejendomsvurderingsloven skal vurderes som en ejerbolig, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Den foreslåede ændring har til formål at eliminere utilsigtet tvivl om, hvornår ejeren eller ejeren af en ejendom vil have mulighed for at vælge vurdering efter overgangsordningen i § 83.

Som § 83, stk. 2, er formuleret før den foreslåede ændring, fremgår det ikke tydeligt, at valgmuligheden alene skal gælde ejere af ejendomme, der skifter ejendomskategori på grund af den ændrede vurderingslovgivning, og ikke på grund af ændringer af ejendommen. Dvs. at valgmuligheden ikke skal tilkomme ejeren eller ejerne af en ejendom, der ved seneste vurdering forud for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 var vurderet som en landbrugsejendom, men som pr. 1. oktober 2018 skal omvurderes som en ejerbolig, jf. § 87, stk. 2, f.eks. fordi ejeren eller ejerne har frasolgt ejendommens jordtilliggende i perioden efter den seneste vurdering før ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 (vurderingen pr. 1. oktober 2017), til ejendommen skulle vurderes den 1. oktober 2018.

Det bemærkes i den forbindelse, at landbrugsejendomme, der fra og med den 2. oktober 2017 til og med den 1. oktober 2018 ændrer karakter på en måde, der ville føre til en omvurdering med ændret kategorisering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 3 i den nævnte lov, vil skulle

omvurderes pr. 1. oktober 2018 som en ejerbolig efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2. Den ændrede kategorisering vil i så fald ikke skyldes den ændrede vurderingslovgivning, men ændringer af ejendommen, der er foretaget forud for den første vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Den gældende formulering af § 83 vurderes at indebære en risiko for, at f.eks. ejere af landbrugsejendomme, der i perioden fra ejendomsvurderingslovens ikrafttræden til første vurdering efter ejendomsvurderingsloven undergår ændringer, vil blive anset som – eller vil anse sig som – berettigede til at vælge vurdering efter overgangsordningen, uanset om de ændringer, ejendommen har undergået, er af en sådan karakter, at ejer før modtagelsen af første vurdering efter ejendomsvurderingsloven har modtaget en ejerboligvurdering af ejendommen, der er foretaget efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Dette er ikke tilsigtet, og det foreslås derfor, at denne risiko håndteres ved en tydeliggørelse af intentionen bag § 83, stk. 2.

Efter forslaget skal det af § 83, stk. 2, klart fremgå, at valgmuligheden efter ejendomsvurderingslovens § 83 kun omfatter ejeren eller ejerne af ejendomme, som under henvisning til lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, og som skal vurderes som en ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven, dvs. ejeren eller ejerne af ejendomme, der alene skifter kategori på grund af den ændrede lovgivning, og ikke på grund af ændringer af deres ejendom.

Det foreslås tilsvarende, at § 83, stk. 3, ændres, så det direkte fremgår af ordlyden, at kun hvor en ejendom, som efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 er vurderet som ejerbolig, skal vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig.

Den foreslåede ændring har i lighed med den foreslåede ændring af § 83, stk. 2, til formål at eliminere utilsigtet tvivl om, hvornår ejeren eller ejeren af en ejendom vil have mulighed for at vælge vurdering efter overgangsordningen i § 83.

Som § 83, stk. 3, er formuleret før den foreslåede ændring, fremgår det ikke tydeligt, at valgmuligheden alene skal gælde ejere af ejendomme, der skifter ejendomskategori på grund af den ændrede vurderingslovgivning, og ikke på grund af ændringer af ejendommen.

Efter forslaget skal det af § 83 klart fremgå, at valgmuligheden efter ejendomsvurderingslovens § 83 kun omfatter ejeren eller ejerne af ejendomme, som under henvisning til lov om vurdering af landets faste ejendomme ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som en ejerbolig, og som skal vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter ejendomsvurderingsloven.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal ejeren eller flere ejere af ejendomme, der ved overgangen fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme til vurdering efter ejendomsvurderingsloven vil skifte ejendomskategori fra landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug til ejerbolig eller skifte ejendomskategori fra ejerbolig til landbrug eller skovbrug, dog kunne vælge fortsat vurdering efter den hidtil gældende ejendomskategori, jf. også lovforslagets § 3, nr. 20.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, at valget efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Det fremgår også, at valget ikke kan omgøres, og at valget er gældende indtil ejerskifte.

Efter § 83, stk. 4, 3. pkt., betragtes overdragelse mellem ægtefæller ikke som ejerskifte efter bestemmelsen. Overdragelse som led i bodeling i forbindelse med skilsmisse, efter at der er indgået endelig, bindende aftale om køb af ejendommen, er på denne baggrund ikke at anse som ejerskifte i relation til ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, indsættes et nyt 4. pkt., hvorefter overdragelse til længstlevende ægtefælle heller ikke anses som ejerskifte.

Forslaget er begrundet i, at et ægteskab retligt ophører, når den ene ægtefælle afgår ved døden. Det er derfor nødvendigt at præcisere, at overdragelser, der sker i forbindelse med bodeling og skifte efter førstafdøde ægtefælles død, heller ikke skal betragtes som et ejerskifte efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, hvis bestemmelsen skal opfylde det tilsigtede formål.

Den foreslåede bestemmelse vil i praksis indebære, at det ikke vil blive betragtet som ejerskifte, hvis en ejendom overdrages til længstlevende ægtefælle efter, at førstafdøde ægtefælle er gået bort.

Til nr. 22

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 1, at alle ejendomme, som inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal ejeren eller flere ejere af ejendomme, der ved overgangen fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme til vurdering efter ejendomsvurderingsloven vil skifte ejendomskategori fra landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug til ejerbolig eller fra ejerbolig til landbrug eller skovbrug, kunne vælge fortsat vurdering efter den hidtil gældende ejendomskategori, når ejendommen skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven, jf. også lovforslagets § 3, nr. 20.

Valg efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, skal efter bestemmelsens stk. 4 træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Valget kan ifølge bestemmelsen ikke omgøres, og valget er gældende indtil ejerskifte. Det er dog efter ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, med bemærkninger, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 146, en betingelse for opretholdelse af det foretagne valg, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, ændres, så det af ordlyden fremgår, at hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.

Forslaget er begrundet i, at det er i strid med intentionen bag ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, at ejerens eller ejernes valg efter overgangsordningen bortfalder, hvis ejendommen undergår ændringer som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, uanset om den eller de pågældende ejere har været uden indflydelse på ændringerne. Dvs. uanset om ændringen skyldes f.eks. ekspropriation, bortskylning af arealer og andre katastrofer, såsom brand, storm- og stormflodsskade.

Det er en forudsætning for, at overgangsordningen opfylder sit formål, at ændringer af en ejendom, der

sker, uden at ændringen er foranlediget af ejeren, og uden at ejeren har haft indflydelse på ændringen, ikke fører til, at valget af overgangsordning bortfalder.

Det foreslås derfor, at det udtrykkeligt angives i § 83, stk. 4, at ejeren eller ejerne skal forblive i den valgte overgangsordning, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, hvor ændringen af ejendommen ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne har været uden indflydelse på ændringen af ejendommen.

Der er ikke ved ændringen tiltænkt ændringer af retstilstanden for så vidt angår ændringer af ejendommen, der er foranlediget af gensidige aftaler indgået af ejendoms ejer eller ejendoms ejerne.

Det foreslås, at ændringen gennemføres ved, at § 83, stk. 4, 4. pkt., der under henvisning til lovforslagets § 3, nr. 20, bliver pkt. 5, ændres, så det udtrykkeligt kommer til at fremgå, at hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes på den måde, som ejendommen efter ændringen skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.

Den foreslåede formulering vil i praksis have den konsekvens, at valg af ordning bortfalder, hvis der, efter valget er truffet, gennemføres ændringer af ejendommen, der udgør en omvurderingsgrund efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, og blot én af flere ejere har foranlediget eller haft indflydelse på denne ændring af ejendommen.

Denne konsekvens skal ses i lyset af, at det, hvor der er flere ejere af ejendommen, der skal træffe valg, efter § 84, stk. 2 og 3, er en forudsætning for, at overgangsordning kan vælges, at ordningen vælges af alle disse ejere i enighed. Dette vil gøre sig gældende, hvor der er tale om flere ejere, der ejer en ejendom i sameje, og hvor der er tale om en ejendom, der skifter ejer eller ejere i perioden, hvor valget kan træffes, dvs. i perioden fra vurderingen modtages, til fristen for at klage over vurderingen udløber.

Årsagen hertil er, at alle sælgere og købere i så fald vil være berettiget til at vælge ordning, og at valg af ordning derfor vil forudsætte, at alle købere og sælgere er enige om valget, fordi ejendomsvurderingen vil have betydning for dem alle.

Er der ikke enighed mellem alle, der har ejet ejendommen i perioden fra vurderingen modtages, til klagefristen udløber, vil ejendommen pr. 1. september 2019 og frem skulle vurderes ud fra den ejendoms-kategori, som ejendommen tilhører efter ejendomsvurderingsloven.

De ejere, der skal anses for at have ejet ejendommen i perioden fra vurderingen modtages, til fristen for at klage over vurderingen udløber, og som derfor skal være enige om valget af ordning, jf. § 83, stk. 2 eller 3, vil være de ejere, der i denne periode har været registreret som aktuelle ejere af ejendommen i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), eller, hvis Ejerfortegnelsen er idriftsat i den nævnte periode, Ejerfortegnelsen.

De ændringer, der vil kunne føre til, at valg af overgangsordning bortfalder, vil være ændringer, der er gennemført efter vurderingsterminen den 1. september 2019, dvs. fra og med den 2. september 2019. Det er dog kun ændringer, der udgør en omvurderingsgrund, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2-7, der vil føre til, at valg af overgangsordning bortfalder, og efter forslaget kun, hvis disse ændringer er sket på ejerens eller ejernes foranledning, eller ejeren eller ejerne har indflydelse på ændringen.

Til nr. 23

Efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. pkt., skal der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i ejendomsvurderingsloven.

Vurderingen pr. 1. oktober 2018 foretages efter ejendomsvurderingslovens § 87 stk. 1, i form af videreførelse af den seneste af de i stk. 1 opregnede ansættelser. Det fremgår af stk. 1, 2. pkt.

Det fremgår dog af § 87, stk. 2, at vurdering pr. 1. oktober 2018 foretages ved en omvurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, hvis betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme er opfyldt.

Ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, fastlægger således, om der skal foretages vurdering pr. 1. oktober 2018. Bestemmelsens 2. pkt. fastlægger, hvordan en sådan vurdering som udgangspunkt skal foretages. Udgangspunktet for, hvordan vurderingen skal foretages, modificeres dog af stk. 2, der fastlægger, i hvilke situationer vurderingen skal foretages på anden vis end som anført i stk. 1, 2. pkt., fordi der skal foretages omvurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 87 er bl.a. indført med det formål, at ejendomme, der ikke skal vurderes pr. 1. september 2018, vurderes pr. 1. oktober 2018.

Sammenhængen mellem ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1 og 2, fører imidlertid til, at en ejendom, der opstår i perioden fra seneste vurderingstermin før ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 til den 1. oktober 2018, skal omvurderes efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, hvis ejendommen ikke skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Sammenhængen mellem ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1 og 2, fører herunder til, at en ejendom, der skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, skal omvurderes efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme pr. 1. oktober 2018, hvis den opstår i perioden fra og med den 2. september 2018 til og med den 1. oktober 2018.

Dette er ikke tilsigtet for så vidt angår nyopførte ejerboliger i denne periode. Disse bør vurderes efter det almindelige vurderingsforløb i ejendomsvurderingsloven. Det foreslås derfor, at der efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. pkt., indsættes et nyt 2. pkt., hvorefter der ikke skal foretages vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, der ikke var vurderet ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden, hvis de pr. 1. oktober 2018 skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Efter forslaget, set i sammenhæng med § 87, stk. 1, 1. pkt., vil en ejendom, der ikke var vurderet ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden pr. 1. januar 2018, og som ikke skal vurderes pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, uanset bestemmelsens 1. pkt. ikke skulle vurderes pr. 1. oktober 2018, hvis ejendommen pr. 1. oktober 2018 er en ejendom, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i lige år. I så fald vil ejendommen blive vurderet første gang pr. 1. september 2019, hvor ejendommen vil kunne omvurderes, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Hvis en nyopført ejerbolig bliver færdigbygget og beboelig efter den 1. september 2018, dvs. fra og med den 2. september 2018, men senest den 1. oktober 2018, vil den således skulle vurderes første gang pr. 1. september 2019, og den første vurdering efter ejendomsvurderingsloven vil i så fald blive foretaget ved en omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, og dermed indgå i det almindelige vurderingsforløb efter ejendomsvurderingsloven.

En ejerbolig, der er blevet færdigbygget og beboelig i perioden fra og med den 2. oktober 2017 til og med den 1. september 2018, vil derimod, uanset forslaget til ændring af § 83, stk. 1, fortsat skulle vurderes efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det vil, uanset forslaget om indførelse af et nyt 2. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, fortsat være udgangspunktet, at en ejendom, der ikke var vurderet som en ejerbolig ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden pr. 1. januar 2018, skal vurderes pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, eller pr. 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87. Forslaget vil alene foranledige den ændring, at der ikke vil skulle foretages omvurdering pr. 1. oktober 2018 af nyopførte ejendomme, der skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5. Nyopførte ejendomme, der generelt skal

vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, skal, hvis de er ejerboliger, vurderes efter ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2018 eller ved en ejendomsvurdering pr. 1. september 2019.

For andre ejendomme, der ikke skal vurderes i lige år efter ejendomsvurderingslovens § 5, og de særligt nyopførte ejerboliger i perioden 1. september 2018 til 1. oktober 2018 skal det fortsat gælde, at disse skal vurderes pr. 1. oktober 2018. Vurderingen skal, hvis ejendommen ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden pr. 1. januar 2018 var vurderet som andet end en ejerbolig, vurderes ved en videreført vurdering pr. 1. oktober 2018 eller ved en omvurdering pr. 1. oktober 2018.

En ejendom, der ved seneste vurdering forud for den 1. januar 2018 var vurderet som andet end en ejerbolig, og som ikke pr. 1. september 2018 skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, skal således fortsat som udgangspunkt vurderes ved en videreført vurdering pr. 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1.

Er ejendommen i perioden fra seneste vurdering til og med den 1. oktober 2018 undergået sådanne ændringer, at ejendommen skal omvurderes reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, skal vurderingen pr. 1. oktober 2018 dog foretages ved en omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2.

F.eks. skal en ejendom, der pr. 1. oktober 2017 var vurderet som en erhvervsejendom, vurderes pr. 1. oktober 2018, hvis ejendommen ikke pr. 1. september 2018 er blevet en bolig, der skal vurderes i lige år efter ejendomsvurderingslovens § 5. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. pkt.

Vurdering pr. 1. oktober 2018 skal i så fald foretages ved en videreført vurdering, jf. § 87, stk. 1, 3. pkt., der tidligere var 2. pkt., medmindre ejendommen i perioden efter seneste vurdering har undergået ændringer, der kan begrunde omvurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2. Der skal kun foretages omvurdering efter stk. 2, hvis ejendommen skal vurderes pr. 1. oktober 2018, jf. § 87, stk. 1.

Det skal således uændret være gældende, at ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, er en undtagelse til udgangspunktet om, at hvis en ejendom skal vurderes pr. 1. oktober 2018, skal vurderingen pr. 1. oktober 2018 foretages ved en videreført vurdering. Ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, er fortsat ikke en selvstændig hjemmel til at vurdere en ejendom pr. 1. oktober 2018.

Det vil tilsvarende, uanset forslaget om indførelse af et nyt 2. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 87, fortsat være udgangspunktet, at en ejendom, der ikke var vurderet ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden pr. 1. januar 2018, skal vurderes ved en omvurdering pr. 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, dog kun hvis ejendommen ikke pr. 1. september 2018 skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, idet ejendommen i så fald ikke skal vurderes, jf. § 87, stk. 1.

F.eks. skal en erhvervsejendom, der er blevet opført i perioden fra og med den 2. oktober 2017, men var opført inden den 1. oktober 2018, omvurderes pr. 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2.

Hvis der i perioden efter den seneste vurderingstermin før ejendomsvurderingslovens ikrafttræden (vurderingsterminen den 1. oktober 2017), dvs. fra og med den 2. oktober 2017, til og med den 1. oktober 2018 opstår en ejendom, der ikke skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, skal ejendommen altså pr. 1. oktober 2018 vurderes ved en omvurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 87, stk. 2, jf. stk. 1. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis der i perioden fra og med den 2. oktober 2017 er opført en erhvervsejendom.

Hvis en ejendom, der pr. 1. oktober 2017 var vurderet som andet end en ejerbolig, i perioden fra og med den 2. oktober 2017 til og med den 1. oktober 2018 ændres på en måde, der udgør en omvurderingsgrund, skal ejendommen tilsvarende omvurderes pr. 1. oktober 2018, jf. § 87, stk. 2, jf. stk. 1. Dette gælder,

medmindre ejendommen pr. 1. oktober 2018 er blevet en boligejendom, der skal vurderes pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingslovens § 5.

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. september 2018 og 1. oktober 2018 er blevet til en ejerbolig, og dermed fremadrettet skal vurderes i lige år efter ejendomsvurderingslovens § 5, skal den omvendt omvurderes pr. 1. oktober 2018.

Dette er begrundet i, at der i så fald er tale om en ejendom, der var vurderet ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden, og for hvilken der således skal betales ejendomsrelaterede skatter af vurderingen.

Hvis en sådan ejendom ikke vurderes pr. 1. oktober 2018, jf. § 87, stk. 1, ved en omvurdering, jf. § 87, stk. 2, vil der mangle en vurdering, der kan danne retvisende grundlag for beskatningen.

Til nr. 24

Efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. pkt., foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingslovens § 5.

Det er i lovforslagets § 3, nr. 23, foreslået, at der efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. pkt., indsættes et 2. pkt., hvorefter der ikke skal foretages vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, der ikke var vurderet ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden, hvis de pr. 1. oktober 2018 skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Der foretages således ikke vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 ikke var vurderet, og som pr. 1. september 2018 eller pr. 1. oktober 2018 var en ejendom, der skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Der foretages derimod vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 ikke var vurderet, og som ikke pr. 1. september og pr. 1. oktober 2018 skulle vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Der foretages også vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 var vurderet som andet end ejerboliger, og som ikke pr. 1. september 2018 skulle vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Hvis der skal foretages vurdering pr. 1. oktober 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, 1. og 2. pkt., foretages vurderingen som udgangspunkt i form af videreførelse af den seneste af de i stk. 1 opregnede ansættelser. Det fremgår af stk. 1, 2. pkt., der under henvisning til lovforslagets § 3, nr. 23, bliver 3. pkt.

Det fremgår dog af § 87, stk. 2, at vurdering pr. 1. oktober 2018 foretages ved en omvurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, hvis betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme er opfyldt.

Ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, skal således uændret, dog i sammenhæng med det 2. pkt., der er foreslået i lovforslagets § 3, nr. 23, regulere, om der skal foretages vurdering pr. 1. oktober 2018. Bestemmelsens 3. pkt., der tidligere var 2. pkt., fastlægger, hvordan en sådan vurdering skal foretages, idet dette udgangspunkt modificeres af § 87, stk. 2, der fastlægger, i hvilke situationer vurderingen i stedet skal foretages ved en omvurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, skal fortsat ikke være en selvstændig hjemmel til vurdering pr. 1. oktober 2018. Bestemmelsen fastlægger alene, hvornår en vurdering, der skal foretages efter § 87, stk. 1, skal foretages ved en omvurdering, jf. stk. 2.

Omvurdering efter § 87, stk. 2, foretages efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme og betragtes som en almindelig vurdering. Det fremgår af § 87, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det foreslås, at der i § 87, stk. 2, indsættes et 4. pkt., der fastlægger, at der uanset ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 skal foretages vurdering pr. 1. september 2019 af ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 er omvurderet efter § 87, stk. 2, 1. pkt.

Forslaget har til formål at sikre, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 omvurderes efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, vurderes efter reglerne i ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019, således at alle ejendomme efter vurderingen pr. 1. september 2019 har modtaget en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven, hvis de skal vurderes.

Forslaget er begrundet i, at det under henvisning til den gældende ordlyd af § 87, stk. 2, ikke er entydigt, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 er omvurderet efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 87, stk. 2, 1. pkt., skal vurderes efter reglerne i ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019.

Det bemærkes i den forbindelse, at almindelig vurdering pr. 1. september 2018 af en ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, forudsætter, at ejendommen pr. 1. september 2018 er en ejendom, der skal vurderes i ulige år, jf. § 5, og at omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 forudsætter, at ejendommen i perioden efter den seneste almindelige vurdering har undergået ændringer, der udgør en omvurderingsgrund.

Henset hertil, og til at det af ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, fremgår, at en omvurdering efter bestemmelsen skal betragtes som en almindelig vurdering, kan der opstå tvivl om, hvorvidt en ejendom, der er omvurderet efter § 87, stk. 2, kan vurderes efter § 6 ved den vurderingstermin, der følger efter omvurderingen. Det er på denne baggrund ikke klart, at der uden den foreslåede tilføjelse til ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, vil være mulighed for at omvurdere ejendomme i året efter omvurderingen, der foretages efter § 87, stk. 2, når der henses til, at det af § 87, stk. 2, fremgår, at en omvurdering efter bestemmelsen skal betragtes som en almindelig vurdering.

Til nr. 25

Efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 5, § 88, stk. 5, § 89, stk. 1, og § 89, stk. 2, kan vurderinger og omvurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1 og 2, henholdsvis ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 1 og 2, og vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, påklages senest tre måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af de videreførte vurderinger, der efter bestemmelserne udsendes i forlængelse af den første vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås, at ordlyden af § 87, *stk. 5*, ændres, så det klart fremgår, at vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1 og 2, kan påklages senest tre måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller i forbindelse med, at vurderingsstyrelsen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Det foreslås også, at ordlyden af § 88, *stk. 5*, ændres, så det klart fremgår, at vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 1 og 2, kan påklages senest tre måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller i forbindelse med, vurderingsstyrelsen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Det foreslås endvidere, at ordlyden af § 89, *stk. 1*, ændres, så det klart fremgår, at almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, kan påklages senest tre måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller i forbindelse med at vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Det foreslås endelig, at ordlyden af § 89, stk. 2, ændres, så det klart fremgår, at almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, kan påklages senest tre måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller i forbindelse med, at vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Forslaget skal ses i lyset af, at det i lovforslagets § 3, nr. 18, er foreslået, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, skal nyaffattes, således at det fastlægges, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, medfører, at vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Efter forslaget § 3, nr. 18, vil der, hvor der skal træffes afgørelse om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, først skulle sendes tilbud om tilbagebetaling, når der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Det foreslås i konsekvens af den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, jf. lovforslagets § 3, nr. 18, at det også i ejendomsvurderingslovens §§ 87-89, tydeligt anføres, at der først vil blive udsendt meddelelse om de videreførte vurderinger, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Det bemærkes i den forbindelse, at meddelelserne om de videreførte vurderinger er en del af grundlaget for tilbud om tilbagebetaling, der bør sendes i sammenhæng med tilbud om tilbagebetaling for at sikre forståelsen for, at tilbagebetalingsordningen er et alternativt til klage over de videreførte vurderinger.

Til nr. 26 og 27

Adgangen til at klage over de almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, har været udskudt, mens der er udviklet et nyt vurderingssystem.

De nævnte vurderinger kan efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, påklages senest tre måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Adgangen til at klage over de almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, har tilsvarende været udskudt og kan efter samme princip påklages senest tre måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, jf. ejendomsvurderingsloven § 89, stk. 2.

Det er ved fastlæggelsen af gældende regler forudsat, at klager over de videreførte vurderinger skal behandles i en ny klagestruktur, som blev vedtaget med en række ændringer i skatteforvaltningsloven, jf. § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212.

Det følger imidlertid af ikrafttrædelsesbestemmelserne i § 22 i den nævnte lov, at den nye klagestruktur og de nye regler for klagebehandling ikke finder anvendelse for klager og anmodninger om genoptagelse, der afgøres før den 1. januar 2019, og at Landsskatteretten færdigbehandler klager, der den 1. januar 2019 er visiteret til Landsskatteretten.

Det foreslås, at det tydeligt fastlægges, at klager over de videreførte vurderinger, hvis de modtages før den 1. januar 2019, tidligst kan indgives til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur på vurderingsområdet træder i kraft, og i tre måneder fra og med den 1. januar 2019

Forslaget er begrundet i, at ikrafttrædelsesbestemmelserne i lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring

af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love ikke tager højde for, at der kan udsendes afgørelser om ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven og dermed videreførte vurderinger i perioden frem til og med den 31. december 2018. Hvis der sendes afgørelser om ejendomsvurdering og videreførte vurderinger før den 1. januar 2019, vil disse afgørelser imidlertid efter gældende ret kunne påklages, inden de nye klageregler og den nye klagestruktur er trådt i kraft.

Det er derfor nødvendigt at sikre, at klager over de videreførte vurderinger vil skulle behandles efter de nye regler og i den nye klagestruktur.

Det foreslås, at dette sker ved, at der i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, indsættes et 2. pkt., hvoraf det fremgår, at hvis de i bestemmelsens 1. pkt. nævnte meddelelser om ejendomsvurdering modtages før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019 og i tre måneder fra og med den 1. januar 2019.

Det foreslås samtidig, at der i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 2, indsættes et tilsvarende 2. pkt., hvoraf det fremgår, at hvis de i bestemmelsens 1. pkt. nævnte meddelelser om ejendomsvurdering modtages før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til Skatteankestyrelsen den 1. januar 2019 og i tre måneder fra og med den 1. januar 2019.

Klagefristen vil også med de foreslåede ændringer være tre måneder, uanset om afgørelserne modtages før den 1. januar 2019. I så fald løber klagefristen på tre måneder blot fra og med den 1. januar 2019, i stedet for fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af den videreførte vurdering, der klages over.

Ændringen vil alene få betydning for adgangen til at klage over videreførte vurderinger, for hvilke der udsendes særskilt meddelelse før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft. Forslaget vurderes derfor ikke at medføre forringelser af ejendommejerens ret til at klage over de videreførte vurderinger, da klageadgangen blot udskydes, således at klagefristen vil være tre måneder fra den 1. januar 2019, hvis afgørelserne modtages før den nævnte dato.

Forslaget skal ses i sammenhængen med lovforslagets § 13, stk. 9, ved hvilken fristen for at klage over de nye vurderinger og afgørelser om afslag på genoptagelse af disse tilsvarende udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelse modtages af ejer før den 1. januar 2019.

Til § 4

Til nr. 1

Ejendomsværdiskatten omfatter efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fastsat, at for ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige boligenheder. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen (boligenheder).

Formålet med fordelingen er, at ejeren/ejerne kan ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, som de råder over. Det er ikke nogen betingelse for fordeling, at ejeren eller ejerne faktisk bebor ejendommen, og at de i så fald anvender ejendommen som (helårs)bolig.

Det foreslås, at ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, ændres, så begrebet »tofamiliesejendomme« erstattes af »ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder«.

Baggrunden for forslaget er, at »tofamiliesejendomme« ikke er den korrekte betegnelse for de ejendomme, som bestemmelsen omfatter i praksis.

Begrebet »tofamiliesejendomme« blev indsat i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2 ved lov nr. 488

af 9. juni 2004 med det formål at præcisere, at bestemmelsen også omfatter den situation, hvor én ejerlejlighed med to ejere er opdelt i to lejligheder, der bebos af de to ejere.

Omfattet af begrebet »tofamiliesejendomme« er efter gældende praksis tillige »tofamilieshuse«, hvorved der efter bygningsreglementet forstås beboelsesbygninger med to selvstændige beboelseslejligheder, der ligger oven på hinanden (vandret skel), »dobbelthuse«, hvor beboelseslejlighederne ligger ved siden af hinanden (lodret skel), og ejendomme med to fritliggende enfamilieshuse.

Det er hensigten, at denne praksis videreføres. Det foreslås derfor at ændre affattelsen af bestemmelsen, så der ikke længere anvendes terminologien »tofamiliesejendomme« men i stedet »ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder«, så det tydeliggøres, at bestemmelsen omfatter ejendomme med to lejligheder, uanset om lejlighederne er placeret over på hinanden, ved siden af hinanden, eller som to fritliggende enfamilieshuse på samme ejendom. Ændringen skal ligeledes tydeliggøre, at der i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, er tale om ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, hvor ejendomsværdien fordeles på de to selvstændige boligenheder.

Til nr. 2

Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten anvendes den laveste af følgende værdier, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1:

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

Der skal betales ejendomsværdiskat af den del af ejendommens ejendomsværdi, der vedrører ejerens bolig, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4.

Det foreslås, at ændre »Den ejendomsværdi« til: »80 pct. af den ejendomsværdi« i § 4 a, stk. 1, nr. 1. Herved vil beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes som ejendomsværdien fratrullet 20 pct. i tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af en vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018. Med denne indførtes et nyt ejendomsvurderingssystem med nye og mere retvisende vurderinger.

De offentlige ejendomsvurderinger skal afspejle en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelspris som muligt. Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. De nye vurderinger fra og med 2018 er fastsat inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvorefter beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrullet 20 pct.

Efter forslaget vil der indføres et forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskatten, hvorefter beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten fastsættes som ejendomsværdien fratrullet 20 pct. i tilfælde, hvor ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af en vurdering, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Ejendomsværdiskatten er fastfrosset i kroner og øre til og med 2020, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1. Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for ejendomsværdiskatten, vil beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgøres af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i indkomståret, fratrukket 20 pct. jf. forsigtighedsprincippet.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Til nr. 3

Det er i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, fastsat, at for ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor SKAT har foretaget ansættelser efter ejendomsvurderingslovens § 38, anvendes disse ansættelser fra og med året efter det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3.

Det foreslås at indsætte et nyt 2. pkt. i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, hvorefter beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38 udgør 80 pct. af ejendomsværdien.

Det foreslås i lovforslagets § 4, nr. 2, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1, skal være 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i indkomståret.

Der foreslås til brug for beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten ingen nedsættelse af ejendomsværdien i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3. Det vil sige, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2, vil være den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. Beregningsgrundlaget i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 3, vil være den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

Det er i ejendomsvurderingslovens § 38 fastsat, at bliver en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den førstkommende almindelige vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau. Det samme gælder efter den pågældende bestemmelse, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt, eller hvis en fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 eller § 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.

Det er efter ejendomsvurderingslovens § 38 den ejendomsværdi, der vil være fastsat efter det nye ejendomsvurderingssystem, der skal tilbageregnes til 2001-niveau og 2002-niveau. Beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er fra og med indkomståret 2018 vurderinger, der er ansat efter ejendomsvurderingsloven. Ud fra forsigtighedsprincippet foreslås disse reduceret med 20 pct. til brug for fastsættelse af beregningsgrundlaget.

Det foreslås således, at beregningsgrundlaget reduceres med 20 pct., således at beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af ejendomsværdien. Dermed sikres det, at der gælder et forsigtighedsprincip i forhold til alle beregningsgrundlag, der beregnes med udgangspunkt i vurderinger ansat efter ejendomsvurderingsloven.

Skal ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 38 tilbageregnes til 2001-niveau og 2002-niveau med henblik på fastsættelse af beregningsgrundlaget, vil beregningsgrundlaget efter lovforslaget således udgøre den laveste værdi af: 1) 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. september i indkomståret, 2) 80 pct. ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct., 3) 80 pct. af ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Til nr. 4

Det er i § 4 b, stk. 2, i den gældende ejendomsværdiskattelov fastsat, at hvis der for ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i § 4 b, stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

- 1) Handelsværdien pr. 1. september i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

Reglen indebærer, at handelsværdien i alle tre tilfælde reguleres efter den danske afstandsprocent for det pågældende år. Ved afstandsprocenten forstås den gennemsnitlige procentvise forskel mellem ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser på et givet tidspunkt.

Det foreslås, at »reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type« skal udgå af § 4 b, stk. 2, nr. 1, hvorved handelsværdien efter § 4 b, stk. 2, nr. 1, i ejendomsværdiskatteloven ikke længere vil skulle reguleres med den danske afstandsprocent for det pågældende år.

Når danske ejendomme bliver vurderet efter ejendomsvurderingsloven, vil der ikke længere være behov for at regulere med afstandsprocenten i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 1, idet de danske vurderinger herefter tilstræbes at svare til de danske handelsværdier.

Reguleringen i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, nr. 2 og 3 (handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. og handelsværdien pr. 1. januar 2002), foreslås fastholdt, hvorefter afstandsprocenten fortsat vil finde anvendelse i forhold til handelsværdierne i 2001 og 2002.

Til nr. 5 og 6

Ifølge ejendomsværdiskattelovens § 4, b, stk. 1, beregnes ejendomsværdiskatten for ejendomme beliggende i udlandet efter samme regler som dem, der gælder for ejendomme beliggende i Danmark, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, hvis der findes en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering.

Findes der ikke en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk, er det i ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, bestemt, at beregningsgrundlaget udgør den laveste af følgende værdier:

- 1) Handelsværdien pr. 1. september i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
- 2) Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5 pct.
- 3) Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, fastsættes handelsværdien efter ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 2, på følgende måde:

- 1) Hvis der findes et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og dette indeks kan godkendes af SKAT, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske

anskaffelsespris frem- eller tilbageindekseret efter et sådant prisindeks. SKAT kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.

- 2) Hvis der ikke findes et prisindeks som nævnt i nr. 1, anvendes dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsættelsen.
- 4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2, og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

Det foreslås i lovforslagets § 4, nr. 5, at indsætte et nyt 2. pkt. i § 4 b, stk. 4, nr. 3, hvorefter beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.

Tilsvarende foreslås det i lovforslagets § 4, nr. 6, at indsætte et nyt 3. pkt. i § 4 b, stk. 4, nr. 4, hvorefter beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrullet 20 pct.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslåede forsigtighedsprincip skal som udgangspunkt gælde for alle ejere af ejendomme, hvoraf der betales ejendomsværdiskat, grundskyld eller dækningsafgift af erhvervsejendomme, herunder ejendomme beliggende i udlandet, der betales ejendomsværdiskat af.

Forsigtighedsprincippet vil således skulle gælde for ejendomme beliggende i udlandet, hvor handelsværdien fastsættes ud fra en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 1, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 4, nr. 1.

Efter forslaget § 4, nr. 6, vil forsigtighedsprincippet ligeledes skulle gælde, hvis handelsværdien fastsættes på grundlag af anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 3. Det vil betyde, at såfremt beregningsgrundlaget for en udenlandsk ejendom udgøres af en handelsværdi fastsat på grundlag af anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering, så vil handelsværdien til brug for beregningen af skatten skulle reduceres med 20 pct. Ejeren af den udenlandske ejendom vil således beskattes af 80 pct. af det fastsatte beregningsgrundlag.

Efter forslaget § 4, nr. 5, vil forsigtighedsprincippet desuden skulle gælde, hvis handelsværdien fastsættes af SKAT ved et skøn, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 4. Det vil betyde, at såfremt beregningsgrundlaget for en udenlandsk ejendom udgøres af en handelsværdi, der er fastsat af SKAT ved et skøn, så vil handelsværdien til brug for beregningen af skatten skulle reduceres med 20 pct. Ejeren af den udenlandske ejendom vil således beskattes af 80 pct. af det fastsatte beregningsgrundlag.

Fastsættes handelsværdien af ejendommen derimod i stedet ved at indeksere anskaffelssummen efter godkendt udenlandsk eller dansk indeks, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 b, stk. 4, nr. 1 eller 2, følger det modsætningsvist af forslaget, at der ikke vil skulle gælde et forsigtighedsprincip. I sådanne tilfælde vil værdiansættelsen derimod ske ud fra en objektiv norm, og den indebærer derfor ikke på samme måde som de af lovforslagets § 4, nr. 5 og 6, omfattede tilfælde et skøn.

Der vil tilsvarende heller ikke skulle gælde et forsigtighedsprincip for danske ejendomme, hvor værdiansættelsen sker ved indeksering. Det fremgår således af forliget Tryghed om boligbeskatningen, at forsigtighedsprincippet ikke omfatter grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger. Sådanne fremskrivninger vil

ske ved indeksering ud fra et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Der vil derfor ikke indgå et skønsmæssigt element i ansættelsen, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks.

Til § 5

Til nr. 1

Grundskyld pålignes afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Ved den afgiftspligtige grundværdi forstås den laveste af følgende værdier, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og reduktion for fritagelser for grundskyld efter §§ 7 og 8.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Det foreslås, at der i § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat indsættes et nyt 2. og 3. pkt., hvorefter det fastsættes, at er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2, og 3, pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018. Med denne indførtes et nyt ejendomsvurderingssystem med nye og mere retvisende vurderinger.

De offentlige ejendomsvurderinger skal afspejle en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelspris som muligt. Der knytter sig imidlertid altid en naturlig usikkerhed til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. De nye vurderinger fra og med 2018 er fastsat inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. Det er skønnet, at et spænd på plus/minus 20 pct. afspejler den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid vil være forbundet med at fastsætte værdien af en bolig.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrasket 20 pct.

Det foreslås derfor at indsætte et nyt 2. *pkt.*, hvorefter grundlaget for beregning af grundskyld, der beregnes på baggrund af en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingsloven, fastsættes til 80 pct. af den grundværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. september i året forud for skatteåret. Skatteåret er sammenfaldende med kalenderåret.

Reglen vil indebære, at grundværdien først reduceres med fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat efter ejendomsvurderingsloven, og fritagelser for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat §§ 7 og 8, hvorefter den herved fremkomne afgiftspligtige grundværdi reduceres med 20 pct.

Stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld vil gælde til og med 2020, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Som følge af forslaget om at indføre et forsigtighedsprincip for grundskyld, der beregnes på baggrund af vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingsloven, vil grundlaget for grundskylden, når de nye vurderinger anvendes som beregningsgrundlag, udgøres af den laveste værdi af hhv.

- 1) Den afgiftspligtige grundværdi fratrasket 20 pct., jf. forsigtighedsprincippet.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med reguleringsprocenten.

Det foreslås videre at indsætte et nyt 3. *pkt.*, hvorefter forsigtighedsprincippet ikke skal gælde for produktionsjord. Det vil sige, at produktionsjord tilhørende land- og skovejendomme, der er omfattet af

ejendomsvurderingslovens § 28, vil skulle pålignes grundskyld med en bestemt promille af den fulde værdi.

Efter ejendomsvurderingslovens § 28 sker vurderingerne af produktionsjord for landbrugs- og skovbrugsejendomme efter en særlig vurderingsnorm, der er en videreførelse af de vurderinger, der under den tidligere vurderingsordning blev foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel, og efter de særlige regler om vurdering af skovejendomme. Dette sker helt konkret i form af statistisk baserede fremskrivninger af vurderingerne, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 44-48.

Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugs- eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Grundarealer på land- eller skovejendomme tilhørende driftsbygninger, som anvendes til land- eller skovbrugsmæssige formål, anses for produktionsjord.

For landbrugs- og skovejendomme vil der ofte både være arealer, der anvendes som produktionsjord og arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord. Findes der arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord, vil grundværdien skulle ansættes efter ejendomsvurderingslovens §§ 17-20. Disse arealer vil være omfattet af forsigtighedsprincippet, og grundlaget for beregning af grundskyld for disse arealer vil derfor udgøre 80 pct. af værdien, jf. det foreslåede nye 2. pkt. Der er således behov for at adskille de arealer, der anvendes som produktionsjord og de arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord i den skattemæssige beregning.

Det vil sige, at for produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld efter forslaget med en bestemt promille af hele den afgiftspligtige grundværdi. Grundværdien for produktionsjord fratrukket eventuel ejerboliggrundværdi skal således indgå med 100 pct. i beregningen af grundskylden, jf. eksemplet i tabel 5. Herved sikres det, at kun værdier henført til produktionsjorden beskattes af den fulde værdi.

Tabel 5. Eksempel på opgørelse af afgiftspligtig grundværdi for land- og skovbrugsejendomme

		Kr.	Kr.
Grundværdiansættelse			
Produktionsjord (inkl. ejerboliggrundværdi)	(1)	10.000.000	
Driftsbygninger til lagerudlejning	(2)	400.000	
Grundværdi for ekstra boliger	(3)	200.000	
Andet tillæg	(4)	350.000	
Grundværdi i alt	(5) = (1) + (2) + (3) + (4)		10.950.000
Afgiftspligtig grundværdi til lav beskatning			
Grundværdi i alt	(6) = (5)	10.950.000	
Ejerboliggrundværdi	(7)	15.000	
Fradrag for grundforbedringer	(8)	300.000	
Fritagelser	(9)	150.000	
Afgiftspligtig grundværdi til lav beskatning	(10) = (6) – (7) – (8) – (9)		10.485.000
- heraf grundværdi af produktionsjorden	(11) = (1) – (7)		9.985.000
Beskatningsgrundlag inkl. forsigtighedsprincip			
80 pct. af afgiftspligtig grundværdi ekskl. produktionsjorden	(12) = 80 % af (10) - (11)		400.000
Grundværdi af produktionsjorden ekskl. ejerboliggrundværdi	(13) = (11)		9.985.000
Beløb til beskatning	(14) = (11) + (13)		10.385.000

Til nr. 2-4

Efter ejendomsvurderingsloven skal den grundværdi, der ansættes for en skovejendom, være den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Imidlertid vil der gå en vis tid, før en nyttilplantet skov vil have samme værdi som omkringliggende skovarealer.

Med ændringerne af lov om kommunal ejendomsskat ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 blev der derfor indført en indfasningsordning i lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 7-9, hvorefter grundværdien af nyttilplantede skovarealer, hvor der ikke hidtil har været skov, ikke indgår i beregningen af grundskyld med det fulde beløb, men i stedet indfases over en årrække. Indfasningsordningen forudsætter, at det nye fredsskovspligtige areal tilhører en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som skovejendom.

Det foreslås, at »skovejendomme« i § 1, stk. 7, § 1, stk. 8, 2. pkt., § 1, stk. 9, 1. pkt., og § 9, 2. pkt., ændres til »landbrugs- eller skovejendomme«, hvorved den nævnte indfasningsordning også vil gælde for fredsskovspligtige arealer tilhørende ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Det har ikke med indførelsen af indfasningsordningen i lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 7-9, været intentionen, at ordningen alene skulle gælde for fredsskovspligtige arealer tilhørende ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som skovejendomme, og dette foreslås derfor ændret med forslaget, således at ordningen også vil omfatte fredsskovspligtige arealer tilhørende ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Til nr. 5 og 6

Kommunerne kan for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat opkræve en dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi. Forskelsværdien er efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien.

Dækningsafgiften efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat kan højst udgøre 10 promille af den del af forskelsværdien, der overstiger 50.000 kr., jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares dækningsafgiften forholdsmæssigt, jf. § 23 A stk. 2, 2. pkt.

Ifølge forliget Tryghed om boligbeskatningen skal der indføres et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme fastsættes som henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien og forskelsværdien fratrullet 20 pct.

Det foreslås derfor, at grundlaget for beregning af dækningsafgift, der pålignes efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, fastsættes som forskelsværdien fratrullet 20 pct. Det vil konkret betyde, at dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ejendomme vil skulle svares af 80 pct. af forskelsværdien, jf. § 23 A, stk. 2, 1. pkt., og at dækningsafgift af de i § 23 A, stk. 1, 2. pkt., omhandlede ejendomme vil skulle svares med samme promille af 80 pct. af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen.

Der henvises til lovforslagets § 5, nr. 1, hvor det tilsvarende foreslås, at grundlaget for beregning af grundskyld fastsættes som grundværdien fratrullet 20 pct., og lovforslagets § 4, nr. 2, 3, 5 og 6, hvor beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fastsættes som ejendomsværdien fratrullet 20 pct.

Til nr. 7

Efter § 27, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat opkræves grundskyld og dækningsafgift i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser med forfaldstid den 1. i

de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer, medmindre de kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årligt.

Forfalder en rate på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten efter § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. §§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Lov om vurdering af landets faste ejendomme blev ophævet og erstattet af ejendomsvurderingsloven den 1. januar 2018. Efter ejendomsvurderingslovens regler foretages der almindelige vurderinger efter lovens § 5 og omvurderinger efter lovens § 6.

Det foreslås derfor som konsekvens heraf, at henvisningen til almindelig vurdering og omvurdering ændres fra §§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme til ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Til § 6

Det er i ligningslovens § 17 A, stk. 2, 1. pkt., fastsat, at renter af lån, der er ydet i henhold til lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse og lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ikke kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det foreslås, at henvisningen til lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse og lov om lån til betaling af ejendomsskatter i ligningslovens § 17 A, stk. 2, 1. pkt., ændres, sådan at der fremover henvises til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Det foreslås desuden, at henvisningen til lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse udgår, idet denne lov er ophævet.

Efter forslaget § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. I forlængelse heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 1, at ændre lovens titel.

Som konsekvens heraf foreslås det at ændre henvisningen i ligningslovens § 17 A, stk. 2, 1. pkt., sådan at der fremover henvises til lov om lån til betaling af grundskyld m.v., som efter forslaget indeholder de regler om den gældende pensionistlåneordning, som der i ligningslovens § 17 A, stk. 2, 1. pkt., henvises til i dag. Der er ikke herved tilsigtet en ændring af retstilstanden efter ligningsloven § 17 A, stk. 2, 1. pkt.

Til § 7

Til nr. 1

Efter skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, træffer Skatteankestyrelsen afgørelse i klager vedrørende vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse, jf. § 33, stk. 1, 3 og 4, medmindre Skatteankestyrelsen henviser klagen til afgørelse i Landsskatteretten, jf. § 4 a, stk. 3.

Det foreslås med lovforslagets § 7, nr. 3, at der etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, for den situation, hvor vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om genoptagelse, fordi der er truffet afgørelse om vurdering, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i grundlaget for vurderingen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 7, nr. 3.

Det foreslås som en konsekvens heraf, at § 4 a, stk. 2, ændres, så Skatteankestyrelsen får kompetence til at træffe afgørelse i klager vedrørende vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse efter § 20 b, stk. 3.

Skatteankestyrelsen vil herefter kunne træffe afgørelse i klager vedrørende vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse, uanset om vurderingsmyndigheden har afslået genoptagelse efter skatteforvalt-

ningslovens § 33 eller efter den selvstændige hjemmel til genoptagelse, der er foreslået i lovforslagets § 7, nr. 3.

Til nr. 2

Afgørelse om ejendomsvurdering, der foretages efter forudgående deklaration, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, foretages enten på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, eller på grundlag af alle oplysninger, der foreligger, når afgørelse træffes.

Den maksimale længde af denne afgørelsesperiode er defineret i § 20 b, stk. 1, hvorefter afgørelsesperioden ikke kan overstige 6 uger og udløber den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, medmindre skatteministeren fastsætter en længere frist.

Afgørelsesperiodens start, der efter skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2, skal fastlægges i hver enkelt deklaration, kan dermed under henvisning til § 20 b, stk. 1, tidligst løbe fra den 31. december i vurderingsåret, og ikke udløbe før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb, men efter konkret beslutning fra skatteministeren senere. Dette uanset, at afgørelsesperioden ikke er indført for at fastlægge en frist for vurdering, da det af skatteforvaltningslovens § 20 c direkte følger, at vurderingsmyndigheden kan træffe afgørelse efter udløbet af afgørelsesperioden, idet vurderingsmyndigheden i så fald skal træffe afgørelse på grundlag af alle de oplysninger, der foreligger, når afgørelsen træffes.

De særlige regler i skatteforvaltningslovens §§ 20 a–20 c er efter bemærkningerne til disse bestemmelser i lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsværdiskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212, indført for at give vurderingsmyndigheden den nødvendige fleksibilitet i behandlingen og afgørelsen af den meget store mængde ejendomsvurderinger, der skal behandles og afgøres fra vurderingsterminen, den 1. september, til vurderingerne sendes ud til ejendomsejerne.

Formuleringen af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, begrænser imidlertid denne tilsigtede fleksibilitet, fordi bestemmelsen definerer denne klare første mulige dato for afgørelsesperiodens start, samt at afgørelsesperioden senest kan udløbe den 10. februar i året efter vurderingsåret.

Dette er ikke tilsigtet. Det foreslås derfor, at § 20 b, stk. 1, nyaffattes, således at det af bestemmelsen fremgår, at ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 4 uger efter deklarationsmeddelelsens udsendelse, jf. § 20 a, stk. 2, og således, at det fremgår, at afgørelsesperioden udløber 6 uger efter afgørelsesperiodens indtræden, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.

Forslaget vil indebære, at vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, vil kunne foretages inden udløbet af en afgørelsesperiode på 6 uger efter tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, som fastlægges i hvert enkelt deklaration. Skatteministeren skal dog, ligesom det er tilfældet efter gældende ret, kunne forlænge afgørelsesperioden. Dette under henvisning til, at der, uanset at afgørelsesperiodens udløb fremover ikke nødvendigvis vil være den samme for alle landets boligejere, fortsat vil kunne opstå behov for, at skatteministeren forlænger afgørelsesperioden, f.eks. på grund af tekniske problemer, eller hvis det på grund af andre omstændigheder ikke er muligt at træffe afgørelserne om almindelig vurdering eller omvurdering inden udløbet af den fastsatte frist.

Efter forslaget vil vurderingsmyndigheden i hver enkelt deklaration skulle fastsætte en frist for afgørelsesperiodens start, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, stk. 2.

Afgørelsesperiodens start skal dog være minimum 4 uger efter deklarationen, jf. § 20 a, stk. 3, og vurderingsmyndigheden vil herefter have 6 uger til at træffe afgørelse om vurderingen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. Såvel deklarationsperioden, der skal være på minimum 4 uger, og afgørelsesperioden på 6 uger, vil blive beregnet på grundlag af hele kalenderuger.

Hvis vurderingsmyndigheden sender en deklaration f.eks. den 1. september, vil deklarationsperioden altså tidligst kunne udløbe den 29. september samme år, og vurderingsmyndigheden vil skulle tage højde for oplysninger, der modtages af vurderingsmyndigheden til og med den 29. september. Første dag i afgørelsesperioden vil i så fald være den 30. september.

Vurderingsmyndigheden vil med den foreslåede nyaffattelse ikke være bundet af, at afgørelsesperioden, i hvilken der kan træffes afgørelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 20 b, ikke kan udløbe efter den 10. februar i året efter vurderingsåret.

Forslaget indebærer ikke en forkortelse af deklarationsperioden og heller ikke en forlængelse af afgørelsesperioden.

Afgørelsesperioden vil dog med den foreslåede ændring kunne starte før den 31. december i vurderingsåret, idet afgørelsesperioden så tilsvarende vil slutte før den 10. februar i året efter vurderingsårets udløb.

Afgørelsesperioden vil også kunne starte efter den 9. februar i året efter vurderingsårets udløb og først udløbe 6 uger efter indtræden. Afgørelsesperiodens længde vil fortsat ikke overstige 6 uger, da denne efter forslaget vil udløbe 6 uger efter sin begyndelse.

Vurderingsmyndigheden vil således med den foreslåede ændring få mulighed for før den 31. december i vurderingsåret at igangsætte afgørelsen af i hvert fald en del af de mange vurderingssager, der skal foretages efter vurderingsterminen den 1. september, og for at fortsætte arbejdet med de fremtidige ejendomsvurderinger efter den 10. februar i året efter vurderingsåret, uanset om vurderingsmyndigheden ønsker at anvende den særlige deklarationsprocedure til at gennemføre partsinddragelse og de særlige regler for afgørelse i § 20 b..

Den fleksibilitet og fordeling af vurderingsarbejdet, der hermed vil kunne opnås, vurderes at være nødvendig, når henses til den meget store mængde vurderinger, der skal udsendes ved hver enkelt vurderingstermin.

Til nr. 3

Afgørelse om ejendomsvurdering, der foretages efter forudgående deklaration, jf. skatteforvaltningslovens § 20 a, kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, foretages enten på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens start, eller på grundlag af alle oplysninger, der foreligger, når afgørelse træffes.

Efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, behandles oplysninger, der modtages efter afgørelsesperiodens indtræden, efter reglerne om genoptagelse og revision i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, hvis vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden træffer afgørelse, og oplysningerne ikke er indgået i grundlaget for afgørelsen. Når vurderingsmyndigheden har behandlet oplysningerne, meddeler vurderingsmyndigheden ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen.

Skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, har til formål at sikre, at alle oplysninger, der er modtaget af vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden, indgår i grundlaget for vurderingen. Vurderingsmyndigheden kan tage stilling til betydningen af oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden, enten ved vurderingen eller ved en efterfølgende genbehandling af denne.

Det foreslås, at der i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, etableres en selvstændig hjemmel til genoptagelse, der udtrykkeligt fastslår, at hvis vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om vurdering af fast ejendom, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, skal vurderingsmyndigheden uanset reglerne i § 33 genoptage vurderingen, hvis oplysningerne, der er indgået i afgørelsesperioden, kan give grundlag for at ændre vurderingen.

Den foreslåede nyaffattelse har til formål at tydeliggøre, at oplysninger, der modtages af vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden, skal behandles på samme måde og tillægges samme betydning for den

endelige vurdering, uanset om vurderingsmyndigheden skal tage stilling til betydningen af oplysningerne, før der træffes afgørelse om vurdering efter de særlige regler i § 20 b, stk. 2, eller efterfølgende.

Skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, skal således udgøre en selvstændig hjemmel til at genoptage en vurdering på grundlag af oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, der ikke skal indeholde de begrænsninger i adgangen til genoptagelse, der følger af skatteforvaltningslovens § 33.

Det bemærkes i den forbindelse, at genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 forudsætter, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, hvilket ikke skal være en forudsætning for genoptagelse efter § 20 b, stk. 3.

Etablering af en selvstændig genoptagelseshjemmel i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, sikrer endvidere, at beslutning om genoptagelse i situationer, hvor genoptagelse er afskåret efter § 33, ikke skal bero på, at vurderingsmyndigheden udnytter adgangen til at revidere vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.

Uden den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, vil vurderingsmyndigheden i visse situationer, hvor vurderingsmyndigheden ikke finder grundlag for hverken genoptagelse eller revision, jf. §§ 33 og 33 a, være forpligtet til at træffe afgørelse om nægtelse af revision. Dette er u hensigtsmæssigt, idet det som anført i bemærkningerne til lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212, bl.a. s. 62ff, ikke har været hensigten at ændre den gældende retstilstand, hvorefter ejendomsejer ikke har retskrav på ændring af en vurdering eller en del af en vurdering, hvis ændringen ikke kan foretages efter de foreslåede præciserede regler om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33.

Med den foreslåede ændring vil der i stedet blive etableret en selvstændig genoptagelseshjemmel i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, der er specifikt rettet mod den situation, hvor vurderingsmyndigheden skal træffe afgørelse om betydningen af oplysninger, der ikke er indgået i vurderingen, uanset at de er modtaget i afgørelsesperioden.

Dette er ikke ukendt. Der eksisterer også i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, en selvstændig hjemmel til genoptagelse, der gælder i forbindelse med klagebehandling, efter hvilken genoptagelse dog forudsætter, at ejendomsejer er enig i genoptagelse.

Forslaget vurderes ikke at ville forringe borgernes rettigheder i henhold til skatteforvaltningslovens § 20 b. Forslaget har alene til formål at tydeliggøre, at vurderingsmyndigheden i situationer, som er omfattet af § 20 b, er forpligtet til at forholde sig til oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden, på samme måde, som hvis der var taget højde for disse oplysninger i vurderingen af en ejendom

Til nr. 4

Vurderingsmyndigheden kan efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2, i en afgørelsesperiode, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 1, træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Vurderingsmyndigheden er dog ikke i afgørelsesperioden afskåret fra at træffe afgørelse på baggrund af oplysninger, der modtages i afgørelsesperioden.

Hvis vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om vurdering, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i grundlaget for afgørelsen, skal vurderingsmyndigheden efter skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, behandle oplysningerne, der er modtaget i afgørelsesperioden, efter reglerne om genoptagelse og revision i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a. Vurderingsmyndigheden skal herefter meddele ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen.

Den gældende § 20 b i skatteforvaltningsloven indeholder ikke regler, der udskyder ejendomsejers adgang til at klage over vurderingen, til vurderingsmyndigheden under henvisning til § 20 b, stk. 3, har

truffet afgørelse om genoptagelse eller revision. Ejendomsejer kan således klage over vurderingen i tre måneder fra modtagelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Den gældende § 20 b fastlægger heller ikke, at vurderingsmyndigheden ikke skal træffe afgørelse om genoptagelse eller revision, hvis den vurdering, afgørelsen om genoptagelse eller revision vil vedrøre, er påklaget. Vurderingsmyndigheden skal derfor træffe afgørelse om genoptagelse eller revision, uanset om den vurdering, denne afgørelse vil vedrøre, er påklaget.

Den gældende § 20 b fastlægger endvidere ikke, at klagemyndigheden ikke skal afgøre, om nægtelse af genoptagelse er sket med rette, hvis klagemyndigheden også skal afgøre en klage over vurderingen.

Der vil ikke desto mindre kunne opstå den situation, at ejendomsejer indgiver en klage til Skatteankestyrelsen over en vurdering, der er foretaget, uden at vurderingsmyndigheden har taget stilling til alle oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden, og som vurderingsmyndigheden derfor skal træffe afgørelse om genoptagelse i, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3. Eller at der indgives klage over både vurderingen og et afslag på genoptagelse af denne, som skal afgøres af klagemyndigheden.

Dette ændres ikke af, at det med lovforslagets § 7, nr. 3, er foreslået, at skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, nyaffattes, så der etableres en selvstændig hjemmel til, at vurderingsmyndigheden skal genoptage vurderingen, når vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om vurdering af fast ejendom, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, og disse oplysninger kan give grundlag for at ændre vurderingen.

Det foreslås, at det med en ny § 20 b, stk. 4, fastlægges, at vurderingsmyndighedens adgang til at træffe afgørelse om genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter stk. 2, påklages, jf. § 35 a, og at en afgørelse om nægtelse af genoptagelse, jf. stk. 3, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter stk. 2, påklages, jf. § 35 a.

Forslaget har til formål at sikre, at ejendomsejeren bevarer den adgang, ejendomsejer efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, har, til at vælge klagebehandling af vurderingen, så snart vurderingen modtages, uden at der samtidig med, at der verserer en klagesag vedrørende vurderingen, skal kunne versere en sag ved vurderingsmyndigheden om genoptagelse af den påklagede vurdering, og uden at der skal kunne versere to samtidige klagesager over henholdsvis vurderingen og et afslag på genoptagelse af samme vurdering.

Der vurderes ikke at være grundlag for at udskyde ejendomsejers ret til klagebehandling, til det er afklaret, om vurderingsmyndigheden vil være villig til at genoptage vurderingen, jf. § 20 b, stk. 3.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er uvist, i hvor mange vurderinger, der vil være behov for at træffe afgørelse om genoptagelse efter bestemmelsen, og at det derfor også er uvist, hvor lang tid der vil gå, før der er truffet afgørelse om genoptagelse efter bestemmelsen i alle sager. Det bemærkes også, at det uændret bør være ejendomsejers ret at vælge, om ejendomsejer foretrækker at afvente en afgørelse om genoptagelse efter § 20 b eller foretrækker klagebehandling så hurtigt som muligt.

Der er imidlertid ikke grundlag for at lade to sager om den samme vurdering versere ved henholdsvis vurderingsmyndigheden og klagemyndigheden samtidig, og der er heller ikke grundlag for at lade to klagesager over dels den materielle vurdering, dels et afslag på genoptagelse af den samme vurdering versere samtidig ved klagemyndigheden. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke vil kunne opstå to sager, hvis vurderingsmyndigheden, før der klages over den materielle vurdering, foretager en ny vurdering efter genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3, idet denne nye vurdering så vil have virkning fra tidspunktet, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget, og idet den oprindelige vurdering således mister retsvirkning, og derfor ikke kan påklages.

Hvis ejeren efter modtagelsen af et afslag på genoptagelse vælger at klage over vurderingen, har den klageberettigede disponeret med henblik på at opnå klagemyndighedens stillingtagen til den materielle afgørelse. Det vurderes derfor, at det for at undgå, at der kan versere to samtidige sager vedrørende den

samme vurdering, er mest hensigtsmæssigt, at afslaget på genoptagelse i så fald falder bort, så dette ikke også kan påklages og skal klagebehandles.

Hvis en klageberettiget vælger at klage over vurderingen, før vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3, vil vurderingsmyndigheden derfor kun kunne behandle vurderingen på ny, hvis ejendomsejeren og vurderingsmyndigheden bliver enige om genoptagelse i forbindelse med klagebehandlingen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5.

Ejendomsejeren vil modsat i forbindelse med klagebehandlingen på et hvilket som helst tidspunkt under klagesagen kunne tage imod vurderingsmyndighedens tilbud om genoptagelse, jf. § 35 a, stk. 5.

Vurderingsmyndigheden vil endvidere i forbindelse med klagebehandlingen kunne udtale sig om betydningen af de oplysninger, der ikke er indgået i den påklagede vurdering, jf. § 35 a, stk. 4.

Herved mindskes de mulige ulemper forbundet med, at klagebehandling iværksættes, før vurderingsstyrelsen har truffet afgørelse vedrørende de oplysninger, der er indgået i afgørelsesperioden.

Det forhold, at vurderingsmyndigheden ikke vil have truffet afgørelse om alle sagens oplysninger, før klageinstansen skal træffe afgørelse, vurderes på denne baggrund ikke at skulle føre til, at ejendomsejers ret til at opnå en ønsket klagebehandling skal afvente vurderingsmyndighedens afgørelse i genoptagelsessagen, jf. § 20 b, stk. 3.

Efter forslaget vil vurderingsmyndighedens adgang til at træffe afgørelse om genoptagelse bortfalde, hvis en klageberettiget påklager vurderingen af ejendommen, før vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse. Vurderingsmyndigheden kan, når der er indgivet en klage over vurderingen, ikke træffe afgørelse om genoptagelse efter § 20 b, stk. 3.

Hvis vurderingsmyndigheden træffer afgørelse om afslag på genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3, før der er klaget over vurderingen, og en klageberettiget derefter vælger at klage over den materielle vurdering, bortfalder afslaget på genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3. Den materielle vurdering bliver derimod klagebehandlet.

Vælger den klageberettigede at klage over vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse i stedet for at klage over den materielle vurdering, vil denne klage blive klagebehandlet, medmindre der efterfølgende indgives en klage over selve vurderingen. I så fald vil både afslaget på genoptagelse og klagesagen over dette bortfalde.

Hvis vurderingsmyndighedens genoptagelsesbehandling, jf. § 20 b, stk. 3, resulterer i, at vurderingsmyndigheden sender en ny vurdering, træder den ændrede vurdering i det hele i stedet for den vurdering, der oprindeligt blev foretaget efter § 20 b, stk. 2. Det vil herefter alene være den fornyede materielle vurdering – og ikke den oprindelige vurdering – der kan indbringes for klageinstansen.

Det bemærkes i den forbindelse, at en vurdering kan påklages i tre måneder efter modtagelsen af afgørelsen, jf. § 35 a, stk. 5. Det gælder også, hvis vurderingsmyndigheden træffer en afgørelse, uden at vurderingsmyndigheden har taget stilling til alle oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet, jf. § 20 b, stk. 2. Der vil derfor kunne opstå den situation, at vurderingsmyndigheden træffer afgørelse om genbehandling efter § 20 b, stk. 3, på et tidspunkt, hvor selve vurderingen ikke er påklaget, men hvor fristen for at klage over selve vurderingen ikke er udløbet. Vurderingsmyndighedens afgørelse i genoptagelsessagen kan også påklages i tre måneder efter modtagelsen af denne afgørelse, der kan bestå i enten et afslag på genoptagelse eller en ny vurdering, jf. § 20 b, stk. 3.

Hvis vurderingsmyndighedens behandling af genoptagelsessagen ikke munder ud i et afslag på genoptagelse, men i en ny vurdering, vil der ikke kunne opstå flere samtidige klagesager vedrørende den samme vurdering. I så fald vil den ændrede vurdering træde i stedet for den oprindelige vurdering, og det vil i så fald alene være den senest foretagne vurdering, der kan påklages.

Den foreslåede model, hvor ejendomsejeren får mulighed for at vælge klagebehandling af vurderingen, der blev foretaget i afgørelsesperioden, uanset om vurderingsmyndigheden har taget stilling til spørgsmå-

let om genoptagelse, jf. § 20 b, stk. 3, vurderes at være den løsning, der sikrer ejendomsejerne de bedste muligheder for at opnå en hurtig klagebehandling. Med den foreslåede løsning bevarer ejendomsejer adgangen til at vælge, om den pågældende ønsker klagebehandling af den vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, jf. § 20 b, stk. 2, (ved klagemyndigheden, jf. § 35 a) genoptagelse ved vurderingsmyndigheden (hvis muligt ifølge vurderingsmyndighed, jf. § 20 b, stk. 3), eller genoptagelse i forbindelse med klagebehandlingen, (hvis muligt ifølge ejendomsejer og vurderingsmyndigheden, jf. § 35 a, stk. 5).

Den gældende § 20 b i skatteforvaltningsloven indeholder heller ikke regler om det skattemæssige virkningstidspunkt for ændrede vurderinger, der er foretaget med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, da de ændrede vurderinger vil være ændret efter §§ 33 og 33 a.

Det foreslås, at det med en ny § 20 b, stk. 5, fastlægges, at ændringer af vurderinger, der foretages med hjemmel i § 20 b, stk. 3, skal have skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.

Dette forslag skal ses i lyset af lovforslagets § 7, nr. 3, i hvilket det er foreslået, at skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, nyaffattes, så der etableres en selvstændig hjemmel til, at vurderingsmyndigheden, når vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om vurdering af fast ejendom, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, uanset reglerne i § 33 skal genoptage vurderingen, hvis oplysningerne, der er indgået i afgørelsesperioden, kan give grundlag for at ændre vurderingen.

Der er under henvisning hertil tillige behov for at etablere en selvstændig regulering af det skattemæssige virkningstidspunkt for vurderinger, der ændres ved genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3.

Til nr. 5

Der er ikke på nuværende tidspunkt i skatteforvaltningsloven regler, der definerer kredsen af parter i vurderingssager generelt.

Kredsen, der skal partsinddrages, hvis vurderingsmyndigheden anvender de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, er dog i skatteforvaltningslovens § 20 a defineret som ejendommens ejere, og kredsen af klageberettigede i forhold til vurderingsmyndighedens afgørelser er i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, defineret som ejeren af den faste ejendom og andre, der over for stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering.

Begge de nævnte regler er vedtaget ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, og det fremgår af bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212, side 23ff, at ændringen havde til formål at fastlægge en tydelig definition på kredsen af klageberettigede og eliminere den tvivl, der måtte være opstået derom.

Det fremgår af bemærkningerne, at det ikke kan udelukkes, at ændringen i visse tilfælde medfører, at fysiske eller juridiske personer, der efter en konkret vurdering ville være klageberettigede efter tidligere gældende ret, ikke er klageberettigede efter den nu vedtagne definition.

Afgrænsningen af kredsen, der skal høres ved deklaration, og kredsen af parter, er dog anset som forenelig med det forvaltningsretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i punkt 49-55 i vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven.

Det fremgår af bemærkningerne i relation til de konsekvenser, som en ejendomsvurdering har for andre end ejendomsejer, f.eks. lejere, særligt, at disse konsekvenser udelukkende beror på fortolkning af civilretlige regler og aftaler, der er indgået med ejendomsejer, og at det derfor vurderes, at det er i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper og grundsætninger at fastlægge, at en lejer eller anden tredjepart ikke skal være klageberettiget i vurderingssagen.

Det fremgår af bemærkningerne til skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, herunder § 20 a, blandt andet, at reglerne er indført under hensyntagen til vurderingsmyndighedens vanskelige vilkår i forhold til udsøgningen af dels de vurderingssager, der skal partshøres i, dels de parter, der skal partshøres i disse. Der henvises til Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 212, side 55ff.

Vurderingsmyndigheden har derfor med skatteforvaltningslovens § 20 a fået mulighed for at gennemføre høring af ejendomsejerne ved en særlig lovhjemlet deklarationsprocedure, der, når den anvendes, fastlægger vurderingsmyndighedens høringspligt og træder i stedet for forvaltningslovens regler om partsinddragelse.

Vurderingsmyndigheden kan dog efter § 20 a og bemærkningerne hertil undlade at gennemføre partsinddragelse ved deklaration, og kan i stedet gennemføre partsinddragelse efter forvaltningsloven.

Efter forvaltningslovens § 19, stk. 1, skal der – med de undtagelser, der følger af forvaltningslovens § 19, stk. 2, og § 20 – partshøres, hvis en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger.

Myndighederne må ikke træffe afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse.

Pligten til partshøring omfatter dog kun oplysninger, som parten ikke kan antages at være bekendt med, at vurderingsmyndigheden er i besiddelse af, eller ikke kan antages at være bekendt med vil indgå i sagen.

Pligten til partshøring gælder endvidere kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Retten til at blive hørt tilkommer i almindelighed sagens »parter«, jf. det almindelige forvaltningsretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i pkt. 49-55 i vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven.

Høringspligten efter forvaltningsloven skal bestemmes særskilt i forhold til hver af sagens parter.

Ved deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a er det derimod alene ejendommens ejer på tidspunktet for deklarationen, der skal underrettes.

Dette fremgår direkte af § 20 a, og det gælder efter bemærkningerne til bestemmelsen også f.eks. i det tilfælde, hvor ejendommen er blevet handlet, og hvor den nye ejer ikke har overtaget ejendommen på tidspunktet for deklarationen.

Den kreds, der skal partsinddrages, hvis deklarationsproceduren anvendes, er således ikke defineret på samme måde som den kreds, der skal partsinddrages efter forvaltningsloven. Deklarationen sendes efter skatteforvaltningslovens § 20 a og bemærkningerne hertil til den aktuelle ejer af ejendommen, uanset at det ikke helt kan udelukkes, at der er andre, der efter det almindelige forvaltningsretlige partsbegreb vil være at anse som parter i vurderingssagen.

Den kreds, der efter skatteforvaltningslovens § 20 a skal modtage deklarationer, er efter bemærkningerne til bestemmelsen fastlagt i lyset af, at det ikke er vurderet at være praktisk muligt for vurderingsmyndigheden fuldt ud at afdække gruppen af parter i en vurderingssag, når henses til den store mængde vurderinger, der skal foretages inden for en meget kort periode.

De hensyn, der ligger bag afgrænsningen af kredsen, der skal partsinddrages, når partsinddragelse sker efter skatteforvaltningslovens § 20 a, gør sig imidlertid tilsvarende gældende, hvis vurderingsmyndigheden efter en konkret vurdering – eventuelt begrundet i behovet for konkret partshøring i forlængelse af en deklaration – vil vælge at gennemføre partsinddragelse efter reglerne i forvaltningsloven.

De hensyn, der ligger til grund for afgrænsningen af kredsen, der skal partsinddrages efter skatteforvaltningslovens § 20 a, gør sig herudover i vid udstrækning tilsvarende gældende i forhold til afgrænsningen af de parter, der efter forvaltningsloven skal have meddelelse om vurderingsmyndighedens afgørelse.

Det vil være uhyre vanskeligt for vurderingsmyndigheden med sikkerhed at fastslå, om der kan være

andre end den eller de aktuelle ejere af ejendommen, der kan have en så væsentlig, direkte, retlig og individuel interesse i den konkrete vurdering, at vedkommende vil have partsstatus efter det generelle forvaltningsretlige partsbegreb. Det gælder, uanset om en vurdering foretages automatisk eller efter manuel behandling.

Der vil imidlertid sjældent være andre parter i en vurderingssag end de aktuelle ejere. Det ressourceforbrug, der vil medgå til afklaring af kredsen af eventuelle andre parter, vurderes på denne baggrund at stå i misforhold til resultatet af sådanne undersøgelser.

Det foreslås derfor, at der i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a indsættes en ny § 20 d, der direkte og entydigt fastlægger, at partsinddragelse og anden kommunikation, der sendes af vurderingsmyndigheden ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, alene sendes til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom, medmindre vurderingsmyndigheden har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering.

Vurderingsmyndigheden vil herefter ved almindelig vurdering og omvurdering af fast ejendom kunne opfylde sin forpligtelse til at gennemføre partsinddragelse ved at inddrage den modtagerkreds, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 20 a om deklaration, også når partsinddragelsen ikke sker efter deklarationsmodellen. Dog skal vurderingsmyndigheden, når vurderingsmyndigheden får særskilt kendskab til andre, der har partsstatus i den pågældende sag, også partsinddrage dem.

Det foreslås samtidigt, at den forslåede afgrænsning af kredsen af modtagere vil skulle gælde for al kommunikation fra vurderingsmyndigheden til parterne i sådanne vurderingssager.

Vurderingsmyndigheden vil således kun skulle sende underretninger og meddelelser om vurderingen af en konkret fast ejendom til de fysiske og juridiske personer, der ved udsendelsen af underretningen eller meddelelsen er registreret som aktuelle ejere af den pågældende ejendom, medmindre vurderingsmyndigheden undtagelsesvis på anden måde har fået særskilt kendskab til andre, der har partsstatus i den pågældende vurdering.

I praksis vil dette betyde, at breve fra vurderingsmyndigheden til sagens parter, herunder alle former for partsinddragelse og afgørelser om vurdering, vil blive sendt til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom. Vurderingsmyndigheden vil ikke skulle sende disse breve og afgørelser til andre, medmindre vurderingsmyndigheden har særligt kendskab til, at de konkret har partsstatus i den pågældende vurdering.

De registrerede aktuelle ejere vil i praksis være de ejere, der i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) er registreret som ejere. Når Ejerfortegnelsen idriftsættes, vil de registrerede aktuelle ejere dog være de ejere, der i Ejerfortegnelsen er registreret som ejere. De oplysninger, der er registreret i ESR (senere i Ejerfortegnelsen), vil således blive lagt til grund ved udsendelsen af underretninger og meddelelser, medmindre vurderingsmyndigheden bliver opmærksom på, at de registrerede oplysninger er åbenbart fejlagtige.

Hvis de registrerede aktuelle ejere har indmeldt en administrator til Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), eller senere Ejerfortegnelsen, vil underretninger og meddelelser dog i lighed med i dag blive sendt til den aktuelt registrerede administrator som repræsentant for den eller de pågældende ejere.

Hvis der er andre, der mener, at de har partsstatus i vurderingssagen, vil de selv kunne og skulle anmode vurderingsmyndigheden om at modtage de nævnte underretninger og meddelelser om sagen. Vurderingsmyndigheden vil i forlængelse af en sådan anmodning skulle vurdere, om anmodningen kan imødekommes, jf. det generelle forvaltningsretlige partsbegreb. F.eks. vil en køber, der har overtaget en ejendom, der er under vurdering, men som endnu ikke er registreret som ejer, kunne rette henvendelse til vurderingsmyndigheden og påberåbe sig partsstatus efter en konkret vurdering.

Vurderingsmyndigheden vil være forpligtet til at foretage nødvendig partsinddragelse m.v. i forhold til

andre, der har partsstatus i en konkret vurderingssag, hvis vurderingsmyndigheden på anden vis end ved en særskilt anmodning konkret bliver opmærksom på, at en anden end en registreret ejer af ejendommen har partsstatus i en konkret vurdering.

Den foreslåede bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 20 d vil således ikke indebære en egentlig begrænsning af kredsen af parter i ejendomsvurderingssager.

Den foreslåede bestemmelse vil alene afgrænse, hvilke parter der uden konkret anmodning eller myndighedens særskilte kendskab til vedkommendes partsstatus skal modtage underretninger og meddelelser fra vurderingsmyndigheden om vurdering af fast ejendom.

§ 20 d foreslås indført med henblik på at tilgodese hensynet til, at vurderingsmyndigheden skal kunne sende underretninger og meddelelser til den samme personkreds, uanset om underretningen eller meddelelsen sendes som led i almindelig partsinddragelse og afgørelse efter forvaltningsloven eller under anvendelse af de særlige regler i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a. Forslaget er i det hele begrundet i de hensyn, der ligger bag de allerede vedtagne regler i § 20 a.

Den foreslåede bestemmelse vurderes at være i overensstemmelse med de formål, der har ført til gældende regler. Det vurderes dermed, at den foreslåede bestemmelse, ligesom de allerede vedtagne regler, vil være forenelig med de hensyn, der ligger bag det generelle forvaltningsretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis.

Til § 8

Det fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 18 stk. 1, nr. 6, at ved anmeldelse til tinglysning af skadesløsbrev, som udstedes til sikkerhed for lån efter § 4 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, § 36, stk. 2, i lov om individuel boligstøtte og § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord, jf. § 4 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, er den afgiftspligtige den, der yder det lån, som der stilles sikkerhed for.

Efter lovforslagets § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. I forlængelse heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 1, at ændre lovens titel.

Som konsekvens heraf foreslås det at ændre henvisningerne til lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven i tinglysningsafgiftslovens § 18, stk. 1, nr. 6, således, at der fremover henvises til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Der er ikke herved tilsigtet en ændring af retstilstanden efter tinglysningsafgiftslovens § 18, stk. 1, nr. 6.

Til § 9

Det foreslås, at der indsættes et nyt stykke 12 i § 22 i lov nr. 688 af 8. juni 2017.

Efter det foreslåede 1. pkt. vil § 5, nr. 1 og 2, og §§ 6, 8, 9 og 11 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 få virkning fra det tidspunkt, hvor der foreligger en offentlig vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Endvidere foreslås i 2. pkt. en overgangsregel, hvorefter den senest offentliggjorte vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme vil skulle lægges til grund for beskatningen ved direkte eller indirekte overdragelse af en ejendom efter afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskatteovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, i perioden fra og med den 1. januar 2018 til og med den 27. februar 2018, medmindre ejeren anmoder SKAT om at få foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven og i stedet få denne lagt til grund for beskatningen.

Anmodningen til SKAT skal efter det foreslåede 3. pkt. ske inden for fristerne i skattekontrollovens § 10 for at give oplysninger til SKAT for det år, hvor overdragelsen er sket.

Som følge af den nye ejendomsvurderingslov blev der foretaget en række konsekvensændringer ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, herunder ændringer i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1.

De nævnte ændringer blev alle foretaget som følge af, at den nye ejendomsvurderingslov opererer med en anden kategorisering af ejendomme og en ny fordeling af ejendomsværdien i tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til boligformål og til erhvervsformål, end det var tilfældet efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.

De nævnte ændringer har på den baggrund til formål at ændre henvisninger, således at der i de tilfælde, hvor der tidligere har været henvist til en fordeling eller en kategorisering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, i stedet henvises til en fordeling eller kategorisering efter ejendomsvurderingsloven. Lov nr. 688 af 8. juni 2017 trådte i kraft samtidig med ejendomsvurderingsloven den 1. januar 2018.

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

Ved direkte eller inddirekte overdragelse af en ejendom, er det således vurderingen, herunder kategoriseringen af ejendommen på overdragelsestidspunktet, der er afgørende for den skattemæssige behandling af overdragelsen. I relation til eksempelvis adgangen til overdragelse med skattemæssig succession vil overdragelse af en ejendom, der f.eks. er vurderet som landbrug på overdragelsestidspunktet, skulle anses for at omfatte en erhvervsvirksomhed, som kan ske med succession, hvis de øvrige successionsbetingelser er opfyldt.

Fast ejendom skal endvidere som udgangspunkt anses som passiv kapitalanbringelse ved vurderingen af, om aktierne i et selskab kan overdrages med skattemæssig succession efter aktieavancebeskatningsloven § 34 (pengetankreglen). Dog anses bortforpagtning af fast ejendom, der er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, ikke som passiv kapitalanbringelse. Det er således vurderingen/kategoriseringen på overdragelsestidspunktet, der er afgørende for, om den pågældende (landbrugs)ejendom skal anses for passiv kapitalanbringelse.

Ifølge pengetankreglen skal der endvidere foretages en gennemsnitlig opgørelse af selskabets indtægter fra passiv kapitalanbringelse og en tilsvarende gennemsnitlig opgørelse af selskabets aktiver i form af passiv kapitalanbringelse i de seneste 3 år forud for overdragelsen. En ejendom skal ved opgørelsen i 3-årsperioden kategoriseres efter den på det relevante tidspunkt gældende offentlige vurdering.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger første gang pr. 1. september 2018 og ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt landets øvrige ejendomme vurderes første gang pr. 1. september 2019. Fordelinger og kategoriseringer efter ejendomsvurderingsloven vil ligeledes blive foretaget første gang i forbindelse med de første vurderinger efter ejendomsvurderingsloven.

De nævnte ændringer indebærer således, at der i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, henvises til fordelinger og kategoriseringer i ejendomsvurderingsloven, der endnu ikke er foretaget.

Arbejdet med det nye ejendomsvurderingssystem pågår frem til, at der skal foretages nye vurderinger efter ejendomsvurderingslovens regler. Der er derfor heller ikke på nuværende tidspunkt etableret systemunderstøttelse til foretagelse af fordelinger og kategoriseringer efter ejendomsvurderingsloven. Der er dermed ikke på nuværende tidspunkt etableret systemunderstøttelse til foretagelse af de fordelinger og kategoriseringer, der efter ændringerne i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, skal foretages efter 1. januar 2018. Disse fordelinger og kategoriseringer vil udelukkende kunne foretages manuelt.

Intentionen med ændringerne i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, der er foretaget ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, har imidlertid været, at det er den senest offentliggjorte vurdering, herunder kategorisering og fordeling foretaget i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme, der skal lægges til grund i overdragelsessituationer, indtil der foreligger en offentlig vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingsloven.

På baggrund af ovenstående foreslås det, at det i ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 12, fastlægges, at de regler i vurderingslovgivningen, der skal danne grundlag for beskatning efter afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, skal være reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, indtil der foreligger en offentlig vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås i lovforslagets § 13, stk. 3, at bestemmelsen skal have virkning fra 1. januar 2018.

Da det ikke kan udelukkes, at der er ejendomsejere, der i perioden fra og med den 1. januar 2018 til og med den 27. februar 2018 direkte eller indirekte har overdraget en ejendom, og som vil være bedre stillet, hvis de skattemæssige konsekvenser af overdragelsen reguleres efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, herunder for så vidt angår fordeling eller kategorisering, foreslås det i 2. pkt., at der indføres en overgangsordning, der giver ejerne mulighed for selv at bestemme, om beskatningen i forbindelse med overdragelsen skal ske på baggrund af reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. den retstilstand, der er gældende efter lov nr. 688 af 8. juni 2017, eller på baggrund af reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, dvs. den retstilstand, der var gældende frem til 1. januar 2018, og som foreslås genindført i 1. pkt.

Det foreslås i 3. pkt., at anmodning til SKAT skal ske inden for fristerne i skattekontrollovens § 10 for at give oplysninger til skattemyndighederne for det år, hvor overdragelsen er sket.

Til § 10

Til nr. 1

Det fremgår af § 4, stk. 1, nr. 3, 1. pkt., i lov om individuel boligstøtte, at der er til en bolig optaget lån efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, kan der ikke samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen.

Med dette lovforslag foreslås titlen på lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven ændret til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Som konsekvens heraf foreslås det, at henvisningen til lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven ændres til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Det bemærkes, at der ikke har været en konsekvensændring i boligstøtteloven, da titlen på lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven blev ændret til lån til betaling af ejendomsskatter.

Det foreslås endvidere, at der henvises til kapitel 1 i lov om betaling af grundskyld m.v. Forslaget er en konsekvens af dette lovforslag, hvorefter de gældende regler for lån til betaling af ejendomsskatter indsættes under kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., mens de nye regler for lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 fastsættes i kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Forslaget vil medføre, at der, ligesom det er tilfældet efter gældende regler, ikke vil kunne ydes boligstøtte til beboere i boligen samtidig med, at der til en bolig er optaget lån efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Til nr. 2

Efter § 4, stk. 3, 1. pkt., i lov om individuel boligstøtte kan en person ikke optage lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven eller lån til visse andre udgifter, f.eks. til fjernvarme, vej- og kloakbidrag m.v., og samtidig modtage boligstøtte til samme bolig. En person, der optager lån til betaling af ejendomsskatter til f.eks. et sommerhus, kan således godt samtidig modtage boligstøtte til sin helårsbolig.

Boligstøtte (boligydelse eller boligsikring) ydes som lån til pensionister og personer, der er stærkt bevægelseshæmmede eller modtagere af døgnhjælp, og som ejer deres egen bolig.

En person kan ikke modtage boligstøtte i de år, hvor der optages lån til betaling af ejendomsskatter, men når lån først optages senere på året til betaling af ejendomsskatter eller til visse andre udgifter, f.eks. til fjernvarme, bortfalder boligstøtten først fra dette tidspunkt.

Personen kan tidligst opnå ret til boligstøtte med virkning fra udgangen af det år, hvori lånet efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven er optaget, medmindre lånet er indfriet, jf. § 4, stk. 3, 2. pkt.

En person kan således få boligstøtte med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgningens indgivelse, såfremt lånet er indfriet for det pågældende år, jf. § 40, stk. 1. Hvis personen i løbet af året flytter til en ny bolig, vil personen kunne modtage boligstøtte til sin nye bolig med virkning fra indflytningsdagen, når denne ikke ligger mere end 1 måned fra ansøgningens indgivelse, jf. § 40, stk. 2.

Da lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 ikke kan fravælges, foreslås det, at uanset at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., kan der dog samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen. Dette indebærer, at der kan ydes boligstøtte samtidig med, at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020, uanset om personen allerede modtager boligstøtte, eller om personen søger om boligstøtte i den tre-årige periode.

Til nr. 3

Efter § 17 i lov om individuel boligstøtte medregnes en række beløb ved opgørelse af boligudgiften for ejere. Boligudgiften indgår i beregningen af boligstøtten. Efter § 17, stk. 1, nr. 3, medregnes der ved opgørelse af boligudgiften for ejere beløb for pålignede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten medregnes med den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat for året forud for det år, boligstøtten vedrører. Ejendomsskat i øvrigt medregnes med det beløb, der er pålignet for det år, boligstøtten vedrører.

Det foreslås, at beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. dog ikke medregnes i opgørelsen af boligudgiften. Dette indebærer, at der ved den årlige opgørelse af boligudgifter ses bort fra det beløb, der er opgjort for det pågældende skatteår vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden. Dermed undgås risikoen for, at der kan opnås lån til samme udgift efter både lov om individuel boligstøtte og efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Til nr. 4

Efter § 19 i lov om individuel boligstøtte kan renter på lån i henhold til denne lov og lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven ikke medregnes ved opgørelse af boligstøtte.

Med dette lovforslag foreslås titlen på lov om lån til betaling af ejendomsskatter ændret til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Som konsekvens heraf foreslås det, at henvisningen til lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven ændres til lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Til § 11

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) regulerer en gennemførelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata.

Grunddataprogrammet har i løbet af 2017 oparbejdet en forsinkelse på tre måneder. Det har givet et sammenfald i tidsplaner, så grunddataregistre ville skulle implementeres i den samme periode som flere øvrige digitale udviklingsprojekter til ejendomsbeskatningen. Derfor har de offentlige parter revurderet programmets implementeringsplaner ud fra en samlet betragtning af ejendomsrådets kompleksitet og risici. På den baggrund udsættes den del af Grunddataprogrammet, som vedrører ejendomsdata (GD1), derfor med 12 måneder, dvs. idriftsættelse i maj 2019 i stedet for maj 2018.

Der er dog delelementer af GD1, som det vil være hensigtsmæssigt at implementere før maj 2019. Med den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse kan energi-, forsynings- og klimaministeren kun sætte loven i kraft i sin helhed. Der er således ikke mulighed for at sætte loven eller dele af lovens bestemmelser i kraft etapevis.

Det er hensigten, at delelementer af GD1, der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), kan implementeres tidligere. Geodatastyrelsen vil herved kunne idriftsætte en ny indberetningsportal, der indfører øget digital sagsbehandling og kommunikation med landinspektørerne og kommunerne. Endvidere vil Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten kunne sætte den såkaldte tinglysningssløjfe i drift, for så vidt angår matrikulære forandringer af jordstykker. Endelig vil kravet om etablering og vedligeholdelse af en korrekt relation mellem BBR og matriklen kunne indføres ved matrikulære ændringer, således at BBR's oplysninger om bygningers og tekniske anlægs placering refererer til det rette jordstykke i matriklen. Det forventes, at det er muligt, at sætte disse systemer i drift allerede i 1. halvår af 2018.

Det foreslås derfor i *nr. 1*, at den gældende ikrafttrædelsesbestemmelse i § 7 i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), der regulerer en gennemførelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1) om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata ændres, så energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren kan iværksætte en etapevis ikrafttræden af loven.

Med den foreslåede bestemmelse vil det således være muligt at sætte de dele af loven i kraft, der kan gennemføres uafhængigt af grunddataprogrammet, tidligere end resten.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 ændrer i love, der hører under fire ministres ressort. Udstykningsloven ligger under energi-, forsynings- og klimaministerens ressort, tinglysningsloven og retsplejeloven ligger under justitsministerens ressort, lov om bygnings- og boligregistrering ligger under skatteministerens ressort, mens ejerlejlighedsloven ligger under erhvervsministerens ressort.

For så vidt angår ikrafttrædelsen af ændringerne i tinglysningsloven forudsættes bemyndigelsen til etapevis ikrafttræden at blive anvendt til at sætte § 3, nr. 1, og § 3, nr. 3-5, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 i kraft på samme tid medio 2018.

Det drejer sig om ændring af tinglysningslovens §§ 19 og 21-23, sådan at tinglysningsløjfen kan sættes i drift. Tinglysningsløjfen indebærer, at registrering af matrikulære forandringer behandles i en digital sagsgang mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen.

Det følger af den nye bestemmelse i § 23, stk. 1, i tinglysningsloven (§ 3, nr. 3 i lov nr. 80 af 24. januar 2017), at de nye §§ 21 og 22 (§ 3, nr. 3, i lov nr. 80 af 24. januar 2017) finder tilsvarende anvendelse på opdeling i ejerlejligheder. Indtil den nye bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 4 a (§ 6 i lov nr. 80 af 24. januar 2017) sættes i kraft, vil registrering af ejerlejligheder – som hidtil – blive foretaget af Tinglysningsretten. Når GD1 i sin helhed er sat i kraft, vil kompetencen til at registrere opdeling i ejerlejligheder overgå til Geodatastyrelsen.

Det følger endvidere af det nye § 23, stk. 2, i tinglysningsloven (§ 3, nr. 3 i lov nr. 80 af 24. januar 2017), at retten ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Sammenlægning af bygningsblade vil ikke kunne finde sted, før § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2-5), i lov nr. 80 af 24. januar 2017 er trådt i kraft. Et panthaveropgør ved sammenlægninger af bygningsblade, hvor to bygninger på samme fremmede grund får samme ejer, vil således først blive indført når sidste del af GD1 sættes i kraft. Derimod vil panthaveropgør ved nedlæggelse af bygningsblade, når ejeren af en grund og en bygning på (hidtil) fremmed grund bliver den samme, blive indført medio 2018.

Ud over at sætte dele af § 3 (vedrørende tinglysningslovens § 19 og §§ 21-24 og § 32) i kraft på forskellige tidspunkter forudsættes bemyndigelsen også at ville blive anvendt til at sætte § 4 (ændring af retsplejelovens § 573) i lov nr. 80 af 24. januar 2017 i kraft medio 2018.

For så vidt angår ikrafttrædelsen af ændringerne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen forudsættes bemyndigelsen til etapevis ikrafttræden at blive anvendt til at sætte § 1, nr. 2-6, 8-10, 12 og 15, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 i kraft medio 2018.

Det drejer sig om ændring af §§ 25-27, 30 og 33, i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, sådan at tinglysningsløjfen kan sættes i drift for så vidt angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde). Desuden drejer det sig om lovens §§ 47 a og 47 b, som bemyndiger energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastsætte regler om, at beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder skal kommunikere digitalt, når landinspektøren forbereder en matrikulær forandring, og hertil skal anvende et it-system, som Geodatastyrelsen stiller til rådighed.

For at sikre, at en etapevis ikrafttræden ikke medfører uforudsete og utilsigtede konsekvenser, foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren først kan iværksætte en etapevis ikrafttræden efter forhandling med de øvrige ministre.

Det foreslås i *nr. 2*, at loven ikke finder anvendelse på sager, der er under behandling ved lovens ikrafttræden. For disse sager vil de hidtil gældende regler finde anvendelse. Det gælder også i tilfælde, hvor myndigheden har modtaget en anmodning m.v., men endnu ikke har påbegyndt en egentlig sagsbehandling.

Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten vil på lovens ikrafttrædelsestidspunkter have en større mængde sager under behandling, bl.a. sager om matrikulære ændringer. Med forslaget sikres det, at disse sager kan færdigbehandles efter de hidtil gældende regler af den myndighed, der har påbegyndt sagsbehandlingen eller modtaget en anmodning mv.

Til § 12

Det er i § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord fastsat, at lån til egenbetaling til ejere vedrørende oprydning efter værditabsordningen ydes med de nødvendige tilpasninger på de vilkår om sikkerhed, forrentning, forfald m.v., der er fastsat i lov om lån til betaling af ejendomsskatter.

Det foreslås at henvisningen til lov om lån til betaling af ejendomsskatter i § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord ændres, sådan at der fremover henvises til lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Efter forslaget § 1, nr. 4, vil der i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skulle indføres en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020. I forlængelse heraf foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 1, at ændre lovens titel, ligesom det i lovforslagets § 1, nr. 2, 4 og 5, foreslås at inddele loven i kapitler.

Som konsekvens heraf foreslås det at ændre henvisningen i § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord, sådan at der fremover henvises til det kapitel i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., som efter forslaget indeholder de regler om den gældende pensionistlåneordning, som der i § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord henvises til i dag. Der er ikke herved tilsigtet en ændring af retstilstanden efter § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord.

Til § 13

Til stk. 1

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås i *stk. 2*, at § 11 træder i kraft den 1. maj 2018.

Implementering i 1. halvår af 2018 af de delelementer af Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1), der angår samlet fast ejendom (jordstykker og grunde), er afhængig af, at ændringer til udstykningsloven, tinglysningsloven og BBR-loven vedtaget ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 træder i kraft.

Derfor foreslås det, at energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren kan sætte dele af lov nr. 80 af 24. januar 2017 i kraft etapevis fra den 1. maj 2018.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017 gennemfører Grunddataprogrammets delaftale 1 (GD1). I bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at udgangspunktet for lovens ikrafttræden var Grunddataprogrammets tidsplan, hvori var forudsat, at idriftsættelse kunne ske på et tidspunkt i 1. halvår 2018.

Grunddataprogrammets bestyrelse har vedtaget en revideret tidsplan, hvor de delelementer af GD1, der vedrører jordstykker og grunde, skal sættes i drift i perioden maj til juni 2018. GD1 som helhed vedrører driften af 13 ejendomsdataregistre, der hører under fire ministres ressortområde og landets kommuner. Planlægning af en etapevis idriftsættelse af Grunddataprogrammets delaftale 1 er særdeles kompliceret, da det ikke må kollideres med afgørende hensyn i planlægningen hos de involverede. Dette har samlet betydet, at der findes et tidsmæssigt »vindue« i perioden maj til juni 2018, hvor delelementer af GD1, der vedrører jordstykker og grunde, kan sættes i drift.

Til stk. 3

Det foreslås i *stk. 3*, at lovforslagets § 3, § 4, nr. 1, § 5, nr. 2-4 og 7, og §§ 9 og 10 har virkning fra og med den 1. januar 2018.

De ovennævnte ændringer i ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovforslagets § 2, nr. 2 og 3, i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 3, i ejendomsværdiskatteloven, jf. lovforslagets § 4, nr. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovforslagets § 5, nr. 2-4 og 7, og i lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnsstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), vedrører alle den nye ejendomsvurderingslov, der trådte i kraft den 1. januar 2018. Det foreslås derfor, at ændringerne skal have virkning fra samme dato som ejendomsvurderingsloven.

De foreslåede ændringer i lovforslagets § 3, § 4, nr. 1, § 5, nr. 2-4 og 7, og §§ 9 og 10 gennemgås nærmere nedenfor.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 1, at det i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 2, 2. pkt., fastlægges, at der foretages omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugs- og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 30.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget udvider kredsen af ejendomme, der skal omvurderes efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4 og 5. Dette vurderes ikke at være bebyrdende.

Forslaget vil imidlertid ikke have faktisk virkning, før der kan være grundlag for at omvurdere landbrugs- og skovejendomme. Da landbrugs- og skovejendomme først pr. 1. september 2019 skal vurderes almindeligt efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83, vil der tidligst være grundlag for at omvurdere landbrugs- og skovejendomme pr. 1. september 2020. Forslaget vil dermed først få faktisk virkning pr. 1. september 2020.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 2, at ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 5, affattes, så det tydeligt fremgår, at der ikke skal fastsættes en ejerboligværdi af boliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget udvider kredsen af nyopførte boliger, for hvilke der først skal fastsættes en ejerboligværdi, når de anses for færdigbyggede og beboelige, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1. Forslaget er således ikke bebyrdende.

Forslaget vil endvidere først få faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering af landbrugs- og skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven. Landbrugs- og skovejendomme skal først pr. 1. september 2019 vurderes almindeligt efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83, og at der således tidligst vil være grundlag for at omvurdere landbrugs- og skovejendomme pr. 1. september 2020, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 3, at der kan ansættes en ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11 også i de tilfælde, hvor det er nødvendigt for ansættelsen af gaveafgift. Endvidere foreslås, 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 lov om afgift af dødsboer og gaver.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget udvider ejernes adgang til at indhente en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11. Den foreslåede ændring er ikke bebyrdende.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 4, at ejendomsvurderingslovens § 20, der regulerer, hvornår og hvordan der foretages grundværdiansættelse ud fra faktisk anvendelse og udnyttelse, nyaffattes.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Det kan ikke udelukkes, at forslaget, der ændrer reguleringen af, hvornår og hvordan der foretages grundværdiansættelse ud fra faktisk anvendelse og udnyttelse, vil få betydning for de værdiansættelser, der vil blive foretaget på grundlag af ejendomsvurderingslovens § 20. Det vurderes imidlertid, at betydningen vil være marginal, da forslaget er begrundet i ønsket om at foretage en mere præcis normering af den vurderingsmetode, der allerede ved fremsættelsen af forslaget til den gældende ejendomsvurderingslov var tiltænkt.

Forslaget får endvidere ikke faktisk virkning, før der første gang skal foretages en grundværdiansættelse

efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. ved den første vurderingstermin efter ejendomsvurderingslovens ikrafttræden, pr. 1. september 2018.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 5, at ejendomsvurderingslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., ændres, så der på anmodning fra ejeren ansættes en ejendomsværdi for lejligheder i ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, uanset om ejendommen har tre-seks beboelseslejligheder.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget udvider kredsen af lejligheder i ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, for hvilke der kan ansættes en ejendomsværdi, således at kredsen af lejligheder, der ejendomsværdiansættes, udgør den kreds, der er omfattet af ejendomsværdibeskatningen efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8. Hvis ejere, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven, ikke får en ejendomsværdi, der kan danne grundlag for beskatningen, vil de i stedet blive beskattet af rådigheden på grundlag af den faktiske markedsleje. Det vil i langt de fleste tilfælde føre til højere beskatning, idet det dog ikke kan udelukkes, at ændringen kan blive bebyrdende for nogle. I så fald kan disse ejere dog undlade at anmode om en sådan værdiansættelse. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven af ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, dvs. ved vurderingen pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 4 og 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 6, at der indføres en § 27 a i ejendomsvurderingsloven, hvorefter der for boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, på anmodning fra ejeren ansættes en særskilt ejendomsværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. En sådan ansættelse skal efter forslaget foretages, som hvis boligen var beboet af ejeren.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget giver ejere af aftægtsboliger, der opfylder betingelserne for at blive beskattet efter ligningslovens § 12 A, mulighed for at anmode om en ejendomsværdiansættelse, der kan danne grundlag for beskatningen af aftægtsboligen. Forslaget er således ikke bebyrdende.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 7, at kredsen af boliger på landbrugs- og skovejendomme, for hvilke der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi samtidig med vurderingen, udvides til også at omfatte fritidsboliger på sådanne ejendomme.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Med forslaget får ejere af fritidsboliger på landbrugs- og skovejendomme, der anvendes af ejeren, et grundlag for beskatning efter ligningsloven for rådigheden over boligen. Hvis rådigheden i stedet blev beskattet på grundlag af den objektive markedsleje, ville ejerne blive beskattet højere. Forslaget er dermed ikke bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven af landbrugs- og skovejendomme, dvs. ved de almindelige vurderinger pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 8, som en konsekvens af forslagens § 3, nr. 7, at grundarealet for boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger, beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme, som ikke er omfattet af § 31, stk. 1, anses for at udgøre 1.000 m², medmindre et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, idet dette større areal i så fald anvendes i stedet.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge det grundareal, der skal lægges til grund for de ansættelser, der skal foretages i medfør af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 2, jf. forslagens § 3, stk. 7, herunder at grundarealet for ejendomme, der ikke er omfattet af ejendomsvur-

deringslovens § 31, stk. 1, skal være mindre end grundarealet, der fastlægges efter stk. 1. Dog med det forbehold, at hvis et større areal er blevet lagt til grund ved den sidste ansættelse, inden ejendomsvurderingslovens ikrafttræden, anvendes dette. Forslaget er ikke bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering af landbrugs- og skovejendomme efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. ved de almindelige vurderinger pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 9, som en konsekvens af lovforslagets § 3, nr. 7, at for boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet efter ejendomsvurderingslovens § 9 for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge det grundareal, der skal lægges til grund for de ansættelser, der skal foretages efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., jf. lovforslagets § 3, nr. 7, når der er tale om boliger, der ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 31, stk. 1 eller 2, og som er beliggende på landbrugs- eller skovejendomme. For sådanne grunde anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal. Forslaget har til formål at fastlægge, at værdien af mindre ferieboliger, der ikke har karakter af fritliggende boliger, ikke ansættes på grundlag af et for stort areal. Forslaget er således ikke bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering af landbrugs- og skovejendomme efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. ved de almindelige vurderinger pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 10 og 11, at det i ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 4, og ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 2, fastlægges, at der ikke foretages en fordeling efter § 35 henholdsvis § 37, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, stk. 1.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og de foreslåede ændringer skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslagene har til formål at fastlægge, at der ikke skal foretages ejerboligfordeling, før boligdelen anses for færdigbygget og beboelig. Forslaget er således ikke bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 12, at der efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 3, foretages tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregningen efter stk. 1 var helt eller delvis fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge, at der også skal foretages tilbageregning til basisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilbageregning er helt eller delvis fritaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat. Forslaget kan ikke karakteriseres som bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 13, at det i ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 2, fastlægges, hvilket basisår, der skal anvendes hvis en nyopstået ejendom er udstykket fra flere ejendomme.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge, hvilket basisår, der i så fald skal anvendes, når en nyopstået ejendom er opstået fra flere ejendomme. Forslaget eliminerer usikkerhed omkring gældende regler og kan ikke karakteriseres som bebyrdende. Forslaget vil endvidere

først få faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 14, at det i ejendomsvurderingslovens § 42, stk. 3, fastlægges, at hvis en ejendom opstår af ejendomme, der ikke tidligere har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge, hvilket basisår, der i den beskrevne situation skal anvendes som basisår, for at eliminere usikkerhed omkring gældende regler. Forslaget kan ikke karakterises som bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 15, at ejendomsvurderingslovens § 52 ændres, så det også for boliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger beliggende på ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35 og § 37, stk. 1, skal gælde, at der først skal foretages ejendomsværdiansættelse, når boligen er færdigbygget og beboelig.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at tydeliggøre, at der heller ikke for boliger omfattet af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., og boliger på ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens § 35 og § 37, stk. 1, skal foretages ejendomsværdiansættelse, før boligen er færdigbygget og beboelig. Forslaget er således ikke bebyrdende. Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 16, at ejendomsvurderingslovens § 58 ændres, så vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet efter eget skøn kan anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med tidligere vurderinger, uanset om disse oplysninger er registreret i forbindelse med tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven eller tidligere vurderinger efter tidligere lovgivning. Den gældende § 58 i ejendomsvurderingsloven regulerer alene vurderingsmyndighedens adgang til i vurderingsarbejdet efter eget skøn at anvende oplysninger registreret i forbindelse med vurderinger efter tidligere lovgivning.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge, at vurderingsmyndighedens adgang til efter eget skøn at anvende oplysninger, som registret i forbindelse med tidligere vurderinger, også skal gælde for så vidt angår oplysninger, der er registret ved tidligere vurderinger efter ejendomsvurderingsloven. Forslaget vil indebære, at ejendomsejere, der én gang har gjort et konkret forhold gældende over for vurderingsmyndigheden, skal gøre dette forhold gældende på ny, hvis vurderingsmyndigheden ikke har skønnet, at oplysningen er relevant for en efterfølgende vurdering.

Ejendomsejers behov for at rette henvendelse til vurderingsmyndigheden vil imidlertid i så fald være klart for ejendomsejer, når ejendomsejer modtager deklaration eller anden partshøring om de oplysninger, der forventes lagt til grund for vurderingen. Ejendomsejer kan således gøre forholdet gældende på ny samtidig med, at ejendomsejer gør eventuelle andre forhold eller indsigelser gældende i forlængelse af deklarationen. Der vil, for så vidt det forhold, oplysningen angår, er anset som relevant for tidligere vurderinger, endvidere som altovervejende udgangspunkt være tale om oplysninger, som ejendomsejer under alle omstændigheder ville blive bedt om at dokumentere på ny. Forslaget vurderes på den baggrund ikke at være bebyrdende.

Forslaget vil endvidere først få faktisk virkning, når der skal foretages almindelig vurdering eller omvurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 17, at ejendomsvurderingslovens § 64 ændres, så tilbagebetalingsordningen ikke omfatter de situationer, i hvilke, der aldrig vil kunne udsendes tilbud om tilbagebetaling, dvs. de situationer, hvor der enten ikke foreligger en vurdering efter ejendomsvurderingsloven, der kan danne grundlag for en sammenligning med tidligere vurderinger, og de situationer, hvor der ikke findes en tidligere vurdering, den nye vurdering kan sammenlignes med. De nævnte situationer er oplistet i den foreslåede bestemmelse.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at fastlægge, hvornår vurderingsmyndigheden kan undlade at udsende afgørelse om, at en ejendom eller vurdering ikke skal modtage tilbud om tilbagebetaling, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, og at give ejendomssejerne et overblik over situationer, hvor der aldrig vil blive udsendt tilbud om tilbagebetaling. Forslaget er ikke bebyrdende, og vil endvidere først få faktisk virkning, når der sendes tilbud om tilbagebetaling i forlængelse af, at der foretages vurderinger efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. efter den 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, jf. også ejendomsvurderingslovens § 67.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 18, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, affattes, så det tydeligt fremgår, at vurderingsmyndigheden i de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden i forlængelse af en vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen ud fra oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, først skal sende tilbud om tilbagebetaling, når vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at tydeliggøre, at tilbud om tilbagebetaling først skal udsendes, når vurderingsmyndigheden har truffet sin endelige afgørelse om den vurdering efter ejendomsvurderingsloven, der skal danne grundlag for tilbud om tilbagebetaling. Forslaget er ikke bebyrdende, og har endvidere først faktisk virkning, når der er truffet afgørelse om almindelig vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 19, at ejendomsvurderingslovens § 82, stk. 1, ændres, så det tydeligt fremgår, at gældende fradrag for forbedringer i grundværdien, jf. § 22, henføres til ejendommens produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, med samme beløb pr. arealenhed.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at tydeliggøre, hvorledes gældende fradrag for forbedringer i grundværdien fordeles på den jord, for hvilken der fastsættes en gennemsnitlig hektarpris, og har til formål at eliminere tvivl om, hvorledes gældende fradrag for forbedringer i grundværdien fordeles, når principperne for vurdering af landbrugs- og skovejendomme ændres. Forslaget kan ikke anses som bebyrdende, og får først faktisk virkning, når der foretages almindelig vurdering af landbrugs- og skovejendomme efter reglerne i vurderingsloven, dvs. pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 83.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 20, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2 og 3, ændres, så det tydeligt fremgår, at det afgørende for, om en ejendom anses som en landbrugs- eller skovejendom omfattet af § 83 er, om ejendommen ved den seneste vurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme var vurderet som en landbrugs- eller skovejendom.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil indebære, at en ejendom, der ved ejendomsvurderingslovens ikrafttræden den 1. januar 2018 var vurderet som en landbrugs- eller skovejendom, ikke vil blive anset for omfattet af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83, hvis ejendommen i perioden fra lovens ikrafttræden til den første vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven er blevet omvurderet som andet end en landbrugs- eller skovejendom efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2. Det kan på denne baggrund ikke

udelukkes, at der er et meget begrænset antal ejendomme, der var vurderet efter reglerne for landbrugs- og skovejendomme ved lovens ikrafttræden, der med den foreslåede ændring ikke vil blive omfattet af overgangsordningen. Forslaget har imidlertid til formål at rette op på en ikke-tilsigtet konsekvens af den gældende § 83 i ejendomsvurderingsloven, der også har til formål at sikre, at overgangsordningen skal gælde for ejendomme, der udelukkende skifter karakter på grund af skiftet i vurderingslovgivningen, og ikke på grund af ændringer af selve ejendommen. Forslaget kan derfor ikke anses som bebyrdende.

Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven af ejendomme, der ved lovens ikrafttræden var vurderet som en landbrugs- eller skovejendom, dvs. pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 83 og 87.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 21, at det ved en ændring af ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, tydeliggøres, at overdragelse til længstlevende ægtefælle ikke anses som en overdragelse, der skal føre til, at valg af overgangsordning, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, bortfalder.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil indebære, at en ejendom, for hvilken der er valgt en overgangsordning, jf. ejendomsvurderingslovens § 83, fortsat vil blive behandlet efter den valgte ordning, uanset om ejendomsejer går bort, og ejendommen overdrages til længstlevende ægtefælle. Forslaget er ikke bebyrdende, og får endvidere først faktisk virkning, når der skal foretages vurdering af landbrugs- og skovejendomme, dvs. pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 83 og 87.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 22, at ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 4, 4. pkt., der under henvisning til lovforslagets § 3, nr. 21, bliver 5. pkt., affattes, således at det tydeligt fremgår, at hvis en ejendom efter valg af ordning, jf. § 83, ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter ejendomsvurderingsloven, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil indebære, at en ejendom, der undergår ændringer, som udgør en grund til omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 2-7, fortsat skal behandles efter den valgte ordning, hvis ændringen ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og ejeren eller ejerne ikke har haft indflydelse på ændringen. Forslaget er ikke bebyrdende, og får endvidere først faktisk virkning, når overgangsordning er valgt, hvilket tidligst kan ske i forbindelse med den almindelige vurdering pr. 1. september 2019, jf. ejendomsvurderingslovens § 83.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 23, at ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, ændres, så det tydeligt fremgår, at der ikke foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, der er opstået efter seneste vurderingstermin efter lovens ikrafttræden, dvs. fra og med den 2. oktober 2017, selvom ejendommen ikke skal vurderes pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, hvis ejendommen pr. 1. oktober 2018 er en ejendom, der skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil indebære, at en nyopført ejendom, der efter sin art skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, f.eks. en nyopført ejerbolig, der ikke skal vurderes pr. 1. september 2018, typisk fordi ejendommen ikke er færdigbygget og beboelig på dette tidspunkt, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, men som er færdigbygget og beboelig pr. 1. oktober 2018, ikke skal vurderes pr. 1. oktober 2018. Sådanne ejendomme skal vurderes første gang ved vurderingen pr. 1. september 2019 efter ejendomsvurderingsloven. Forslaget er ikke bebyrdende og har ikke faktisk virkning, før der skal foretages vurdering af ejendomme, der ikke eksisterede ved seneste vurdering, pr. 1. oktober 2017, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 24, at ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 2, ændres, så det udtrykkeligt fastsættes, at ejendomme, der efter bestemmelsens 1. pkt. omvurderes efter lov om vurdering af landets faste ejendomme den 1. oktober 2018, skal vurderes efter reglerne i ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019, uanset at dette ikke følger af reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Virkningen af forslaget vil være, at ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 1, skal vurderes pr. 1. oktober 2018, skal vurderes efter reglerne i ejendomsvurderingsloven pr. 1. september 2019, uanset om vurderingen pr. 1. oktober 2018 efter reglerne i § 87 skal foretages ved en videreført vurdering eller ved en omvurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, og uanset om ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 skulle vurderes pr. 1. september 2019. Forslaget er ikke bebyrdende, og får ikke faktisk virkning, før de nævnte ejendomme skal vurderes pr. 1. september 2019.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 25, at ejendomsvurderingslovens § 87, stk. 5, og § 89, stk. 1 og 2, affattes, så det tydeligt fremgår, at vurderingsmyndigheden i de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden i forlængelse af en vurdering, der er foretaget i afgørelsesperioden, skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen ud fra oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, først skal sende særskilte meddelelser om de videreførte vurderinger, når vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse i genoptagelsessagen, dvs. tidsmæssigt nogenlunde sammenfaldende med det tidspunkt, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 67 skal sendes tilbud om tilbagebetaling, jf. lovforslagets § 3, nr. 18.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget har til formål at tydeliggøre, at meddelelse om de videreførte vurderinger først skal sendes, når vurderingsmyndigheden har truffet sin endelige afgørelse om den vurdering efter ejendomsvurderingsloven, der skal danne grundlag for tilbud om tilbagebetaling. Forslaget er ikke bebyrdende, og har endvidere først faktisk virkning, når der er truffet afgørelse om almindelig vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. tidligst pr. 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Det foreslås i lovforslagets § 3, nr. 26 og 27, at det udtrykkeligt fastlægges i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, at de videreførte vurderinger tidligst kan påklages den 1. januar 2019, hvis de modtages før den 1. januar 2019, og at de videreførte vurderinger, hvis de modtages før den 1. januar 2019, kan påklages i tre måneder fra og med den 1. januar 2019.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil have den betydning, at ejendommejerere, der modtager særskilt meddelelse om de videreførte vurderinger før den 1. januar 2019, ikke vil kunne klage over disse videreførte vurderinger før den 1. januar 2019, uanset at sådan klage efter gældende regler kan indgives i tre måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse. Det vil uændret være muligt at klage i tre måneder, dog i tre måneder fra og med den 1. januar 2019. Forslaget er nødvendiggjort af, at klager over de videreførte vurderinger skal behandles i den klagestruktur og efter de regler om behandling af klager over ejendomsvurderinger, der er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven, som først træder i kraft den 1. januar 2019. Den foreslåede ændring vil herudover alene få betydning for adgangen til at klage over videreførte vurderinger, for hvilke der udsendes særskilt meddelelse før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft. Forslaget vurderes på denne baggrund ikke at være bebyrdende.

Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der udsendes vurderinger efter ejendomsvurderingsloven og i forbindelse dermed særskilte meddelelser om de videreførte vurderinger og tilbud om tilbagebetaling, dvs. tidligst den 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, hvilket dog må anses

som rent teoretisk, når henses til den proces, der med reglerne i skatteforvaltningsloven er tilrettelagt for vurderingsarbejdet.

Forslaget skal ses i sammenhængen med lovforslagets § 13, nr. 9, ved hvilken fristen for at klage over de nye vurderinger og afgørelser om afslag på genoptagelse af disse tilsvarende udskydes til den 1. januar 2019, hvis afgørelse modtages af ejer før den 1. januar 2019.

Det foreslås i lovforslagets § 4, nr. 1, at ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, ændres, så begrebet »tofamiliesejeendomme« erstattes af »ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder«.

Ejendomsværdiskatten omfatter efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, tofamiliesejeendomme, for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder. »Tofamiliesejeendomme« er imidlertid ikke den korrekte betegnelse for de ejendomme, som bestemmelsen omfatter i praksis.

Omfattet af begrebet »tofamiliesejeendomme« er efter gældende praksis tillige »tofamilieshuse«, hvorved der efter bygningsreglementet forstås beboelsesbygninger med to selvstændige beboelseslejligheder, der ligger oven på hinanden (vandret skel), »dobbelthuse«, hvor beboelseslejlighederne ligger ved siden af hinanden (lodret skel), og ejendomme med to fritliggende enfamilieshuse.

I ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, anvendes begrebet »tofamiliesejeendomme« ikke, men i stedet anvendes »ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder«.

På baggrund heraf foreslås det at ændre affattelsen af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 2, så der ikke anvendes begrebet »tofamiliesejeendomme« men i stedet »ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder«.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato.

Med den foreslåede ændring ensrettes begreberne i ejendomsvurderingsloven og ejendomsværdiskatteloven samt praksis. Den foreslåede ændring er ikke bebyrdende.

Det foreslås i lovforslagets § 5, nr. 2-4, at indfasningsordningen for nyttilplantede skovarealer i § 1, stk. 7-9, i lov om kommunal ejendomsskat udvides, så ordningen også vil skulle gælde for nye fredsskovspligtige arealer, der tilhører ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Efter ejendomsvurderingsloven skal den grundværdi, der ansættes for en skovejendom, være den samme pr. hektar, uanset om skoven er nyttilplantet, eller den er hugstmoden. Imidlertid vil der gå en vis tid, før en nyttilplantet skov vil have samme værdi som omkringliggende skovarealer.

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 blev der i lov om kommunal ejendomsskat indført en indfasningsordning, hvorefter grundværdien af nyttilplantede skovarealer, hvor der ikke hidtil har været skov, ikke indgår i beregningen af grundskyld med det fulde beløb, men i stedet indfases over en årrække.

Indfasningsordningen forudsætter imidlertid, at det nye fredsskovspligtige areal tilhører en ejendom, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som skovejendom. Indfasningsordningen skal imidlertid også gælde for ejendomme, der efter ejendomsvurderingsloven er kategoriseret som landbrugsejendom.

Lov nr. 688 af 8. juni 2017 trådte i kraft den 1. januar 2018, hvorfor den foreslåede ændring efter forslaget skal have virkning fra samme dato. Den foreslåede ændring er ikke bebyrdende, da den udvider anvendelsesområdet for indfasningsordningen.

Det foreslås i lovforslagets § 5, nr. 7, at henvisningen til almindelig vurdering og omvurdering ændres fra §§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme til ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Lov om vurdering af landets faste ejendomme blev ophævet og erstattet af ejendomsvurderingsloven den 1. januar 2018. Der er derfor behov for at ændre henvisningen i § 27, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, sådan at der i stedet henvises til reglerne i ejendomsvurderingsloven. Efter ejendomsvurde-

ringslovens regler foretages der almindelige vurderinger efter lovens § 5 og omvurderinger efter lovens § 6.

Det foreslås i lovforslagets § 9, 1. pkt., at der indsættes et nyt stykke 12 i § 22 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, hvorefter lovens § 5, nr. 1 og 2, og §§ 6, 8, 9 og 11 først vil få virkning fra det tidspunkt, hvor der foreligger en offentlig vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

Som følge af den nye ejendomsvurderingslov blev der foretaget en række konsekvensændringer ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, herunder ændringer i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskatteovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1.

De nævnte ændringer har til formål at ændre henvisninger i den respektive lovgivning, således at der i de tilfælde, hvor der tidligere har været henvist til en fordeling eller en kategorisering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, i stedet henvises til en fordeling eller kategorisering efter ejendomsvurderingsloven. Lov nr. 688 af 8. juni 2017 trådte i kraft den 1. januar 2018.

Efter ejendomsvurderingsloven vurderes ejerboliger første gang pr. 1. september 2018 og ejerboliger, hvis grundareal udgør to hektar eller mere, ejerboliger, på hvilke der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt landets øvrige ejendomme vurderes første gang pr. 1. september 2019. Fordelinger og kategoriseringer efter ejendomsvurderingsloven vil ligeledes blive foretaget første gang i forbindelse med de første vurderinger efter ejendomsvurderingsloven.

De nævnte ændringer indebærer således, at der i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskatteovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, henvises til fordelinger og kategoriseringer i ejendomsvurderingsloven, der endnu ikke er foretaget.

Arbejdet med det nye ejendomsvurderingssystem pågår frem til, at der skal foretages nye vurderinger efter ejendomsvurderingslovens regler. Der er derfor heller ikke på nuværende tidspunkt etableret systemunderstøttelse til foretagelse af fordelinger og kategoriseringer efter ejendomsvurderingsloven. Der er dermed heller ikke på nuværende tidspunkt etableret systemunderstøttelse til foretagelse af de fordelinger og kategoriseringer, der efter ændringerne i afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskatteovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, skal foretages efter 1. januar 2018. Disse fordelinger og kategoriseringer vil udelukkende kunne foretages manuelt.

Det foreslås, at forslaget § 9 skal have virkning fra og med den 1. januar 2018.

Da det ikke kan udelukkes, at der er ejendomssejere, der i perioden fra og med den 1. januar 2018 til og med 27. februar 2018 direkte eller indirekte har overdraget en ejendom, og som vil være bedre stillet, hvis de skattemæssige konsekvenser af overdragelsen reguleres efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, herunder for så vidt angår fordeling eller kategorisering, foreslås det i 2. pkt., at der indføres en overgangsordning, der giver ejerne mulighed for selv at bestemme, om beskatningen i forbindelse med overdragelsen skal ske på baggrund af reglerne i ejendomsvurderingsloven, dvs. den retstilstand, der er gældende efter lov nr. 688 af 8. juni 2017, eller på baggrund af reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, dvs. den retstilstand, der var gældende frem til 1. januar 2018, og som foreslås genindført i 1. pkt.

Den foreslåede ændring er ikke bebyrdende, idet en ejer af en ejendom, der direkte eller indirekte har overdraget denne inden lovforslagets fremsættelse, og dermed inden ændringen kommer til ejerens kundskab, netop selv har mulighed for at bestemme, om det er kategoriseringen eller fordelingen efter

ejendomsvurderingsloven eller lov om vurdering af landets faste ejendomme, som skal lægges til grund for beskatningen i forbindelse med direkte eller inddirekte overdragelse.

Det foreslås i lovforslagets § 10, at reglerne i lov om individuel boligstøtte ændres, så det sikres, at der kan ydes boligstøtte samtidig med lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020, dog således at beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 ikke skal medregnes i opgørelsen af boligudgiften.

De foreslåede ændringer i lov om individuel boligstøtte er en konsekvens af den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, som har virkning for lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020. Det foreslås derfor, at ændringerne skal have virkning fra samme dato som den foreslåede midlertidige indefrysningsordning. Den foreslåede ændring er ikke bebyrdende.

Til stk. 4

Det foreslås i *stk. 4*, at lovforslagets § 4, nr. 2 og 3, har virkning fra og med det første indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Lovforslagets § 4, nr. 2 og 3, udmønter den del af forliget, der vedrører indførelsen af et forsigtighedsprincip for så vidt angår ejendomsværdiskatten.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsejerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Det foreslås derfor, at forsigtighedsprincippet skal have virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven, afløser vurderinger, der er foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, som beskatningsgrundlag.

Efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., vurderes ejerboliger i lige år. De vurderinger, der foretages efter det nye vurderingssystem pr. 1. september 2018, vil for de fleste ejerboliger danne grundlag for ejendomsværdiskatten første gang for indkomståret 2018.

Har ejerboligen et grundareal på mere end to hektar, eller er der på ejerboligen registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 2. pkt. I disse tilfælde vil vurderingen pr. 1. september 2019 danne grundlag for ejendomsværdiskatten første gang for indkomståret 2019. Det betyder, at forsigtighedsprincippet for sådanne ejendomme vil blive anvendt første gang, hvor vurderingen foretaget efter ejendomsvurderingsloven anvendes som beskatningsgrundlag.

Til stk. 5

Det foreslås i *stk. 5*, at lovforslagets § 4, nr. 4-6, har virkning fra og med det indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for danske ejendomme er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Forsigtighedsprincippet skal som udgangspunkt gælde for både ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet.

For så vidt angår udenlandske ejendomme foreslås det i lovforslagets § 4, nr. 4-6, at forsigtighedsprincippet skal gælde i tilfælde, hvor beskatningen sker på grundlag af en udenlandsk vurdering, der kan sidestilles med en dansk vurdering, hvor anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end indeksering af anskaffelsessummen, lægges til grund for værdifastsættelsen, jf. lovforslagets § 4, nr. 5, og hvor SKAT i øvrigt fastsætter værdien ved et skøn, jf. lovforslagets § 4, nr. 6.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsejerne til gode, ved at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslås derfor, at forsigtighedsprincippet for udenlandske ejendomme skal have virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven, afløser de eksisterende vurderinger som beskatningsgrundlag.

På den måde sikres det, at forsigtighedsprincippet for udenlandske ejendomme vil få virkning fra samme tidspunkt som forsigtighedsprincippet for danske ejendomme, jf. lovforslagets § 10, stk. 4 og bemærkningerne hertil.

Til stk. 6

Det foreslås i *stk. 6*, at lovforslagets § 5, nr. 1 og nr. 5-6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket beregningsgrundlaget for grundskylden er grundværdien og forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Lovforslagets § 5, nr. 1 og nr. 5-6, udmønter den del af forliget, der vedrører indførelsen af et forsigtighedsprincip for så vidt angår grundskylden.

Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsejerne til gode ved, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen.

Det foreslås derfor, at forsigtighedsprincippet skal have virkning i takt med, at de nye vurderinger, der foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven, afløser de eksisterende vurderinger som beskatningsgrundlag.

Ejerboliger vurderes i lige år og første gang efter den nye ejendomsvurderingslov pr. 1. september 2018. Vurderingen pr. 1. september 2018 vil danne grundlag for grundskylden for skatteåret 2019.

Ejerboliger med et grundareal på mere end to hektar, og ejerboliger, hvorpå der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, samt andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år og første gang efter den nye ejendomsvurderingslov pr. 1. september 2019. Vurderingen pr. 1. september 2019 vil danne grundlag for grundskylden for skatteåret 2020.

Til stk. 7

Det foreslås i *stk. 7, 1. pkt.*, at stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt senest den 30. juni 2018, fradrages i den grundskyld, der skal betales den 1. juli 2018 eller senere.

Efter bestemmelsen vil lån, der ydes for skatteåret 2018, også skulle omfatte stigninger i grundskylden, der vedrører rater, der er betalt fra og med den 1. januar 2018 til og med den 30. juni 2018. Konkret betyder dette, at stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er forfaldne og betalt før lovens ikrafttræden, skal fradrages i det beløb, der skal betales efter lovens ikrafttræden.

Er stigningen forfalden til betaling senest den 30. juni 2018, men ikke betalt, fradrages det pågældende beløb ikke, men beløbet vil så skulle behandles efter de foreslåede regler, der gælder efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2018. Det pågældende beløb vil dermed skulle behandles på samme måde som de stigninger i grundskylden, der vedrører andet halvår 2018, og som forfalder og almindeligvis også skal betales i andet halvår 2018, og som der efter forslaget ydes lån til at betale.

Lån, der ydes for skatteåret 2018 efter lovens § 1, forhøjes efter *2. pkt.* tilsvarende med det beløb, der fradrages i den betalte grundskyld efter *1. pkt.* På den måde stilles ejeren, som om der allerede fra den 1. januar 2018 var ydet lån.

Med forslaget vil det sikres, at personer omfattet af den foreslåede indefrysningsordning, vil skulle ydes lån til stigninger i grundskylden vedrørende første halvår 2018, selv om loven efter forslagets § 13, stk. 1, først vil træde i kraft den 1. juli 2018, hvilket er i overensstemmelse med forliget Tryghed om boligbeskatningen, hvorefter der skal gælde en midlertidig indefrysningsordning for skatteårene 2018-2020.

På den måde vil stigninger i grundskylden vedrørende første halvår 2018 skulle behandles efter de

foreslåede regler om en midlertidig indefrysningsordning, hvorefter den løbende grundskyldsbetaling ikke vil stige i perioden 2018-2020, idet stigningerne først vil skulle betales i forbindelse med f.eks. et salg af ejendommen, hvor sælgeren typisk realiserer en gevinst.

Til stk. 8

Det foreslås i *stk. 8, 1. pkt.*, at der efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, nedskrives dette lån med et beløb svarende til det beløb, lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes med efter stk. 8, 2. pkt.

Dette vil gælde, uanset om f.eks. en pensionist er ydet lån til betaling af en del af eller hele grundskylden efter de gældende regler for pensionistlåneordningen. Er f.eks. en pensionist ydet lån til betaling af halvdelen af grundskylden efter pensionistlåneordningen, vil lånet ydet efter pensionistlåneordningen skulle nedskrives med et beløb svarende til hele stigningen i grundskylden for første halvår 2018, der er ydet lån til efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning efter lovforslagets § 13, stk. 7.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at der i overgangsperioden ikke ydes lån til den samme del af stigningen i grundskylden for 2018 to gange.

Forslaget vil indebære, at lån, der er ydet til betaling af grundskyld vedrørende første halvår 2018 efter den gældende pensionistlåneordning, vil skulle nedskrives med den del af grundskylden, der udgør stigningen i grundskylden for første halvår 2018. Et beløb, der svarer til det beløb, lånet ydet efter pensionistlåneordningen efter forslaget nedskrives med, vil blive overført til den foreslåede midlertidige indefrysningsordning efter lovforslagets § 13, stk. 7.

Det vil sige, at det med forslaget sikres, at lån til betaling af stigningen i grundskylden for første halvår 2018 vil skulle ydes på de vilkår, der gælder for den foreslåede midlertidige indefrysningsordning, hvorefter der bl.a. ikke vil gælde noget krav om sikkerhedsstillelse ved tinglysning af pant i ejendommen eller friværdis, ligesom lånene ikke forrentes. Dermed vil lån til betaling af stigningen i grundskylden for første halvår 2018 ikke skulle ydes på de vilkår, der gælder for pensionistlåneordningen (som bl.a. indebærer sikkerhedsstillelse ved tinglysning af pant i ejendommen, krav om friværdis og forrentning). På den måde sikres det, at pensionister m.fl. i videst mulig udstrækning kan ydes lån uden krav om sikkerhedsstillelse og friværdis samt forrentning af lånebeløbene.

Efter § 3 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter forrentes lånebeløb, der er optaget i medfør af pensionistlåneordningen, med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. Efter § 3, stk. 1, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter tilskrives renten lånebeløbet ved årets udgang.

Idet renten for lån ydet i medfør af den gældende pensionistlåneordning først tilskrives lånebeløbet ved årets udgang, vil renter vedrørende pensionistlån for første halvår 2018 først skulle tilskrives ultimo 2018. På dette tidspunkt vil den foreslåede midlertidige indefrysningsordning efter forslaget være trådt i kraft, og efter de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 13, stk. 7 og 8, vil det lånebeløb, der er optaget efter pensionistlåneordningen, være nedskrevet med et beløb svarende til stigningerne i grundskylden for første halvår 2018. Det lånebeløb, der tilskrives renter efter pensionistlåneordningen, vil således ved årets udgang ikke omfatte lån til stigningen i grundskylden vedrørende første halvår 2018, hvorfor der efter lovforslaget ikke vil skulle betales renter heraf.

Til stk. 9

Det foreslås i *stk. 9*, at vurderingsmyndighedens afgørelser om almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, og vurderingsmyndighedens afgørelser om afslag på genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, af almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter

ejendomsvurderingsloven, tidligst skal kunne påklages til Skatteankestyrelsen fra og med den 1. januar 2019 og tre måneder frem.

Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft den 1. januar 2018, og den foreslåede ændring skal efter forslaget have virkning fra samme dato. Forslaget vil have den betydning, at ejendomssejere, der modtager en almindelig vurdering efter ejendomsvurderingsloven eller en afgørelse om genoptagelse af en almindelig vurdering efter ejendomsvurderingsloven, ikke vil kunne klage over afgørelsen før den 1. januar 2019, uanset at klage efter gældende regler kan indgives i tre måneder fra modtagelsen af afgørelsen. Det vil dog uændret være muligt at klage i tre måneder, dog i tre måneder fra den 1. januar 2019.

Forslaget er begrundet i, at klager over de nye ejendomsvurderinger og dermed klager over afgørelse eller beslutning om genoptagelse af de nye ejendomsvurderinger skal behandles i den klagestruktur og efter de regler om behandling af klager over ejendomsvurderinger, der er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven, som først træder i kraft den 1. januar 2019.

Den foreslåede ændring vil alene få betydning for adgangen til at klage over afgørelser, der er modtaget før den 1. januar 2019, hvor den nye klagestruktur træder i kraft, og der vil fortsat være adgang til at klage i tre måneder. Forslaget vurderes på denne baggrund ikke at være bebyrdende.

Forslaget får endvidere først faktisk virkning, når der udsendes vurderinger efter ejendomsvurderingsloven og efterfølgende afgørelser om genoptagelse af disse. Vurderinger kan tidligst udsendes ved vurderingsterminen den 1. september 2018, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, hvilket dog må anses som rent teoretisk, når henses til den proces, der med reglerne i skatteforvaltningsloven er tilrettelagt for vurderingsarbejdet.

Forslaget skal ses i sammenhængen med lovforslagets § 3, nr. 26 og 27, hvorved fristen for at klage over de videreførte vurderinger tilsvarende udskydes til den 1. januar 2019, hvis de særskilte meddelelser om disse modtages af ejer før den 1. januar 2019.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende lov

Lovforslaget

§ 1

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, som ændret ved lov nr. 1555 af 13. december 2016 og § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

Lov om lån til betaling af ejendomsskatter

»Lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 1. Efter anmodning fra ejere af de ejendomme, der er nævnt i stk. 4, yder kommunerne, såfremt betingelserne i stk. 4 er opfyldt, lån til følgende udgifter:

2. Før § 1 indsættes

1) Udgifter til ejendomsskatter, der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have.

»Kapitel 1

2) Udgifter til tilslutning af de pågældende ejendomme til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.«

Stk. 2-7. - - -

3. I § 1 indsættes som *stk. 9*:

»*Stk. 9.* Det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1.«

4. Efter § 8 indsættes:

»Kapitel 2

Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene 2018-2020

§ 9. Til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene 2018-2020, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold

til grundskylden for skatteåret 2017, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Stk. 3. Erhverves en ejendom i perioden 2018-2020, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

§ 9 a. Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Stk. 2. For ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes ved fastsættelse af andelen til beboelse samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 3. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 4. For to- og flerfamilieshuse ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 5. Ejes en ejendom af to eller flere ejere, ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes ejerandelen med lige store andele til hver ejer.

Stk. 6. På landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelen til brug for opgørelsen af lån forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi.

§ 9 b. Sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, og registreres sådanne

ændringer ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller senere, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til, som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld. Der ydes ikke lån for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Stk. 2. Stk. 1 gælder også, hvis der sker ændringer i fordelinger eller ejerandele som nævnt i § 9 a, stk. 2-5.

§ 9 c. Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling på datoen for tinglysning af anmærkningsfrit skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling på datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling på datoen for offentliggørelse af den vurdering, hvori ændringen første gang indgår. Overtages en ejendom eller en del af ejendommen af ejerens ægtefælle, forbliver lån uanset stk. 1, 1.-3. pkt., indestående, og der ydes fortsat lån.

Stk. 2. Den senest rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 10 dage efter forfaldsdatoen, jf. stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den senest rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Stk. 3. Låntager hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der desuden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.«

5. Før § 10 indsættes:

»Kapitel 3

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.«

§ 11. Loven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2-4. - - -

§ 8. Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden 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 opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamiliehuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

1-2) - - -

3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Stk. 2-8. - - -

§ 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. 2, § 3, stk. 1,

6. I § 11, stk. 1, ændres »Loven« til: »Kapitel 1«.

§ 2

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013, som ændret ved § 8 i lov nr. 202 af 27. februar 2015, § 4 i lov nr. 652 af 8. juni 2016, § 9 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 8 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 1, nr. 3, ændres »væsentlig værdiforringelse« til: »værdiforringelse på mere end 20 pct.«

2. I § 9, stk. 1, 3. pkt., udgår », finder tilsvarende anvendelse«.

3. I § 9, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

»§ 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2-7. - - -

§ 3

I ejendomsvurderingsloven, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

§ 6. - - -

Stk. 2. Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter §§ 10 eller 12 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

Stk. 3-4. - - -

§ 10. For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11: 1)-4) - - -

5) Ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52.

Stk. 2. - - -

§ 11. For ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, 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 boafgift, jf. lov om afgift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven). Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. seneste forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkommende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Stk. 2-3. - - -

1. I § 6, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »skovejendomme«: »og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme«.

2. § 10, *stk. 1, nr. 5*, affattes således:

»5) Ejerboliger og boliger omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52, stk. 1.«

3. I § 11, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »boafgift, jf. lov om afgift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven)« til: »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«.

4. § 20 affattes således:

§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Stk. 2. Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

§ 27. For lejligheder i ejendomme med tre-seks beboelseslejligheder som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne i de nævnte bestemmelser herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages på samme måde, som hvis den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed.

Stk. 2. - - -

§ 30. Samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller §

»§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske udnyttelse var mulig efter de nævnte offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ved grundværdiansættelse efter stk. 1 og 2 ses bort fra anvendelse og udnyttelse, der beror på midlertidige tilladelser og dispensationer udstedt i medfør af offentlige forskrifter som nævnt i stk. 1.«

5. I § 27, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår »med tre-seks beboelseslejligheder«.

6. Efter § 27 indsættes i *kapitel 5*:

»§ 27 a. For boliger, som ville være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, hvis boligen var beboet af ejeren, ansættes på anmodning fra ejeren en særskilt ejendomsværdi, når betingelserne i ligningslovens § 12 A er opfyldt. Ansættelse efter 1. pkt. foretages, som hvis boligen var beboet af ejeren.«

7. I § 30, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »på sådanne ejendomme«: », for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme«.

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

Stk. 2-3. - - -

§ 31. - - -

Stk. 2. For andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m². Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdien. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

§ 35. - - -

Stk. 2-3. - - -

§ 37. For ejendomme, som i matriklen er samnote- ret med en vindmølleparcel, fordeles ejendomsvær- dien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejen- dommen.

Stk. 2. Har en ejendom jord beliggende i flere kommuner, fordeles grundværdien på de enkelte kommuner. Er en ejendom delvis jordrentepligtig, fordeles grundværdien på den jordrentepligtige del og den øvrige del. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejen- dommen.

§ 40. - - -

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Er der på tidspunktet for tilbageregning efter stk. 1 givet et grundforbedringsfradrag, jf. §§ 22 og 23, foretages endvidere en tilbageregning af grundforbedringsfradraget til basisåret, forudsat at et sådant fradrag var givet i basisåret.

8. I § 31, stk. 2, 1. pkt., ændres »For andre boli- ger« til: »For boliger, herunder fritidsboliger, der har karakter af fritliggende boliger,«.

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

»Stk. 3. For boliger, herunder fritidsboliger, der ikke er omfattet af stk. 1 eller 2, og som er belig- gende på landbrugs- eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for det registrerede boligareal.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

10. I § 35 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1-3, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.«

11. I § 37 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Der foretages ikke fordeling efter stk. 1, hvis boligdelen ikke anses for færdigbygget og beboelig, jf. § 52, stk. 1.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

12. I § 40, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Der foretages ligeledes tilbageregning til ba- sisåret, hvis en ejendom på tidspunktet for tilba- geregningen efter stk. 1 delvist er fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejen- domsskat.«

§ 42. - - -

Stk. 2. Er en nyopstået ejendom udstykket fra en ejendom, som allerede er omfattet af pligten til at betale grundskyld, anvendes denne ejendoms retmæssige basisår på den nye ejendom. Er den nyopståede ejendom udstykket fra flere ejendomme, anvendes det retmæssige basisår for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret for den ejendom, der har det tidligste basisår.

Stk. 3. Er den nye ejendom udstykket fra en ejendom, der ikke hidtil har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Stk. 4. - - -

§ 52. Er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 1 år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Stk. 2. - - -

§ 58. Told- og skatteforvaltningen kan i vurderingsarbejdet efter eget skøn anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning, herunder i forbindelse med klagebehandling.

Stk. 2. - - -

§ 64. - - -

Stk. 2. Tilbagebetalingsordningen omfatter ikke landbrugsejendomme, skovejendomme, ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne og ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.

Stk. 3-4. - - -

13. I § 42, *stk. 2*, indsættes som *4. pkt.*:

»Stammer en del af den nyopståede ejendom som nævnt i 2. pkt. fra en ejendom, der ved seneste vurdering var undtaget fra vurdering, anvendes basisåret som fastsat efter 2. og 3. pkt. for den øvrige del af den nyopståede ejendom.«

14. I § 42, *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

»Ved ansættelse af grundværdier, der ikke hidtil har været ansat, jf. §§ 9, 12 og 13, anvendes ligeledes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.«

15. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter »ejerbolig«: »en bolig omfattet af § 30, stk. 1, 1. pkt., eller en bolig beliggende på en ejendom omfattet af § 35 eller § 37, stk. 1,«.

16. I § 58, *stk. 1*, ændres »vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning« til: »tidligere vurderinger«.

17. § 64, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for:

1) Ejendomme, der ikke vurderes efter denne lov pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019.

2) Ejendomme, der efter denne lov undtages helt eller delvis fra vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. § 9.

3) Landbrugsejendomme.

4) Skovejendomme.

5) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.

6) Ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019 var vurderet som landbrugs- eller skovejendomme efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejen-

67. - - -

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at oplysningerne skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

§ 82. For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. september 2019 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3, som tilhører den enkelte ejendom. Der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovspligtige arealer.

Stk. 2-3. - - -

§ 83. - - -

Stk. 2. Skal en ejendom, som inden denne lovs ikrafttræden er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

domme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.

7) Omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.

8) Ejendomme, der ved en eller flere vurderinger for 2011-2017 var undtaget fra vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen var undtaget fra vurdering.

9) Ejendomme, der ikke er vurderet efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, for så vidt angår den eller de vurderinger, hvor ejendommen ikke er vurderet.«

18. § 67, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at told- og skatteforvaltningen skal træffe afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i genoptagelsessagen.«

19. I § 82, *stk. 1*, indsættes som 3. *pkt.*:

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

20. I § 83, *stk. 2 og 3*, ændres »som inden denne lovs ikrafttræden« til: »som efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. september 2019«.

Stk. 3. Skal en ejendom, som inden denne lovs ikrafttræden er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig

Stk. 4. Valg efter stk. 2 og 3 skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Valget kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte. Overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes betragtes ikke som ejerskifte. Det er en betingelse for valg efter stk. 2 og 3, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

§ 87. Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af følgende ansættelser foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. dog stk. 4:

1)-5) - - -

Stk. 2. Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2018 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Omvurderingen foretages efter reglerne i den nævnte lov. Omvurderingen betragtes som en almindelig vurdering.

Stk. 3-4. - - -

Stk. 5. Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt.

21. I § 83, *stk. 4*, indsættes efter 3. pkt.:

»Overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte.«

22. § 83, *stk. 4, 4. pkt.*, der bliver 5. pkt., affattes således:

»Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen.«

23. I § 87, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Der foretages ikke vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, der ikke var vurderet ved denne lovs ikrafttræden, og som pr. 1. oktober 2018 skal vurderes i lige år efter § 5 i denne lov.«

24. I § 87, *stk. 2*, indsættes som 4. *pkt.*:

»Der foretages uanset §§ 5 og 6 vurdering pr. 1. september 2019 af ejendomme, der pr. 1. oktober 2018 omvurderes efter 1. pkt.«

25. I § 87, *stk. 5, 1. pkt.*, § 88, *stk. 5, 1. pkt.*, og § 89, *stk. 1 og 2*, indsættes efter »§ 5 i denne lov«: »eller i forbindelse med, at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b«.

skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

§ 89. Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

Stk. 2. Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

Stk. 3. - - -

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

1) - - -

2) Tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. og 2. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.

3)-11) - - -

§ 4 a. Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

1) Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.

2-3) - - -

26. I § 89, *stk. 1*, indsættes som *2. pkt.*:

»Modtages de i 1. pkt. nævnte meddelelser før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til skatteankeforvaltningen den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.«

27. I § 89, *stk. 2*, indsættes som *2. pkt.*:

»Modtages de i 1. pkt. nævnte meddelelser før den 1. januar 2019, kan de dog tidligst påklages til skatteankeforvaltningen den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.«

§ 4

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret ved § 4 i lov nr. 1347 af 3. december 2013, § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 4, *nr. 2*, affattes således:

»2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der er foretaget fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2.«

2. I § 4 a, *stk. 1, nr. 1*, ændres »Den ejendomsværdi« til: »80 pct. af den ejendomsværdi«.

Stk. 3. For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor told- og skatteforvaltningen har foretaget ansættelser efter vurderingslovens § 33, stk. 12-15, anvendes disse ansættelser fra og med året efter det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelserne som nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3.

§ 4 b. - - -

Stk. 2. Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

1) Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

2-3) - - -

Stk. 3. - - -

Stk. 4. Handelsværdi efter stk. 2 fastsættes på følgende måde:

1-2) - - -

3) Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den dokumentation, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges sådan anden dokumentation til grund for værdifastsættelsen.

4) Hvis der ikke findes prisindeks som nævnt i nr. 1 og 2 og nr. 3 ikke finder anvendelse, ansættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

Stk. 5-8. - - -

3. I § 4 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Beregningsgrundlaget for ansættelserne ansat efter ejendomsvurderingslovens § 38 udgør 80 pct. af ejendomsværdien.«

4. I § 4 b, stk. 2, nr. 1, udgår »reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type«.

5. I § 4 b, stk. 4, nr. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. pkt.«

6. I § 4 b, stk. 4, nr. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Beregningsgrundlaget udgør 80 pct. af handelsværdien fastsat efter 1. eller 2. pkt.«

§ 5

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som
ændret bl.a. ved lov nr. 179 af 1. marts 2016, lov
nr. 61 af 16. januar 2017, lov nr. 227 af 7. marts
2017 og senest ved § 2 i lov nr. 688 af 8. juni
2017, foretages følgende ændringer:

§ 1. - - -

Stk. 2. Grundskyld pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Ved den afgiftspligtige grundværdi forstås den laveste af følgende værdier:

1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat ved de i afsnit C og D i lov om vurdering af landets faste ejendomme omhandlede ansættelser, og reduktion for fritagelser for grundskyld efter §§ 7 og 8.

2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Stk. 3-6. - - -

Stk. 7. Foretages der skovrejsning på produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, som tilhører skovejendomme, og som ikke hidtil har været undergivet fredskovpligt, indgår grundværdien af sådanne arealer ved beregningen af grundskyld som følger, hvis arealerne undergives fredskovpligt:

1)-5) - - -

Stk. 8. Skovrejsning, som nævnt i stk. 7, anses for at have fundet sted på det tidspunkt, hvorfra fredskovpligt for det pågældende areal registreres som gældende i matriklen. Told- og skatteforvaltningen foretager en fordeling af skovejendommens grundværdi på den del, der er omfattet af stk. 7, og den resterende del.

Stk. 9. Overdrages en del af et areal, som nævnt i stk. 7, til en anden skovejendom, anvendes reglerne på hver del af arealet. Reglerne i stk. 7 gælder ikke for arealer, som overdrages til ejendomme, som ikke er skovejendomme efter ejendomsvurderingsloven.

§ 23 A. - - -

Stk. 2. Dækningsafgift af de i stk. 1, 1. punktum, omhandlede ejendomme svares af forskelsværdien med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 10. Dækningsafgift af de i stk. 1, 2. punktum, omhandlede ejendomme svares med samme promille af den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen. Af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, men som en del af året anvendes til et ikke-afgiftspligtigt formål, svares kun delvis dæk-

1. I § 1, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Er grundværdien ansat efter ejendomsvurderingsloven, pålignes de afgiftspligtige ejendomme grundskyld af 80 pct. af den afgiftspligtige grundværdi. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, pålignes grundskyld af hele den afgiftspligtige grundværdi.«

2. I § 1, stk. 7, og stk. 9, 2. pkt., ændres »skov-ejendomme« til: »landbrugs- eller skovejendom-
me«.

3. I § 1, stk. 8, 2. pkt., ændres »skovejendom-
mens« til: »landbrugs- eller skovejendommens«.

4. I § 1, stk. 9, 1. pkt., ændres »skovejendom« til:
»landbrugs- eller skovejendom«.

5. I § 23 A, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »svares af«: »80 pct. af«.

6. I § 23 A, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »samme promille af«: »80 pct. af«.

ningsafgift. Andelen fastsættes forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til afgiftspligtigt formål, idet den samlede periode forhøjes til nærmeste antal fjerdedele af et år. Dækningsafgift svares alene af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr.

Stk. 3-5. - - -

§ 27. - - -

Stk. 2. Forfalder en rate, jf. stk. 1, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. §§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3-5. - - -

§ 17 A. - - -

Stk. 2. Renter af lån, der er ydet i henhold til lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse og lov om lån til betaling af ejendomsskatter, kan ikke fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det samme gælder renter af lån ydet efter § 33 i lov om forurennet jord.

Stk. 3-4. - - -

§ 4 a. - - -

Stk. 2. Skatteankeforvaltningen træffer afgørelse i klager vedrørende told- og skatteforvaltningens af-

7. I § 27, stk. 2, ændres »§§ 1 og 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6«.

§ 6

I ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 1. september 2016, som ændret senest ved lov nr. 1684 af 26. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 17 A, stk. 2, 1. pkt., ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse og lov om lån til betaling af ejendomsskatter« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 7

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og senest ved § 23 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 a, stk. 2, indsættes efter »afslag på genoptagelse, jf.«: »§ 20 b, stk. 3, og«.

slag på genoptagelse, jf. § 33, stk. 1, 3 og 4, jf. dog stk. 3.

§ 20 b. Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 6 uger før den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb. Afgørelsesperioden udløber den 10. februar i kalenderåret efter vurderingsårets udløb, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Oplysninger, der modtages efter afgørelsesperiodens indtræden, jf. stk. 1, 1. pkt., behandles efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. §§ 33 og 33 a, hvis told- og skatteforvaltningen i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, træffer afgørelse og oplysningerne ikke er indgået i grundlaget for afgørelsen, jf. stk. 2. Når told- og skatteforvaltningen har behandlet oplysningerne efter 1. pkt., meddeler told- og skatteforvaltningen ejendommens ejer, om oplysningerne giver grundlag for at ændre afgørelsen.

§ 20 c. Ved afgørelse om almindelig vurdering og omvurdering, der meddeles efter afgørelsesperiodens udløb, jf. § 20 b, stk. 1, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet.

2. § 20 b, stk. 1, affattes således:

»Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 4 uger efter deklarationsmeddelelsens udsendelse, jf. § 20 a, stk. 2. Afgørelsesperioden udløber 6 uger efter afgørelsesperiodens indtræden, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.«

3. § 20 b, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* Har told- og skatteforvaltningen truffet afgørelse om vurdering af fast ejendom, uden at oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden, er indgået i vurderingen, jf. stk. 2, skal told- og skatteforvaltningen uanset reglerne i § 33 genoptage vurderingen, hvis oplysningerne, der er modtaget i afgørelsesperioden, kan give grundlag for at ændre vurderingen.«

4. I § 20 b indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningens adgang til at træffe afgørelse om genoptagelse, jf. stk. 3, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter stk. 2, påklages, jf. § 35 a. Afgørelse om nægtelse af genoptagelse, jf. stk. 3, bortfalder, hvis den afgørelse om vurdering, der er truffet efter stk. 2, påklages, jf. § 35 a.

Stk. 5. Vurderinger, der ændres efter genoptagelse, jf. stk. 3, tillægges skattemæssig virkning fra det tidspunkt, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.«

5. Efter § 20 c indsættes i *kapitel 7 a*:

»**§ 20 d.** Partsinddragelse og anden kommunikation, der sendes af told- og skatteforvaltningen ved almindelig vurdering og omvurdering af en fast ejendom, sendes alene til de registrerede aktuelle ejere af den pågældende ejendom, medmindre told- og skatteforvaltningen har andet særligt kendskab til, at andre har partsstatus i den pågældende vurdering.«

§ 8

§ 18. Beregning og indbetaling af afgiften påhviler den afgiftspligtige. Den afgiftspligtige er:

1)-5) - - -

6) Ved anmeldelse til tinglysning af skadesløsbrev, som udstedes til sikkerhed for lån efter § 4 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, § 36, stk. 2, i lov om individuel boligstøtte og § 33, stk. 3, 2. pkt., i lov om forurennet jord, jf. § 4 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, er den afgiftspligtige den, der yder det lån, som der stilles sikkerhed for.

Stk. 2. - - -

§ 22. - - -

Stk. 1-10. - - -

Stk. 11. § 4 har virkning for ejerskifte, der anmeldt til tinglysning fra og med den 1. januar 2020.

Stk. 12. § 10, nr. 3, har virkning for lån, der optages i skatteåret 2019 og følgende skatteår.

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1548 af 19. december 2017, foretages følgende ændring:

1. To steder i § 18, stk. 1, nr. 6, ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 9

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 1376 af 4. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 22 indsættes efter stk. 11 som nyt stykke:

»*Stk. 12.* § 5, nr. 1 og 2, og §§ 6, 8, 9 og 11 har virkning fra det tidspunkt, hvor der foreligger en offentlig vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Ved direkte eller indirekte overdragelse af en ejendom efter afskrivningslovens § 19, stk. 5, og § 40 C, stk. 8, aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, dødsboskattelovens § 27, stk. 2, og § 29, stk. 2 og 3, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, § 5 A, stk. 1, § 6, stk. 2, og § 9, stk. 1, og kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, i perioden fra og med den 1. januar 2018 til og med den 27. februar 2018 vil den senest offentliggjorte vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, skulle lægges til grund for beskat-

ningen, medmindre ejeren anmoder told- og skatteforvaltningen om at få foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingsloven og i stedet få den lagt til grund for beskatningen. Anmodningen til told- og skatteforvaltningen skal ske inden for fristerne i skattekontrollovens § 10 for at give oplysninger til told- og skatteforvaltningen for det år, hvor den direkte eller indirekte overdragelse er sket.«

Stk. 12 bliver herefter stk. 13.

§ 10

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 24. februar 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 296 af 22. marts 2016, § 3 i lov nr. 628 af 8. juni 2016, § 9 i lov nr. 665 af 8. juni 2016 og § 10 i lov nr. 674 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

§ 4. Boligstøtte til pensionister betegnes i loven boligydelse, jf. dog § 3, stk. 2.

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Er der til en bolig optaget lån efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, kan der ikke samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen. Ret til boligstøtte kan tidligst opnås med virkning fra udgangen af det år, hvor lånet er optaget, medmindre lånet er indfriet.

1. I § 4, stk. 3, 1. pkt., ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

2. I § 4, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Uanset at der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om betaling af grundskyld m.v., kan der dog samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen.«

§ 17. Ved opgørelse af boligudgiften for ejere medregnes følgende beløb:

1) - - -

3) pålignede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten medregnes med den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat for året forud for det år, boligstøtten vedrører. Ejendomsskat i øvrigt medregnes med det beløb, der er pålignet for det år, boligstøtten vedrører.

3. I § 17, stk. 1, nr. 3, indsættes som 4. pkt.:

»Beløb vedrørende lån til betaling af stigninger i grundskylden for skatteårene 2018-2020 efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. medregnes dog ikke.«

4-5) - - -

Stk. 2-3. - - -

§ 19. Renter på lån i henhold til denne lov og lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven kan ikke medregnes ved opgørelse af boligudgiften.

§ 7. Energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervs- og vækstministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

§ 33. - - -

1)-3) - - -

Stk. 2. - - -

Stk. 3. Lånene anvendes umiddelbart til betaling af egenbetalingen og administreres af Udbetaling Danmark. Lånene ydes i øvrigt med de nødvendige tilpasninger på de vilkår om sikkerhed, forrentning, forfald m.v., som er fastsat i lov om lån til betaling af ejendomsskatter. Der kan dog ses bort fra, om lånet kan ligge inden for ejendommens vurdering før oprydningen.

Stk. 4-5. - - -

4. I § 19 ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven« til: »lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 11

I lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) foretages følgende ændringer:

1. I § 7 indsættes som *2. pkt.*:

»Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren fastsætte, at dele af loven træder i kraft på forskellige tidspunkter.«

§ 12

I lov om forurennet jord, jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 33, *stk. 3, 2. pkt.*, ændres »lov om lån til betaling af ejendomsskatter« til: »kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v.«

§ 13

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 11 træder i kraft den 1. maj 2018.

Stk. 3. § 3, § 4, nr. 1, § 5, nr. 2-4 og 7, og §§ 9 og 10 har virkning fra og med den 1. januar 2018.

Stk. 4. § 4, nr. 2 og 3, har virkning fra og med det første indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 5. § 4, nr. 4-6, har virkning fra og med det indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for danske ejendomme er ejendomsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 6. § 5, nr. 1, 5 og 6, har virkning fra og med det første skatteår, for hvilket grundlaget for beregning af grundskylden og dækningsafgiften er grundværdien henholdsvis forskelsværdien ansat i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Stk. 7. Stigninger i grundskylden for skatteåret 2018, der er betalt senest den 30. juni 2018, fradrages i den grundskyld, der skal betales den 1. juli 2018 eller senere. Lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes tilsvarende med det beløb, der fradrages i den betalte grundskyld efter 1. pkt.

Stk. 8. Er der efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter ydet lån til hel eller delvis betaling af grundskyld, der omfatter stigninger i grundskyld vedrørende første halvår 2018, nedskrives dette lån med et beløb svarende til det beløb, lånet, der ydes for skatteåret 2018 efter denne lovs § 1, nr. 4, forhøjes med efter stk. 7, 2. pkt. *Stk. 9.* Told- og skatteforvaltningens afgørelser om almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven, og told- og skatteforvaltningens afgørelser om afslag på genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 3, og § 33, af almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 efter ejendomsvurderingsloven kan tidligst påklages til skatteankeforvaltningen fra og med den 1. januar 2019 og 3 måneder frem.