

Udskriftsdato: 26. december 2025

AFG nr 9836 af 26/09/2023 (Gældende)

Omkategorisering af en ejendom - Skattefri afståelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 23-0775704

Omkategorisering af en ejendom - Skattefri afståelse

Spørger har tidligere ejet en landbrugsejendom. Ejendommen blev solgt af Spørger den 1. juni 2022. Vurderingsstyrelsen har ved afgørelse af den 1. august 2023, med baggrund i de nye regler i ejendomsvurderingsloven givet ejendommen en ny kategori. Ejendommen er nu kategoriseret som en ejerbolig. Afgørelsen om ejendommens kategori har virkning fra den 1. marts 2021. Spørger har ikke valgt at søge om at komme med i overgangsordningen. Spørger ønsker at få svar på, om deres tidligere ejendom i relation til reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven var en ejerbolig på afståelsestidspunktet.

Skatterådet fandt, at en afgørelse om omkategorisering har samme retsvirkning som en vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Vurderingsstyrelsens afgørelse har virkning fra den 1. marts 2021. Ejendommen er afstået den 1. juni 2022. Skatterådet fandt således, at ejendommen var en ejerbolig på afståelsestidspunktet, idet Spørger har fravalgt overgangsordningen og en evt. ejendomsavance skulle derfor opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Da Spørgerne efter det oplyste, opfyldte betingelserne for et skattefrit salg efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, kunne ejendommen afstås skattefrit.

Skatterådsmøde 26. september 2023 - SKM2023. 491. SR

Offentliggøres i redigeret form

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at Spørgers tidligere ejendom kan anses som en ejerbolig, hvorefter salget af denne den 1. juni 2022 kan ske skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8?

Svar

1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

I henhold til de nye vurderinger af ejendomme har Spørger fået meddelelse om, at deres tidligere gård forventes at skifte kategori fra landejendom til ejerbolig (hvilket Spørger ikke har gjort indsigelser imod).

Spørger har vedlagt Vurderingsstyrelsens forslag til afgørelse, brev om forventet afgørelse samt endelig afgørelse om at ejendommen har skiftet kategori.

Vurderingsstyrelsen har med afgørelse af den 1. august 2023 truffet afgørelse om, at ejendommen beliggende Y-vej, Y-by, skal kategoriseres som en ejerbolig.

Spørger har mulighed for at vælge en overgangsordning. Hvis overgangsordningen vælges, bliver ejendommen for Spørgers vedkommende, fortsat anset for en landbrugsejendom. Ansøgning om overgangsordning skal ske inden 6 uger fra brevdatoen på Vurderingsstyrelsens afgørelse, altså den 1. august 2023

Ejendommen bliver omvurderet pr. 1. marts 2021 og Spørger solgte ejendommen pr. 1. juni 2022. Derfor er det Spørgers forståelse, at ejendommen var en ejerbolig på salgstidspunktet, medmindre Spørger indgår i overgangsordningen.

Følgende fremgår af vurderingsportalen.dk:

"[...] Skal jeg betale ejendomsavanceskat af gevinsten ved salg af ejerbolig?

Som udgangspunkt skal du ikke betale ejendomsavancebeskatning ved salg af en ejerbolig. Det er dog en betingelse, at du eller din ægtefælle eller registrerede partner skal have boet i ejendommen på et tidspunkt i din ejertid. I behøver ikke bo der, når du sælger. Midlertidigt ophold giver ikke skattefrihed. Det er vigtigt, at I reelt har boet der med henblik på varigt ophold.

Herudover skal det samlede grundareal være mindre end 1.400 m².

Hvis grunden er 1.400 m² eller mere, er salget også skattefrit, hvis der ikke kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller hvis en udstykning medfører en værdiforringelse på mere end 20 % af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Du skal have en erklæring fra den kommune, din bolig ligger i, om, at grunden ikke kan udstykkes, for at du kan blive fritaget for beskatning.

Hvis grunden kan udstykkes, og du ønsker en erklæring om en evt. værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse, skal du henvende dig til Vurderingsstyrelsen.

Vi kan først afgive værdiforringelseserklæringen, når kommunen har meddelt, at grunden kan udstykkes til selvstændig bebyggelse.

Hvis du har valgt overgangsordningen, og ejendommen stadig beskattes som landbrug, kan du som udgangspunkt kun sælge stuehuset med tilhørende grund og have skattefrit."

Da grunden er over 1400 kvm. har Spørger skrevet til kommunen og anmodet om en erklæring fra kommunalbestyrelsen. Spørger har fået følgende erklæring fra Y-Kommune, hvoraf det fremgår:

"Hej Spørger

Nedenstående erklæring sender vi ofte i forbindelse med dokumentationskrav for, at et salg er undtaget ejendomsavancebeskatning. Så jeg forestiller mig at det er tilstrækkeligt også i forhold til de nye ejendomsvurderinger.

I har forespurgt, om der er mulighed for at udstykke ejendommen Y-vej, Y-by.

Ejendommen ligger i landzone. I landzone må der med få undtagelser ikke ske udstykning uden forudgående landzonetilladelse. Der kan som alt overvejende hovedregel ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning til bolig- eller erhvervsformål. Der ses ikke at være særlige begrundelser for, hvorfor udstykning af ejendommen skulle kunne tillades. Udstykning af ejendommen vurderes derfor ikke at være mulig."

Mailen er underskrevet landzonemedarbejder hos Y-Kommune.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det er Spørgers opfattelse, at spørgsmålet skal besvares med "Ja". Som begrundelse herfor har spørger anført følgende:

Det er Spørgers opfattelse, at der i ejendomsavancebeskatningsloven ikke er formkrav til erklæringen, men at erklæringen skal komme fra kommunalbestyrelsen i kommunen. Det er dog Spørgers opfattelse, at kommunalbestyrelsen kan delegere kompetencen til udvalg eller forvaltningen. Spørger kan forstå af teksten i mailen, at ovenstående afdeling normalt udsteder erklæringerne. Spørger har fået det nedenstående positivt bekræftet telefonisk hos SKAT i erhvervsafdelingen.

I vejledningen til det bindende svar på skat.dk står der således også at vejledningen skal komme fra kommunens tekniske forvaltning:

"Fast ejendom

Du skal medsende:

- Aftalen mellem køber og sælger - ofte slutseddel eller skøde.
- Udstykningserklæringer, hvis du har spørgsmål om fortjenesten af ejerboligen er skattefri (for grunde over 1.400 m²). Det vil sige en erklæring fra fx kommunens tekniske forvaltning om, hvorvidt der kan udstykkes fra grunden til en selvstændig bebyggelse.
- Vurderinger af handelsprisen, fx fra en ejendomsmægler eller valuar, hvis det foreligger.
- Lejekontrakter, hvis vi skal tage hensyn til udlejningen af ejendommen, når den bliver solgt."

Da det vil udløse en ekstra skat ikke at indgå i overgangsordningen, har Spørger brug for svar på spørgsmålet for at kunne tage stilling til denne.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at Spørgers tidligere ejendom kan anses som en ejerbolig, hvorefter salget af denne den 1. juni 2022 kan ske skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Begrundelse

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1., at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder er skattefri, 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 stk. 1.

Ejendommen skal altså have tjent som en bolig for ejeren og/eller dennes husstand i hele eller en del af ejertiden. Det er ikke et krav, at ejeren eller dennes husstand bor i ejendommen på salgstidspunktet.

Hvis beboelseskrauet er opfyldt, gælder det for ejendomme med et grundareal på 1.400 m² eller mere, at fortjenesten ved salget kun er skattefri, hvis en af følgende betingelser også er opfyldt:

- a) der skal efter en offentlig myndigheds bestemmelse ikke kunne udstykkes fra grunden til selvstændig bebyggelse, eller
- b) en udstykning ifølge erklæring fra Vurderingsstyrelsen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Er hverken a) eller b) opfyldt, er fortjenesten ved salget skattepligtig.

De ejendomme, der er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, er de ejendomme, der på afståelsestidspunktet har karakter af en- eller tofamiliehuse.

Der er ved lov nr. 369 af 2 april 2023 vedtaget en ny mulighed for, at Skatteforvaltningen i visse tilfælde skal kunne træffe beslutning om kategorisering af ejendomme, selv om vurderingen pr. 1. marts 2021 endnu ikke foreligger. Se ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 1.

Når en ejendom henføres til en kategori i medfør af ejendomsvurderingslovens § 83 a, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af samme lovs § 3. Dette indebærer, at kategoriseringen vil få den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, som en vurdering

efter ejendomsvurderingslovens § 5 og 6. Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven virkning for overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren. Se ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 4. pkt.

En afgørelse efter ejendomsvurderingslovens § 83 a, har virkning fra 1. marts 2021.

Ved lov nr. 369 af 2. april 2023 blev bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 83 om overgangsreglerne ændret. Det fremgår af forarbejderne hertil, at overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83 skal ses i sammenhæng med, at kategorisering fra fx landbrugsejendom til ejerbolig betyder, at grunden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille, som kan være op til 34. Til gengæld kan en beboelsesejendom under visse betingelser sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, mens landbrugsejendomme og skovejendomme under visse betingelser er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, er under visse betingelser fritaget for avancebeskatningen.

Ved lov nr. 679 af 3. juni 2023 er der vedtaget en tilføjelse i § 83 a stk. 2, 4. pkt., til den eksisterende bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 83 a. Bestemmelsen vedrører omkategoriseringer af ejendomme i relation til ejendomsvurderingslovens § 3, herunder § 5 og 6. Af § 83 a, stk. 2, 4. pkt. følger, at:

"[...] Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboscattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. 1. pkt."

Ændringen, herunder tilføjelsen til ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 4. pkt. kom ind som et ændringsforslag ved lovbehandlingen. Det fremgår af bemærkningerne i betænkningen, at kategoriseringen - foruden betydning for beregning af ejendomsskatter m.v. - vil have den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 og aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3. Herudover fremgår det, at ændringsforslaget vil indebære en præcisering af, at kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 83 a, vil have virkning i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven og andre regler i skattelovgivningen, der henviser til ejendomsvurderingsloven og ligeledes regulerer beskatning i forbindelse med direkte eller indirekte overdragelse af ejendomme i situationer, der falder ind under den respektive lovgivning.

Ejendommen har tidligere været vurderet som en landbrugsejendom. Ejendommen har et samlet grundareal på afrundet 73.000 m².

Det er oplyst, at Vurderingsstyrelsen har omkategoriseret ejendommen fra dens tidligere vurdering som landbrugsejendom. Vurderingsstyrelsen har vurderet ejendommen som en ejerbolig. Dette fremgår af Vurderingsstyrelsens afgørelse af den 1. august 2023. Afgørelsen har virkning fra 1. marts 2021.

Af forarbejderne til lov nr. 369 af 2. april 2023 følger det, som gengivet ovenfor, at beboelsesejendomme (ejerboliger) under visse betingelser, kan sælges skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Som beskrevet ovenfor, så har en omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 83 a med hjemmel i § 3, samme retsvirkning som en vurdering efter §§ 5 og 6. En omkategorisering har derfor i forhold til ejendomsavancebeskatningslovens regler, samme virkning som en vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6. Se betænkning til lovforslag nr. 114 ([Lov nr. 679 af 03-06-2023](#)).

Der er i den nye ejendomsvurderingslov indført en række overgangsregler (overgangsordningen). Hvis der træffes et valg efter overgangsordningen, så har valget betydning for hvordan en ejendom skal behandles i relation til ejendomsavancebeskatningsloven.

For ejendomme som ved en tidligere vurdering efter tidligere gældende vurderingslov, er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug og som efter den nye ejendomsvurderingslov skal vurderes som en ejerbolig, kan ejeren eller ejerne i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom. Se ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 1. pkt.

Har ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor Vurderingsstyrelsen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget om ejendommens vurdering, særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår. Se ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 2. pkt.

En tidligere ejer af ejendommen, kan dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Se ejendomsvurderingslovens § 83, stk. 2, 3. pkt.

Spørger kan således vælge, at ejendommen efter § 83, stk. 2, 3. pkt. fortsat skal behandles som en landbrugsejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Hvis Spørger ikke vælger dette, så anses ejendommen for en ejerbolig fra 1. marts 2021, jf. Vurderingsstyrelsens afgørelse af den 1. august 2023 samt lovforarbejderne til ejendomsvurderingslovens § 83 a, som gengivet ovenfor.

Det er herefter Skattestyrelsens opfattelse, at ejendommen på afståelsestidspunktet, skal anses for en ejerbolig. Ejendommen er derfor omfattet af bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Det er oplyst, at ejerne har beboet ejendommen i deres ejertid. Det er herefter Skattestyrelsens opfattelse, at første led i betingelserne for at opnå skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, er opfyldt.

Det er oplyst, at ejendommens samlede areal er over 1.400 m².

Y-Kommune har vurderet, at der ikke kan ske udstykning til selvstændig bebyggelse fra ejendommen, da ejendommen er beliggende i landzone. Betingelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 2, findes derfor ligeledes for opfyldt.

Henset hertil, er det Skattestyrelsens opfattelse, at betingelserne for skattefri afståelse i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 er opfyldt. Ejendommen kan derfor sælges skattefrit.

Det bemærkes, at såfremt Spørger vælger at benytte sig af den såkaldte overgangsordning for 2021, hvorefter den hidtidige kategorisering som landbrugsejendom opretholdes, da vil fortjenesten være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9. Det betyder bl.a., at fortjeneste ved salg af jorden vil være skattepligtig.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltrådte Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Ejendomsavancebeskatningslovens § 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) 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 told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse [...]

Ejendomsavancebeskatningslovens § 9

Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsvurderingsloven, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes. Tilsvarende gælder for den del af fortjenesten, som vedrører ejerboligen, ved afståelse af en ejendom, der indeholder en eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse [...]

Ejendomsvurderingslovens § 83

Alle ejendomme, som efter §§ 87 eller 88 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter denne lov pr. 1. marts 2021, jf. § 5.

Stk. 2. Skal en ejendom, som efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom. Har ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor told- og skatteforvaltningen som led i en vurdering eller i medfør af § 83 a træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår. En tidligere ejer i vurderingsåret kan dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejer har afstået ejendommen, vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugsejendom eller en skovejendom i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboscattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk.

2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., for så vidt angår den pågældende tidligere ejer [...]

Ejendomsvurderingslovens § 83 a

Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, jf. § 3, kan ved vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 i følgende tilfælde træffes uafhængigt af vurderingen:

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

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

Stk. 2. En beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendommen efter den 1. marts 2021. Inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen. Afgørelsen har i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskattelovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskattelovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., virkning for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. 1. pkt. [...]

Forarbejder

Lov nr. 369 af 2. april. 2023

"Til § 2

[...] Overgangsreglerne i ejendomsvurderingslovens § 83 skal ses i sammenhæng med, at kategorisering som ejerbolig betyder, at grunden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille, som kan være op til 34. Til gengæld kan en beboelsesejendom under visse betingelser sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, mens landbrugsejendomme og skovejendomme under visse betingelser er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 9, hvorefter den del af fortjenesten, der vedrører stuehus, samt tilhørende grund og have, er fritaget for avancebeskatningen. Der er således både fordele og ulemper ved begge former for kategorisering. Da en ejendom kan ændre ejendomskategori ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, uden at ejendommen som sådan er ændret, vil indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem for visse borgeres vedkommende kunne betyde væsentlige ændringer i ejendomsbeskatningen som konsekvens af, at der med ejendomsvurderingsloven er sket en tydeliggørelse af, hvornår en ejendom skal betragtes som henholdsvis en landbrugs- og skovejendom eller en ejerbolig. [...]" (Skattestyrelsens fremhævning)

Betænkning til lovforslag nr. L114 (Lov nr. 679 af 03-06-2023):

"Til nr. 9

[...] Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 1. pkt., at en beslutning, der i medfør af stk. 1 træffes uafhængigt af vurderingen, er en selvstændig afgørelse, der skal meddeles den eller dem, der ifølge et autoritativt register ejede ejendommen den 1. marts 2021, og den eller dem, der ifølge et autoritativt register måtte have erhvervet ejendom men efter den 1. marts 2021. Det fremgår af stk. 2, 2. pkt., at inddragelsen af ejendommens ejer ved afgørelsen sikres ved en agterskrivelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 3. pkt., at klage over afgørelsen skal være modtaget i skatteankeforvaltningen senest 6 uger efter datering af afgørelsen.

Når en ejendom henføres til en kategori i medfør af ejendomsvurderingslovens § 83 a, vil det have samme retsvirkninger, som når dette sker som led i vurderingen i medfør af § 3. Det indebærer, at kategoriseringen - foruden betydning for beregning af ejendomsskatter m.v. - vil have den samme betydning i forhold til den øvrige skattelovgivning, herunder i forhold til afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 og aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3. Der henvises til bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 83 a, jf. Folketingstidende 2022-23, 2. samling, tillæg A, L 53 som fremsat, side 32.

[...] Det foreslås med nr. 07, at det i ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, indsættes som 4. pkt., at afgørelsen i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningslovens § 40 C, stk. 8, 1. pkt., aktieavancebeskatningslovens § 34, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., boafgiftslovens § 29, stk. 2, 5. pkt., dødsboskatte-lovens § 29, stk. 3, 3. pkt., kildeskattelovens § 33 C, stk. 1, 6. pkt., ligningslovens § 14, stk. 2, 3. pkt., pensionsbeskatningslovens § 15 A, stk. 3, 5. pkt., og virksomhedsskatte-lovens § 22 c, stk. 2, nr. 4, 2. pkt., har virkning for direkte eller indirekte overdragelser, der finder sted fra og med den dato, hvor den er meddelt ejeren, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2, 1. pkt.

Ændringsforslaget vil indebære en præcisering af, at kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 83 a vil have virkning i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven og andre regler i skattelovgivningen, der henviser til ejendomsvurderingsloven og ligeledes regulerer beskatning i forbindelse med direkte eller indirekte overdragelse af ejendomme i situationer, der falder ind under den respektive lovgivning. Det samme fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 83 a, jf. ovenfor. For at tydeliggøre retsstillingen foreslås det dog med ændringsforslaget, at dette også skal fremgå af lovteksten.

For nærmere bemærkning om forskellen mellem direkte og indirekte overdragelser henvises der til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 3, nr. 02, jf. ændringsforslag nr. 9. [...]"