



Fremsat den 20. november 2019 af skatteministeren (Morten Bødskov)

## Forslag

til

### Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsavancebeskatningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven

(Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager, afledt skattemæssig virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld samt andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.)

#### § 1

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, som ændret ved § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018 og § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »grunden«: », jf. dog stk. 2«.

2. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstyknings- og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

3. I § 3, stk. 1, nr. 4, indsættes efter »Erhvervsejendom«: », grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver,«.

4. § 4, nr. 7, ophæves, og i stedet indsættes:

»7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.

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

5. I § 4 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Beslutning efter stk. 1, nr. 1-5, om ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter.«

6. I § 5, stk. 2, 2. pkt., ændres »eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse« til: »hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg«.

7. I § 6, stk. 1, nr. 5, indsættes efter »på hvilke der er foretaget«: »nedrivning eller«, og », eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse« udgår.

8. I § 6, stk. 1, nr. 10, ændres »betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt« til: »en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører«.

9. I § 6, stk. 1, nr. 11, ændres »§ 35 skal foretages eller ændres« til: »§§ 35, 36 eller § 37, skal foretages, eller hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller § 37, skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres«.

**10.** I § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, ændres »byggeomdningsarbejder« til: »byggemodning«.

**11.** I § 6, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Ændrer en ejendom kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, skal ejendommen enten vurderes eller omvurderes ved den førstkomende vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke anses for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.«

**12.** I § 7, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Begivenheder omfattet af 2. pkt. anses dog for indtruffet på det tidspunkt, da begivenheden fandt sted, hvis told- og skatteforvaltningen modtager dokumentation for tidspunktet for skaden på ejendommen.«

**13.** I § 7, stk. 4, 2. pkt., og § 41, stk. 2, 2. pkt., ændres »på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort« til: »1 år efter det tidspunkt, hvor der er meddelt godkendelse af et vejprojekt, medmindre andet dokumenteres«.

**14.** I § 10, stk. 1, nr. 3, ændres »§ 35, stk. 1« til »§ 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1«.

**15.** I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres »§§ 28-33« til: »§§ 19 a, 19 b og 28-33«.

**16.** I § 15, stk. 2, 4. pkt., ændres »fordelinger som nævnt i §§ 35-37« til: »andre dele af vurderinger foretaget efter denne lov«.

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

»Stk. 3. Indgår der ved ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien modelberegninger, vil konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold ikke skulle medregnes ved ansættelsen, hvis forholdene samlet set påvirker ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mindre end 5 pct.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

**18.** I § 16 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Ejendomsværdien ansættes inklusive moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusive moms.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**19.** I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Grundværdien ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusive moms. Kan grunden eller dele heraf anvendes til både boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste

økonomiske anvendelse, og eksklusive moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. stk. 1.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**20.** I § 17, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af §§ 42 eller 43 i lov om planlægning.«

**21.** I § 18 indsættes som stk. 3-6:

»Stk. 3. I områder udlagt til boliganvendelse, hvor Plandataregistret alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien ud fra den faktiske anvendelse, hvis denne er mulig efter Plandataregistret. Den mulige udnyttelse af grunden opgøres efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse efter 2. pkt. kan dog ikke opgøres til mere, end hvad der følger af Plandataregistret.

Stk. 4. I de tilfælde, hvor Plandataregistret ud over en generel angivelse tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien efter den specifikke anvendelse, hvis dette medfører en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter stk. 3 eller 5.

Stk. 5. I de stk. 3 nævnte tilfælde, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter Plandataregistret, ansættes grundværdien efter § 20 på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering

Stk. 6. For ubebyggede grunde, som er omfattet af stk. 3, ansættes grundværdien efter anvendelse som fritliggende enfamiliehus med den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet, jf. dog stk. 3, 3. pkt.«

**22.** Efter § 19 indsættes:

»§ 19 a. Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes, uanset § 15, stk. 1, på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

Stk. 2. Der ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra ejendomsværdien som nyopført at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi som nyopført. Bygningsværdien for ejerlejligheden som nyopført pr. kvadratmeter boligareal ansættes svarende til bygningsværdien for nyopførte enfamiliehuse af almindelig størrelse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som ejerlejligheden. Bygningsværdien for et nyopført enfamiliehus opgøres som ejendomsværdien som nyopført fratrukket grundværdien.

Stk. 3. For ejerlejligheder placeret i en moderejendom, hvor bedste økonomiske anvendelse, jf. § 17, er planlagt anvendelse efter § 18, fordeles den del af moderejendommens samlede grundværdi, der ikke fordeles efter stk. 2, på de en-

kelte ejerlejligheder efter § 21, der tillægges grundværdien efter stk. 2.

*Stk. 4.* For ejendomme omfattet af stk. 1, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien efter stk. 2 med udgangspunkt i en gennemsnitlig ejerlejlighed.

§ 19 b. Grundværdien for rækkehuse på moderejendomme ansættes, uanset § 15, stk. 1, efter samme metode som ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.«

23. I § 20, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Til brug for beregningen af udnyttelsen anvendes det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, stk. 1.«

24. I § 20 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, hvis told- og skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen.«

25. Efter § 20 indsættes:

»§ 20 a. Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

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

*Stk. 3.* Indeholder Plandataregistreret ikke tilstrækkelige oplysninger om en ubebygget ejerboliggrunds mulige anvendelse og udnyttelse til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som fritliggende enfamiliehus i byzone og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering. For de i 1. pkt. nævnte tilfælde, hvor den ubebyggede grund er beliggende i sommerhusområde, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som sommerhus og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering. For de i 1. pkt. nævnte tilfælde, hvor den ubebyggede grund er beliggende i landzone, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse, eller den ubebyggede grund er omfattet af §§ 28-33.

*Stk. 4.* Grundværdien for en grund, der ligger i landzone og er omfattet af stk. 1 eller 2, ansættes uden hensyntagen til, hvorvidt grundene kan udstykes.«

26. I § 21, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »grundareal«: », jf. dog § 19 a«, og i 3. pkt. indsættes efter »Moderejendommens grundværdi«: », herunder efter § 19 a, stk. 3,«.

27. Efter § 21 indsættes før overskriften før § 22:

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

*Stk. 2.* Foranlediger en ændring omfattet af stk. 1, at told- og skatteforvaltningen ændrer grundværdiansættelsen for en anden ejerbolig efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 3. pkt., eller stk. 4, 3. pkt., anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, jf. denne lovs § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.«

28. I § 22, stk. 2, 1. pkt., ændres »ansættes til« til: »udgør«.

29. I § 23 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Ændres eller ophører en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, hvor ejendommene er omfattet af § 22, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem ejendommene efter grundarealet. Beslutter told- og skatteforvaltningen, at flere ejendomme skal vurderes samlet efter § 2, stk. 3, hvoraf en eller flere af ejendommene er omfattet af § 22, overføres fradraget til enheden af ejendomme, som skal vurderes samlet.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

30. I § 23, stk. 2, der bliver stk. 3, ændres »Ansættelsen af fradrag« til: »Fradrag«.

31. I § 26 ændres »§ 16, stk. 2« til: »§ 16, stk. 3«.

32. I § 29, stk. 1, 1. pkt., ændres »§§ 17-20« til: »§§ 17-20 a«, og i stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 2, stk. 2« til: »§ 2, stk. 3«.

33. § 38, stk. 1, affattes således:

»Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageberegning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau:

- 1) Når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.
- 2) Når der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter denne lovs § 6, stk. 1, nr. 4-8, 10 eller 11, er opfyldt.
- 3) Når der på en ejendom, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, sker ændring af ejendommens grundareal.

4) Når en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, etableres, ændres eller ophører.«

**34.** I § 40, stk. 1, nr. 4, indsættes efter »etableres«: », ændres«, og »§ 2, stk. 2« ændres til: »§ 2, stk. 3«.

**35.** § 45, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for:

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

Stk. 3. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for:

- 1) Ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for:

- 1) Sommerhuse og andre fritidshuse og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.
- 2) Sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund og sommerhusejerlejligheder på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.
- 3) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3.

Stk. 5. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

Stk. 6. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhversejendomme, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Stk. 7. Ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 6, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, anvendes det indeks, der anvendes for ejendommen på grunden, jf. § 4, stk. 1, nr. 5. Er der flere forskellige ejendoms kategorier som nævnt under § 4, stk. 1, nr. 4, beslutter told- og skatteforvaltningen ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter, hvilket indeks der anvendes.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

**36.** I § 55, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge Plandataregistrets oplysninger til grund, medmindre told- og

skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.«

**37.** Efter § 58 indsættes i *kapitel 11*:

»§ 58 a. Told- og skatteforvaltningen kan foretage vurdering af ejerboliger efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af denne lovs §§ 55 og 56.

§ 58 b. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.«

**38.** Efter § 63 indsættes i *kapitel 12*:

»§ 63 a. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.«

**39.** I § 64, stk. 1, ændres »tilbagebetaling af« til: »kompensation efter tilbagebetalingsordningen for«.

**40.** § 64, stk. 2, nr. 3-5, affattes således:

- »3) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugsejendomme, samt ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var landbrugsejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en landbrugsejendom.
- 4) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som skovejendomme, samt ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var skovejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en skovejendom.
- 5) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov er ejet af staten, kommunerne eller regionerne, samt ejendomme som, ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var ejet af staten, kommunerne eller regionerne, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var ejet af staten, kommunerne eller regionerne.«

**41.** I § 64, stk. 3, udgår »i særlige tilfælde«, og som 2. pkt. indsættes:

»Afgørelsen kan omfatte én eller flere vurderinger eller omvurderinger.«

**42.** I § 64, stk. 4, 1. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 1-3«.

**43.** *Overskriften før § 65* affattes således:

»Tilbageregning af *aktuel* vurdering.«

**44.** § 65 affattes således:

»§ 65 a. Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, tilbageregnes til alle tidligere vurderingsår til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012 for ejendomme, der ikke

har en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011. Før tilbage-regningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct.«

**45.** I § 66, stk. 1, 1. pkt., ændres »Sammenligning« til: »Tilbage-regning«, og »for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages« udgår, og i 2. pkt. ændres »foretages sammenligningen« til: »tilbage-regnes«.

**46.** § 66, stk. 2, ophæves.

**47.** § 67, stk. 1, 1. og 2. pkt., affattes således:

»Ved tilbage-regning efter § 65 anvendes reglerne i §§ 44-47. Det er kategoriseringen efter §§ 3 og 4, som bestemmer hvilket prisindeks, der anvendes til tilbage-regning i hele perioden 2011-2020.«

**48.** I § 67, stk. 2, 1. pkt., ændres »sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73« til: »tilbage-regningen og genberegningen af skatter, jf. § 73, og en eventuel kompensation, jf. § 74«.

**49.** I § 67, stk. 3, ændres »sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i« til: »tilbage-regningen efter dette kapitel dog på trods af«, og som 2. pkt. indsættes:

»Medfører told- og skatteforvaltningens afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, en ændring af vurderingen, genberegnes kompensationen efter § 73, stk. 1.«

**50.** I § 68, stk. 1, 1. pkt., ændres »til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021,« til: »den tilbage-regnede ejendomsværdi henholdsvis grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen«, og 2. pkt. ophæves.

**51.** I § 68, stk. 2, 1. pkt., ændres »til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021,« til: »den tilbage-regnede grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen«, og 2. pkt. ophæves.

**52.** I § 69 og § 70, stk. 2, ændres »sammenligningen med tidligere vurderinger« til: »tilbage-regningen til tidligere år«.

**53.** §§ 71 og 72 ophæves.

**54.** § 73, stk. 1, affattes således:

»Tilbage-regnede værdier efter §§ 65-70 anvendes i en genberegning af de skatter, der oprindeligt er beregnet efter vurderinger og omvurderinger i de år, der er sket tilbage-regning til.«

**55.** I § 73, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »aktuelle år«: »efter §§ 65-70«.

**56.** I § 73 indsættes som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. Resulterer genberegningen efter stk. 1-3 i en kompensation, jf. § 74, stk. 1, fastlåses kompensationen til tidspunktet for genberegningen.

Stk. 5. Klager en eller flere ejendommejerere over vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genberegnes kompensationen efter klagesagens afslutning.«

**57.** Overskriften før § 74 affattes således:

»Udbetaling og bortfald af kompensation.«

**58.** I § 74, stk. 1, 1. pkt., ændres »kompensation« til: »samlet kompensation«, og i 3. pkt. ændres »Tilbagebetaling foretages« til: »Kompensation udbetales«.

**59.** I § 74, stk. 2, 1. pkt., ændres »Tilbagebetaling sker« til: »Kompensation udbetales«, og efter »beregnete skatter« indsættes: »på tidspunktet for beregningen af resultatet af tilbage-regningen og genberegningen, jf. § 67, stk. 2«.

**60.** I § 75, stk. 1, 1. pkt., ændres »Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor« til: »Krav på kompensation indtræder, når«, og i 2. pkt. ændres »foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor« til: »indtræder krav på kompensation dog, når«.

**61.** I § 75, stk. 3, ændres »foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling« til: »udbetales ikke kompensation i tilfælde, hvor udbetaling«.

**62.** I § 75, stk. 4, ændres »Tilbagebetalinger« til: »Kompensation«, og »civilretligt i enhver henseende« ændres til: »i henhold til § 52 i lov om leje og erhvervslejelovens § 12«.

**63.** I § 75 indsættes som stk. 5 og 6:

»Stk. 5. Kompensationsbeløbet udbetales senest 60 dage efter kravets indtræden.

Stk. 6. Krav på kompensation kan ikke overdrages, før kravet er indtrådt. Aftaler om sådanne overdragelser er ugyldige.«

**64.** I § 76, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., ændres »tilbagebetales« til: »udbetales«, og i stk. 2, 2. pkt., ændres »tilbagebetaling« til: »udbetaling«.

**65.** I § 76, stk. 1, 1. pkt., ændres »forrentes med« til: »tillægges«, og »tilbagebetalingen« til: »udbetalingen«, og i 2. pkt. ændres »Renterne« til: »Tillægget«, og efter »indkomst« indsættes: », men behandles i øvrigt som en del af en samlet kompensation«.

**66.** § 76, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Er en vurdering som nævnt i § 65, stk. 1, ikke påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseen-

der. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v. Vurderinger som nævnt i 1. og 2. pkt. kan ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genoptages eller ændres.«

**67.** I § 77, stk. 1, ændres »foretages ikke tilbagebetaling« til: »udbetales ikke kompensation«, og efter »påklages« indsættes: », eller anmodes genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020«.

**68.** I § 77, stk. 2, 1. pkt., ændres »andre« til: »almindelige«, og »tilbagebetaling« ændres til: »udbetaling«, og i 2. pkt. ændres »tilbagebetalingstidspunktet« til: »udbetalingstidspunktet«.

**69.** Efter § 85 indsættes:

»§ 85 a. For ejendomme, der er omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-4 og 6-8, og som skal vurderes i lige år, jf. § 5, henses der ved ansættelsen af grundværdien ved den almindelige vurdering pr. 1. januar, kun til mulige anvendelser til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, jf. § 18. Er anvendelsen efter 1. pkt. ikke mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter. Følger det af plangrundlaget, at en del af en ejendom omfattet af 1. pkt., skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, tillægges denne del af grunden ingen værdi i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter § 18.«

**70.** § 89, stk. 1, 3. pkt., affattes således:

»Vurderinger omfattet af 1. pkt., der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1, kan påklages i 3 måneder efter klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet.«

**71.** § 89, stk. 2, 3. pkt., affattes således:

»Vurderinger omfattet af 1. pkt., der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1, kan påklages i 3 måneder efter klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet.«

## § 2

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, foretages følgende ændring:

**1.** I § 9, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 2, stk. 2« til: »§ 2, stk. 3«.

## § 3

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 688 af 8.

juni 2017 og § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 1, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget for beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og denne lov.«

**2.** § 4, nr. 6, 3. pkt., affattes således:

»Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov.«

**3.** I § 4 a, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »den pågældende ejendom i«: »året før«.

**4.** I § 4 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »anvendes ansættelsen i året før indkomståret i stedet for ansættelsen i indkomståret« til: »anvendes ansættelsen i indkomståret i stedet for ansættelsen i året før indkomståret«, og i 2. pkt. ændres »betales ikke ejendomsværdiskat« til: »anvendes ansættelsen«.

**5.** I § 4 a, stk. 3, 1. pkt., udgår »året efter«.

**6.** § 4 b, stk. 2, nr. 1, affattes således:

»1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før indkomståret.«

**7.** § 4 b, stk. 6, ophæves.

Stk. 7 og 8 bliver herefter stk. 6 og 7.

## § 4

I lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013, som ændret senest ved § 5 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:

**1.** Efter kapitel VI indsættes:

### »Kapitel VI a

*Særlige regler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022*

**§ 32.** Ved fastsættelsen af det afgiftspligtige grundlag for grundskylden i 2021 for ejendomme, der er vurderet pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 5, finder stk. 2 anvendelse.

*Stk. 2.* For nye grunde som nævnt i § 1, stk. 2, hvor der er sket ændring af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold, og ejerlejligheder, hvor der er sket ændringer i fordelingstallet, og hvor told- og skatteforvaltningen i forbindelse med vurderingen pr. 1. oktober 2019 har foretaget en ansættelse efter § 33, stk. 16-18, 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, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslo-

vens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, anvendes denne ansættelse efter reduktion for fritagelser for grundskyld ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2, for grundskylden i 2021. For ejendomme, hvor der foretages en ansættelse pr. 1. oktober 2019 og pr. 1. januar 2020 som nævnt i 1. pkt., anvendes ansættelsen pr. 1. januar 2020. Ved bortfald af fradrag for forbedringer anvendes grundværdien uden det tidligere fradrag for forbedringer ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Fradrag for forbedringer, som er givet med virkning for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, eller før, fratrækkes i ansættelsen efter § 33, stk. 16-18, 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, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Ved beregningen fremskrives ansættelsen for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi til skatteårets niveau, med reguleringsprocenten for de mellemliggende år, jf. § 1, stk. 3.

*Stk. 3.* Ved fastsættelsen af det afgiftspligtige grundlag for grundskylden i 2022 for ejendomme, der ikke er vurderet pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 5, men pr. 1. januar 2021 efter ejendomsvurderingslovens § 5, finder stk. 4 anvendelse.

*Stk. 4.* For nye grunde som nævnt i § 1, stk. 2, hvor der er sket ændring af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold, og ejerlejligheder, hvor der er sket ændringer i fordelingstallet, og hvor told- og skatteforvaltningen i forbindelse med vurderingen pr. 1. oktober 2020 har foretaget en ansættelse efter § 33, stk. 16-18, 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, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2021 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, anvendes denne ansættelse efter reduktion for fritagelser for grundskyld ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2, for grundskylden i 2022. For ejendomme, hvor der foretages en ansættelse pr. 1. oktober 2020 og pr. 1. januar 2021 som nævnt i 1. pkt., anvendes ansættelsen pr. 1. januar 2021. Ved bortfald af fradrag for forbedringer anvendes grundværdien uden det tidligere fradrag for forbedringer ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Fradrag for forbedringer, som er givet med virkning for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, eller før, fratrækkes i ansættelsen efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gæl-

dende 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, § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, ved beregningen af det afgiftspligtige grundlag efter § 1, stk. 2, nr. 2. Ved beregningen fremskrives ansættelsen for det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi til skatteårets niveau, med reguleringsprocenten for de mellemliggende år, jf. § 1, stk. 3.«

## § 5

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018, som ændret ved § 23 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, § 7 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 12 i lov nr. 1130 af 11. september 2018 og § 6 i lov nr. 1726 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

**1.** § 33, stk. 7, affattes således:

»*Stk. 7.* Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, jf. stk. 3, tillægges skattemæssig virkning for vurderinger eller dele af vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen eller en del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede. I så fald tillægges vurderingen eller delen af vurderingen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering eller del af en vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget. En ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt af en ændret eller foretaget vurdering eller af en del af en vurdering, jf. 2. pkt., kan alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren. I de tilfælde hvor en ejer kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til told- og skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering eller del af en vurdering, eller har gjort opmærksom på, at der ikke er foretaget ansættelse af ejendomsværdiskat eller, at ejendomsværdiskatten er ansat for lavt, kan der ikke ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 og tidligere år, medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren.«

**2.** I § 33 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. stk. 3, tillægges skattemæssig virkning for vurderinger eller dele af vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har bevirket, at vurderingen eller delen af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede eller ikke er blevet ændret. I så fald tillægges vurderingen eller delen af vurderingen skattemæssig virkning for den pågældende ejer fra tidspunktet for den vurdering eller del af en vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget. I de tilfælde, hvor genoptagelsen eller foretagelsen af en vurdering eller en del af en vurdering, jf. 2. pkt., ikke er varslet af told- og skatteforvaltningen senest 6 måneder efter, at told- og skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder fravigelsen af fristerne i stk. 2, jf. stk. 1, kan en heraf afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt. I de tilfælde hvor genoptagelsen eller foretagelsen af en vurdering eller en del af en vurdering, jf. 2. pkt., finder sted efter 3 måneder efter varslingen, kan en heraf afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., medmindre fristen for genoptagelsen eller foretagelsen af vurderingen eller del af vurderingen er forlænget som følge af en imødekommeelse af en anmodning herom fra ejeren, og afgørelsen træffes inden for denne forlængede frist.«

Stk. 8 bliver herefter stk. 9.

**3. I § 33 a, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:**

»Har et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.«

**4. I § 33 a, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:**

»Har et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring

af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.«

**5. I § 33 a, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:**

»Har et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.«

**6. I § 34 a, stk. 4, 1. pkt., ændres »stk. 7 og 8« til: »stk. 7-9«.**

## § 6

I lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Videreførelse af vurderingerne, ændring af vurderingsterminen, udskydelse af fremrykning af beskatningsgrundlaget m.v.) foretages følgende ændring:

**1. § 3, nr. 2, 7, 9, 11, 14 og 15, ophæves.**

## § 7

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2020, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* § 3, nr. 4, 5 og 7, træder i kraft den 1. januar 2021.

*Stk. 3.* § 6 træder i kraft den 31. december 2019.

*Stk. 4.* § 1, nr. 27, og § 5, nr. 3-5 finder ikke anvendelse, hvis klage- eller retssagen vedrører en vurdering foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

*Stk. 5.* Har told- og skatteforvaltningen fra og med den 1. juni 2019 og frem til denne lovs ikrafttræden foretaget eller ændret en vurdering eller en del af en vurdering efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, og er dette tillagt skattemæssig virkning efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, 2. pkt., finder § 5, nr. 1, anvendelse for ansættelsen eller ændringen af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt heraf.



# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
  - 1.1. Lovforslagets formål og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Kategorisering og indeksering af ejendomme
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Den foreslåede ordning
  - 2.2. Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Den foreslåede ordning
  - 2.3. Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering
    - 2.3.1. Gældende ret
    - 2.3.2. Den foreslåede ordning
  - 2.4. Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse
    - 2.4.1. Gældende ret
    - 2.4.2. Den foreslåede ordning
  - 2.5. Anvendelse af plandata fra Plandataregistret
    - 2.5.1. Gældende ret
    - 2.5.2. Den foreslåede ordning
  - 2.6. Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser
    - 2.6.1. Gældende ret
    - 2.6.2. Den foreslåede ordning
  - 2.7. Ejerboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv
    - 2.7.1. Gældende ret
    - 2.7.2. Den foreslåede ordning
  - 2.8. Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi
    - 2.8.1. Gældende ret
    - 2.8.2. Den foreslåede ordning
  - 2.9. Servitutter om byggeretter
    - 2.9.1. Gældende ret
    - 2.9.2. Den foreslåede ordning
  - 2.10. Vurderingsnorm for ejerlejligheders grundværdiansættelse
    - 2.10.1. Gældende ret
    - 2.10.2. Den foreslåede ordning
  - 2.11. Justeringer af tilbagebetalingsordningen
    - 2.11.1. Gældende ret
    - 2.11.2. Den foreslåede ordning
      - 2.11.2.1. Samvurderede ejendomme
      - 2.11.2.2. Beregningsmetode ved genberegning af skatter
      - 2.11.2.3. Ingen genberegning efter beregning af kompensationstilbud
      - 2.11.2.4. Kompensation udbetales som et samlet beløb
      - 2.11.2.5. Kompensation for endnu ikke opkrævet grundskyld

- 2.11.2.6. *Klagesags afslutning medfører ny kompensationsberegning*
- 2.11.2.7. *Accept af kompensation medfører fuld og endelig afregning*
- 2.12. *Afledt skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger*
  - 2.12.1. *Gældende ret*
    - 2.12.1.1. *Reglerne om ordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering*
    - 2.12.1.2. *Reglerne om ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering*
    - 2.12.1.3. *Reaktionsfrister*
  - 2.12.2. *Den foreslåede ordning*
    - 2.12.2.1. *Den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse i det eksisterende ejendomsvurderingssystem*
    - 2.12.2.2. *Den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse i det nye ejendomsvurderingssystem*
- 2.13. *Afledt virkning af klage- og retssager*
  - 2.13.1. *Gældende ret*
    - 2.13.2.1. *Fastsættelse af grundværdien*
    - 2.13.2.2. *Genoptagelses- og revisionsreglerne*
    - 2.13.2.3. *Afgrænsning af revisionsadgangen i forhold til andre ejerboliger*
    - 2.13.2.4. *Eksempler*
- 2.14. *Indførelse af samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld*
  - 2.14.1. *Gældende ret*
  - 2.14.1. *Den foreslåede ordning*
- 2.15. *Overgangsregel for beregning af grundskyld*
  - 2.15.1. *Gældende ret*
  - 2.15.1. *Den foreslåede ordning*
- 3. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 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

Den 18. november 2016 indgik den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem. Forliget sikrer rammerne for udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem, så der kan foretages mere retvisende og ensartede ejendomsvurderinger, og tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger kan genoprettes.

Det nye ejendomsvurderingssystem blev i efteråret 2019 testet ved udsendelse af såkaldte vejledende vurderinger til udvalgte boligejere. De vejledende vurderinger havde ingen skattemæssige konsekvenser for boligejerne, men giver mulighed for at få værdifuld feedback fra boligejerne, som kan bruges til at forbedre de ejerboligvurderinger, der udsendes fra 2. halvår 2020.

I forbindelse med udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem har det vist sig, at der er behov for en række til-

pasninger af lovgivningen, der skal være med til at sikre mere retvisende, gennemskelige og ensartede ejendomsvurderinger, samtidig med at det nye ejendomsvurderingssystem gøres enklere at administrere. Herudover foreslås det at forenkle skattereglerne ved at indføre samtidighed mellem beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Flere af ændringerne i lovforslaget er målrettet vurdering af ejerboliger i lige år. Baggrunden herfor er, at modellerne for vurdering af erhvervsjendomme og andre ejendomme, der ikke vurderes i lige år, herunder almene boligejendomme og andelsboliger, ikke er færdigudviklet endnu. Det forventes derfor, at det vil blive nødvendigt med yderligere lovgivning i løbet af 2020, når arbejdet med erhvervsmodellerne er afsluttet.

Arbejdet med løbende at kvalitetssikre og forbedre de nye vurderingsmodeller generelt vil fortsætte og kan ligeledes

betyde, at der viser sig at være behov for yderligere tilpasninger af lovgivningen på vurderingsområdet.

I november 2019 blev der opnået politisk forståelse mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Venstre, Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Liberal Alliance om en »Løsning af »0-skattesagerne««. Den politiske forståelse indebærer, at de boligejere, der har betalt for lidt i ejendomsværdiskat i sagskomplekset, kun skal efteropkræves ejendomsværdiskat for de seneste tre år. Der er enighed om, at det er afgørende, at boligejere betaler den korrekte boligskat, og at der ikke skal gøres forskel på boligejere. Der lægges samtidigt vægt på, at fejl begået af skattemyndighederne ikke skal ligge skatteborgerne uforholdsmæssigt til last.

Derfor justeres lovreglerne om muligheden for at foretage efteropkrævning af ejendomsskatter på baggrund af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering eller foretagelse af en manglende vurdering. Fremadrettet vil reglerne for den afledte skattemæssige virkning af en ekstraordinær genoptagelse af en foretaget eller manglende vurdering i højere grad komme til at svare til det, som generelt gælder på skatteområdet. Der vil blive sondret mellem ekstraordinær genoptagelse af vurderinger i det eksisterende ejendomsvurderings-system og vurderinger, som vil blive foretaget i det nye ejendomsvurderingssystem.

### 1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Som udmøntning af forlig om et nyt ejendomsvurderings-system indgået den 18. november 2016 af den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti er der indført en ny ejendomsvurderingslov ved lov nr. 654 af 8. juni 2017, der trådte i kraft den 1. januar 2018.

Med § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018 blev ejendomsvurderingsloven ændret, hvorefter der første gang skal foretages ejendomsvurderinger efter de nye regler pr. 1. januar 2020 af ejerboliger og pr. 1. januar 2021 af andre ejendomme.

Siden 2014 har udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem været i gang. De nye vurderingsmodeller er baseret på bedre data og er løbende blevet kvalitetssikret. Dette arbejde har afdækket et behov for en række tilpasninger af lovgivningen på vurderingsområdet, herunder i relation til vurderingen af etageejendomme, fortolkningen af grundens anvendelsesmuligheder ved ansættelse af grundværdier og justeringer af lovgivningen, der medvirker til et solidt administrationsgrundlag for de nye ejendomsvurderinger.

De foreslåede ændringer skal være med til at sikre et robust ejendomsvurderingssystem, og at administrationen klart afspejler lovgivningen vedrørende de nye ejendomsvurderinger.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- Ensartede vurderinger
- Justering af vurderingsnormen for grundværdien for etageejendomme.
- Håndtering af moms på ejendoms- og grundværdier.

- Fortolkning af anvendelsesmuligheder ved grundværdiansættelse
- Fastsættelse af anvendelsesmuligheder for ejendomme, hvor dette ikke er klart angivet i plangrundlaget.
- Fordeling af grundværdien for etageejendomme med blandet benyttelse.
- Overgangsregel for ejerboliger i områder med blandet benyttelse.
- Præcisering af, at der skal tages hensyn til byggeretsservitutter, der er kommunalt påtegnet efter planloven.
- Solidt administrationsgrundlag
- Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og afgørelse om ejendomsvurderingen.
- Bagatelgrænse for manuelle tillæg og nedslag.
- Justeringer vedrørende tilbagebetalingsordningen.
- Afrænsning af den afledte virkning af klage- og retssager i forbindelse med ansættelsen af efterfølgende grundværdier.
- Udmøntning af politisk forståelse fra november 2019 om en »Løsning af 0-skattesagerne«.

Endeligt foreslås det at indføre samtidighed mellem beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld. Efter de gældende regler danner ejendomsvurderingerne i et givent år grundlag for ejendomsværdiskat i det samme år og grundskylden i året efter. Samtidighed vil indebære, at både ejendomsværdiskat og grundskyld betales på grundlag af ejendomsvurderingen for det foregående år, samt at ejendomsværdiskatten i langt højere grad vil kunne opkræves på grundlag af en ejendomsvurdering, der er kendt af ejendomsejeren. Forslaget vil i øvrigt bidrage til at reducere restskat og overskydende skat.

## 2. Lovforslagets indhold

### 2.1. Kategorisering og indeksering af ejendomme

#### 2.1.1. Gældende ret

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

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

De ejendomme, der ikke kategoriseres som enten ejerbolig, landbrugsejendom eller skovejendom omfattes af kategorien »erhvervsvejendomme eller anden ejendom«, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Kategorien »erhvervsvejendom eller anden ejendom« omfatter ikke alene ejendomme, hvorfra der drives erhvervmæssig virksomhed. Kategorien omfatter også beboelses-ejendomme, som ikke er ejerboliger, således som begrebet

»ejerbolig« er defineret i ejendomsvurderingslovens § 4. F.eks. vil en boligblok med lejelejligheder være omfattet af kategorien »erhvervsjendom eller anden ejendom« i medfør af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, selv om der ikke drives erhvervmæssig virksomhed fra ejendommen.

Ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, omfatter også visse grunde, herunder nogle grunde, der ligger under kolonihavehuse. I andre tilfælde vil sådanne grunde skulle kategoriseres som ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 6 og 7.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke skal vurderes. Dog skal grunde under kolonihavehuse vurderes. Dette gælder tilsvarende, hvor grunden ligger i et kolonihaveområde, hvor der endnu ikke er opført et hus på grunden.

I tilfælde, hvor der er opført kolonihavehuse, kan indretningen heraf i visse tilfælde være bestemmende for kategoriseringen af grunden under kolonihavehusene. En kategorisering af kolonihavegrundene vil således efter gældende regler bl.a. afhænge af karakteren af bygningerne på grunden.

Konsekvensen af den forskellige kategorisering er bl.a., at kolonihavegrunde vurderes i forskellige vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, ligesom grundene vurderes efter forskellige indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45.

Ejendomsvurderingslovens § 4 regulerer, hvilke ejendomme der skal kategoriseres som ejerboliger efter ejendomsvurderingsloven. Ejerboligmassen opdeles i en række underkategorier, herunder ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse m.v. Det er en forudsætning, at underkategorisering gennemføres på grundlag af registrerede data for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, at ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af henholdsvis ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, kategoriseres som ejerboliger. Af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, fremgår det, at de ubebyggede grunde tillige skal være udstykkede.

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

### 2.1.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 3, at nr. 4 i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, justeres, så den vil omfatte grunde, der ligger i kolonihaver omfattet af § 2 i lov om kolonihaver. Herved vil kolonihavegrunde kunne kategoriseres ensartet, og de vil kunne vurderes i samme vurderingsår.

Med den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, kan kolonihavegrunde ikke længere være

omfattet af ejerboligbegrebet i ejendomsvurderingslovens § 4. De grunde i kolonihaveområder, der før var omfattet af § 4, vil dermed skulle kategoriseres efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Det foreslås endvidere, at definitionen af »ejerbolig« præciseres i forhold til ubebyggede grunde. Med lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, ophæves, og at der i stedet indsættes to nye bestemmelser om ubebyggede grunde. Ifølge forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, vil ubebyggede grunde, der ligger i en byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse, skulle defineres som ejerboliger. Det samme vil ifølge forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, skulle gælde for ubebyggede grunde, som ligger i et sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse.

Forslaget vil medføre, at ubebyggede grunde, som ikke vil blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, vil skulle kategoriseres efter bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 2-4, om andre ejendomme end ejerboliger.

Det foreslås endvidere, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, at tydeliggøre, at underkategorisering efter § 4 vil skulle ske på baggrund af de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, medmindre de må anses for åbenbart urigtige. I tilfælde, hvor der ikke foreligger registreringer, foreslås det, at underkategoriseringen vil ske på baggrund af ejendommens samlede karakter.

Endeligt foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 35, at det i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, for alle ejerboligkategorier præciseres, hvilke indeks efter § 45, stk. 1, der vil skulle anvendes.

## 2.2. Bagatelgrænse for tildeling af manuelle tillæg og nedslag

### 2.2.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15 skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til dens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika (vurderingsnormen).

Vurderingsnormen er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden overordnet skal finde frem til ved vurderingen.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.2.2, vil der altid være et spænd, inden for hvilket en værdiansættelse af en ejendom kan bevæge sig uden at blive forkert.

Niveauet for dette spænd er fastlagt, så det er realistisk i forhold til, hvad der er muligt at opnå i forhold til de anvendte vurderingsmetoder. For nogle ejendomsstyper kan usikkerheden være højere, men det forventes, at hovedpar-

ten af landets ejendomme med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på plus/minus 20 pct.

De modeller, der udvikles til brug for vurderingsarbejdet, er statistisk forankret, hvorfor resultatet af en modelberegning i visse tilfælde vil skulle efterprøves.

Efterprøvelse af modelberegningen i særlige situationer har til formål at sikre, at vurderingen ligger inden for den opstillede vurderingsnorm. Behovet for en efterprøvelse af en modelberegningens resultat er ikke i sig selv ensbetydende med, at modelberegningen ikke er retvisende, og udfaldet kan være, at der ikke er grundlag for at ændre resultatet af modelberegningen.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5.2.1, om metoden for vurdering af ejerboliger, fremgår det alene, at der for en række ejendommers vedkommende vil mangle data, eller at data vil være utilstrækkelige. Sådanne ejendomme vil blive udtaget i beregningsmodellen og vil skulle undergives en manuel vurderingsprocedure. Den manuelle vurdering kan f.eks. udløse et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegne vurdering. Det samme kan gælde for f.eks. atypiske ejendomme, hvor vurderingen ikke kan anses for retvisende.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5.2.6, fremgår endvidere, at forhold ved en ejendom kan føre til en ændring af resultatet af modelberegningen og dermed af vurderingen, må der være tale om forhold, som ikke er anset for signifikante i modelberegningen, eller som på grund af manglende data slet ikke indgår i beregningen, men som alligevel må anses for at være af betydning ved værdiansættelsen. Hvis et bestemt forhold allerede er medtaget i modelberegningen, skal dette forhold ikke give anledning til korrektioner, medmindre modellens vægning af forholdet i den helt konkrete situation ikke er retvisende, og det påvirker modellens samlede resultat sammenholdt med den forventelige handelsværdi for ejendommen.

Det er ikke nærmere præciseret i ejendomsvurderingsloven eller bemærkningerne hertil, hvorledes tillæg og nedslag konkret skal håndteres.

### 2.2.2. Den foreslåede ordning

Det har ikke været hensigten, at alle ikke-observerede ejendomsspecifikke eller handelsbetingede forhold, der ikke er taget højde for i modelberegningen, skal reguleres ved tillæg eller nedslag, men derimod at tillæg og nedslag alene skal finde anvendelse, hvis de har en vis betydning for ejendomsvurderingen.

Det foreslås derfor, at der indsættes en bagatelgrænse på 5 pct. Efter forslaget vil der således ikke skulle gives manuelle tillæg og nedslag for særlige faktiske forhold, som Skatteforvaltningen konstaterer, eller som ejeren påberåber sig, hvis forholdene samlet set vil påvirke henholdsvis den modelberegne værdiansættelse eller grundværdiansættelse med mindre end 5 pct.

Formålet er, at indkomne oplysninger, der alene medfører en ændring af vurderingen ved tillæg eller nedslag under denne grænse, ikke skal give anledning til ændring af ejendomsværdi- eller grundværdiansættelsen i forhold til det modelberegne resultat i form af tillæg eller nedslag.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der i resultatet af modelberegningen enten direkte eller indirekte vil være taget højde for de fleste forhold ved ejendommen, og at ændringer, der samlet set påvirker ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindre end 5 pct., forventeligt vil ligge inden for den usikkerhed, der altid vil være forbundet med vurderingen.

### 2.3. Vurderingsmyndighedens oplysningspligt i forbindelse med deklaration og vurdering

#### 2.3.1. Gældende ret

Vurderingen af ejerboliger foretages med udgangspunkt i konstaterede priser i fri handel for sammenlignelige ejendomme og den pågældende ejendom selv. I grundlaget for vurderingen indgår samtidig de oplysninger, der er registreret om grundareal og bygningsareal, og de oplysninger, der er registreret i offentlige registre og hos offentlige myndigheder om ejendommens karakteristika, som er af væsentlig betydning på vurderingstidspunktet.

Vurderingerne sker på baggrund af det registrerede datagrundlag, jf. ejendomsvurderingslovens kapitel 11, og bases således på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder. Skatteforvaltningen kan således efter ejendomsvurderingslovens §§ 55 og 56 bl.a. indhente data og føre registre over oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer, at vurderingsmyndigheden skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet, men ikke at vurderingsmyndigheden af egen drift skal gøre sig bekendt med enhver oplysning om alle landets ejendomme.

I ejendomsvurderingsloven er det således afgrænset, hvilke forhold vurderingsmyndigheden er forpligtet til at undersøge af egen drift, før der træffes afgørelse om en vurdering.

Vurderingerne for ejerboliger skal foretages på baggrund af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, når dette er aktuelt. Vurderingsmyndigheden har hermed en pligt til af egen drift at undersøge, hvad der er solgt af sammenlignelige ejendomme og til hvilke priser.

Dernæst skal oplysninger om grundareal, bygningsareal og øvrige oplysninger om ejendommens karakteristika såsom beliggenhed m.v., som findes i offentlige registre eller hos offentlige myndigheder, indgå i vurderingen. Vurderingsmyndigheden skal af egen drift undersøge disse forhold.

Endeligt skal der tages hensyn til øvrige forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejerbolig. Vurderingsarbej-

det er tilrettelagt sådan, at ejendomsejerne selv kan påberåbe sig konkrete forhold af væsentlig betydning for vurderingen af en ejendom, i det omfang vurderingsmyndigheden ikke har kendskab til dem.

Vurderingsmyndigheden vil således være forpligtet til at tage stilling til betydningen af konkrete forhold vedrørende en fast ejendom, som en ejendomsejer påberåber sig som værdipåvirkende.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.5, er det skitseret, hvilke vurderingsmetoder der forventes anvendt ved vurderingen af ejerboliger i 2020, og principperne herfor. Det fremgår endvidere, at metoderne forventes videreudviklet frem mod vurderingen i 2020.

Udgangspunktet for vurderingerne af ejerboliger er modelberegninger. Dette skyldes, at der skal foretages en vurdering af alle landets ca. 1,7 mio. ejerboliger, hvilket kræver redskaber til at gennemføre vurderingerne effektivt gennem masseadministration. Samtidig vurderes det, at modelberegninger af ejerboliger generelt giver den højeste træfsikkerhed.

Videre fremgår det, at modelberegningerne vil være forskellige efter typen af ejerbolig, men de overordnede principper vil være de samme for alle ejerboliger. Der vil være modeller for parcel- og rækkehuse, for sommerhuse og for ejerlejligheder.

Derudover fremgår det, at vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika, samt at metoden løbende vil blive forbedret, hvilket kan indebære, at metoden på sigt kan afvige helt eller delvist fra den ovenfor skitserede metode.

For en række ejendommers vedkommende vil der mangle data, eller data vil være utilstrækkelige. Sådanne ejendomme vil blive frasortet helt eller delvist i beregningsmodellen og vil skulle undergives en manuel vurderingsprocedure. Den manuelle vurdering kan f.eks. resultere i et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegne vurdering. Det samme gælder for ejendomme, som er meget atypiske, eller som af andre årsager ikke kan modelberegnes. For det første kan særlige forhold vedrørende en ejendom i sig selv bevirke, at en efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er nødvendig. For det andet kan der være tale om ejendomme, som på grund af deres karakter og fremtræden afviger fra de omkringliggende ejendomme i en sådan grad, vil en sammenligning være uhensigtsmæssig eller slet ikke er mulig.

Endvidere fremgår det, at det næppe lader sig gøre udtømmende at opregne samtlige tilfælde, hvor resultatet af en modelberegning vil skulle efterprøves. Opgaven for vurderingsmyndigheden er at finde frem til en vurdering, der lever op til den vurderingsnorm, der er opstillet. Efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er et redskab, som vurderingsmyndigheden i fornødent omfang kan tage i anvendelse i den forbindelse.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 3.2.2, er det antaget, at der vil være behov for manuel kontrol og vurdering af forventeligt ca. 350.000 ejendomme. I forbindelse med besvarelsen af et udvalgsspørgsmål (svar på L 211 – spørgsmål nr. 5 af 16. maj 2017) er det desuden oplyst, at vurderingsopgaven kan være vanskeligere, hvis der er tale om særlige atypiske ejendomme, hvilket også afspejler sig i lavere træfsikkerhed i de rene modelberegninger, samt at der i disse tilfælde derfor også var lagt op til, at ca. 350.000 ejendomme udtages til en manuel kontrol med henblik på, at alle ejendomme kan få en retvisende vurdering.

### 2.3.2. Den foreslåede ordning

I visse tilfælde kan en manuel gennemgang ikke forventes at tilvejebringe et mere kvalificeret oplysningsgrundlag, der kan forbedre vurderingen af ejerboligen. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis der ikke findes bedre data end de data, der er anvendt ved modelberegningerne. Er en ejendom f.eks. beliggende i et område, hvor der kun er handlet få sammenlignelige ejendomme, vil en efterprøvelse af modelberegningen skulle foretages ved en gennemgang af det samme sparsomme datagrundlag eventuelt suppleret med tilgængeligt billedmateriale og i helt særlige situationer en besigtigelse.

Det foreslås på denne baggrund, at vurderingsmyndigheden for ejerboliger vil kunne udsende deklaration for ejendomme og efterfølgende træffe afgørelse om vurderingen, uden at de pågældende ejendomme undergives manuel sagsbehandling, når en efterprøvelse af modelberegningerne ikke vil kunne løfte kvaliteten af modelberegningerne nævneværdigt. I disse tilfælde skal der efter forslaget kunne foretages deklaration og træffes afgørelse i henhold til det oplysningsgrundlag, modelberegningen er foretaget på.

Ejeren vil i forbindelse med deklarationen blive gjort opmærksom på, hvilket oplysningsgrundlag modelberegningen er foretaget på, hvorefter ejeren vil kunne bidrage til, at oplysningerne om den pågældende ejendom kvalificeres yderligere.

Overordnet vil vurderingerne efter det nye ejendomsvurderingssystem skulle foretages ud fra de data, der er til rådighed for vurderingsmyndighedens modelberegning, herunder salgsstatistikker.

Forslaget ændrer ikke ved, at der på landsplan vil skulle være et tilfredsstillende antal af ejendomme, hvor træfsikkerheden er inden for plus/minus 20 pct. Det er en naturlig følge af, at vurderingsmetoden er statistisk baseret, at der lokalt vil kunne være områder med en lavere træfsikkerhed i et eller flere år, da kvaliteten og mængden af data ikke er ens alle steder i landet.

Det foreslås, at forslaget til ejendomsvurderingslovens § 58 a, jf. dette lovforslags § 1, nr. 37, alene skal gælde ved Skatteforvaltningens vurdering af ejerboliger. Baggrunden herfor er, at modellerne for vurderinger af erhvervsjendomme og øvrige ejendomme vil være baseret på et andet data- og beregningsgrundlag, og at modellerne på nuværende tids-

punkt ikke er færdigudviklede. Det kan bl.a. resultere i, at både den manuelle sagsbehandling og efterprøvelsen af vurderingsforslag på erhvervsejendomme vil følge en anden proces, hvorfor håndteringen af oplysningsgrundlaget for disse ejendomme vil blive behandlet selvstændigt på et senere tidspunkt.

#### 2.4. *Præcisering af reglerne om faktisk anvendelse og udnyttelse*

##### 2.4.1. *Gældende ret*

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, ansættes grundværdien på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

Som en undtagelse til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1, fremgår det af § 20, at såfremt en grund lovligt anvendes og udnyttes 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 grundværdiansættelse end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

Værdiansættelsen 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.

Grundværdiansættelse af en grund ud fra den lovlige faktiske anvendelse og udnyttelse vil som udgangspunkt ske ud fra de registrerede oplysninger om den faktiske anvendelse og udnyttelse, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret. I praksis medfører dette, 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, og bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registreret i Bygnings- og Boligregistret, dvs. på samme måde, som hvis den registrerede anvendelse og udnyttelse var lovlig i medfør af plangrundlaget.

Hvor der ikke er overensstemmelse mellem den faktiske – men lovlige – anvendelse og/eller udnyttelse 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.

##### 2.4.2. *Den foreslåede ordning*

Af hensyn til at opnå retvisende vurderinger af komplekse grunde, der består af flere dele, herunder f.eks. ejendomme, der er beliggende på tværs af en zonegrænse, vil det være nødvendigt at opdele disse vurderingsejendomme. F.eks. vil det kunne gælde for ejendomme, hvor en del af ejendommen ligger i landzone, mens den resterende del ligger i byzone.

Tilsvarende vil gøre sig gældende for ejendomme, der er berørt af forskellige plangrundlag.

Den gældende ejendomsvurderingslov muliggør en sådan opdeling. Det følger imidlertid ikke klart af den gældende formulering af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20, at det er muligt at kombinere anvendelsen af §§ 18 og 20 ved vurderingen af én vurderingsejendom.

På den baggrund foreslås det, at der ved ansættelsen af vurderingen skal kunne indgå en kombination af de enkelte deles mulige anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, og faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20.

Dette vil navnlig gøre sig gældende i de situationer, der er omfattet af bygningsreglementets § 454, stk. 3, jf. bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017, der regulerer, hvilke arealer der ikke medregnes til grundens størrelse ved opgørelsen af bl.a. bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets § 453.

Det foreslås desuden præciseret, at der til brug for beregningen af udnyttelsen vil skulle anvendes det seneste bygningsreglement. Dvs. det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. ejendomsvurderingslovens § 5.

Baggrunden herfor er, at beregningsreglerne i bygningsreglementets § 455 ændres løbende, hvilket systemmæssigt vil være vanskeligt at håndtere. Endvidere vil det være u hensigtsmæssigt at operere med beregningsregler fra flere forskellige bygningsreglementer, idet det potentielt kan give forskellige resultater ved beregningen af udnyttelsen i henhold til ejendomsvurderingslovens § 20 for ensartede ejendomme, og sagsbehandlingen vanskeliggøres, når beregningen skal berigtiges.

Desuden fremgår det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 98, at det ifølge en kendelse fra Naturklagenævnet (kendelse nr. 493, juni 2009) er bygningsreglementet i den udformning, det har på tidspunktet for vedtagelsen af en lokalplan, der skal lægges til grund for beregningerne af bebyggelsesprocenter, hvilket kan give anledning til tvivl.

På den baggrund foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, indsættes et nyt 2. pkt., hvoraf det vil fremgå, at det er det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, der vil skulle finde anvendelse.

#### 2.5. *Anvendelse af plandata fra Plandataregistret*

##### 2.5.1. *Gældende ret*

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og grundværdi ved vurderingen af en fast ejendom.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, skal der ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås ifølge bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 97, den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1. Begrebet »forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering« skal ifølge bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.4.3.1, fortolkes bredt og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglementer.

Med hjemmel i lov om planlægning (herefter planloven) § 54 b, stk. 4-8, jf. lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, er der udstedt bekendtgørelse nr. 1191 af 24. september 2018 om det digitale planregister Plandata.dk, hvorefter kommunalbestyrelserne skal foretage registrering og opdatering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for den enkelte grund, dvs. på såkaldt (del)jordstykkeniveau.

Et deljordstykke betragtes som det mindste geografisk afgrænsede areal, hvor det samlede plangrundlag er ens. Hvis et jordstykke indeholder forskellige bestemmelser på forskellige dele af jordstykket, opdeles det i deljordstykker. Det sker, når jordstykket gennemskæres af digitaliserede grænser for kommuneplanrammer, kommuneplantillæg, lokalplaner, lokalplandelområder eller zonekortet.

For at forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår i ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er der som led i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem oprettet et nyt Plandataregister. Oplysningerne om mulige anvendelses- og udnyttelsesmuligheder i Plandata.dk er offentligt tilgængelige på planniveau. Derimod vil planoplysninger på deljordstykkeniveau ikke være offentligt tilgængelige. Det betyder f.eks., at offentligheden vil kunne se, at en plan bestemmer en bebyggelsesprocent, men ikke den konkrete bebyggelsesprocent for et deljordstykke for en konkret ejendom. Endvidere vil offentligheden heller ikke kunne se den udvælgelse af bestemmelser fra planer, der i registret sker efter princippet om at anvende nyeste, mest specifikke plan, som er nærmere omtalt nedenfor.

Registreringer i Plandataregistret har karakter af faktisk forvaltningsvirksomhed, da det fortsat vil være lokalplaner, kommuneplaner og landzonetilladelser, som har retsvirkning over for grundejere og kommuner. Hvis en ejer eller bruger af et areal mener, at registreringen er fejlbehæftet, og kommunen er enig heri, vil der kunne ske en ændring i de registrerede oplysninger ved en simpel berigtigelse, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, afsnit 2.11.3.5.

Det er kommunernes opgave at kontrollere oplysninger om de (del)jordstykker, der udtages til kontrol, og sikre at disse oplysninger i Plandataregistret er retvisende i forhold til de oplysninger, der skal indberettes, jf. ovennævnte bekendtgørelses § 3, stk. 1, 4. pkt., og vejledning om bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk.

Ejendomsejeren kan herudover henvende sig til Skatteforvaltningen, hvis ejeren, f.eks. i forbindelse med deklarationen, bliver opmærksom på, at der er oplysninger, der stammer fra Plandataregistret, der efter ejerens vurdering ikke er korrekte. Skatteforvaltningen vil i forlængelse af henvendelsen fra ejendomsejeren i fornødent omfang rette henvendelse til den pågældende kommune om indsigelser vedrørende registrerede oplysninger. Kommunen vil i den forbindelse få mulighed for at forholde sig til indsigelserne.

En indsigelse mod rigtigheden af oplysninger i Plandataregistret vil også kunne danne grundlag for en anmodning om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, jf. bemærkninger til § 1, nr. 24, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, s. 63 f.

Skatteforvaltningen kan efter en konkret vurdering rette henvendelse til kommunalbestyrelsen for at få kontrolleret, om nærmere angivne oplysninger, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk, efter kommunens vurdering er registreret korrekt i Plandataregistret, herunder om de registrerede oplysninger er retvisende i forhold til planens bestemmelser på (del)jordstykkeniveau, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, 1. pkt.

Der er fastsat en frist for kommunalbestyrelsen til at afgive udtalelse på 10 dage efter modtagelsen af henvendelsen, som på grund af særlige forhold kan forlænges, hvis kommunalbestyrelsen oplyser herom og meddeler, hvornår udtalelse forventes afgivet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, 2. og 3. pkt. Oplysninger, der efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke er registreret korrekt, skal korrigeres senest 10 dage efter, at kommunalbestyrelsen har afgivet udtalelse eller i øvrigt er blevet bekendt med, at oplysningerne ikke er registreret korrekt, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, 1. og 2. pkt. Hvis oplysninger på grund af særlige forhold ikke kan korrigeres inden 10 dage, kan kommunalbestyrelsen inden for fristen oplyse herom og meddele, hvornår korrigeringen forventes gennemført, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, 3. pkt.

I Plandataregistret vil der ikke altid ud fra plangrundlaget være tilstrækkelige oplysninger om den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der kan anvendes ved ansættelsen af grundværdien, hvilket bl.a. skyldes, at der er metodefrihed og dermed ikke er fastsat formkrav til, hvordan kommunerne udarbejder deres lokalplaner.

Dette betyder, at oplysninger i Plandataregistret om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der er fastsat i lokalplanerne m.v., ikke altid er direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. I de situationer, hvor plangrundlaget eksempelvis er fastsat bredt, medfører det, at inddragelsen af plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdien i høj grad beror på fortolkning af det gældende plangrundlag.



I forlængelse af indberetning og registrering af planer i Plandata.dk foretages der en nedbrydning af, hvilke planbestemmelser der gælder på deljordstykniveau.

Hvis et jordstykke ikke gennemskæres af en eller flere af ovennævnte grænser, vil det bestå af ét deljordstykke, som udgør 100 pct. af jordstykkets areal.

I nedbrydningen af planbestemmelser til deljordstykniveau hentes der bestemmelser fra det samlede plangrundlag på deljordstykket (dvs. fra kommuneplaner, kommuneplantillæg, kommuneplanrammer, lokalplaner, lokalplanelområder, byggefeltter, landzonetilladelser og zonekortet). Fra plangrundlaget hentes bestemmelser om en grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Nedbrydningen følger et planhierarki, hvor bestemmelser fra det nyeste, mest specifikke planniveau i det samlede plangrundlag på et deljordstykke prioriteres. Dette skyldes, at et deljordstykke ikke kan indeholde forskellige oplysninger for den samme bestemmelsestype. Eksempelvis kan et deljordstykke ligge inden for en lokalplan og en kommuneplanramme, som begge regulerer bebyggelsesprocenten for den samme specifikke anvendelseskategori. I dette tilfælde vil deljordstykket kun få nedbrudt bebyggelsesprocenten fra lokalplanen, fordi lokalplanen i henhold til planhierarkiet er mere specifik end kommuneplanrammen.

Et andet eksempel kunne være, hvor plangrundlaget på et deljordstykke ligeledes består af en lokalplan og en kommuneplanramme. Den nyeste, mest specifikke lokalplan indeholder anvendelses- og omfangsbestemmelser, og de nedbrydes derfor til deljordstykket. Lokalplanen indeholder til gengæld ikke udstykningsbestemmelser, men det gør kommuneplanrammen, og da bestemmelserne betragtes som knyttet til den anvendelse, der også gælder ifølge lokalplanen, nedbrydes bestemmelserne om udstykning til deljordstykket.

De nedbrudte planbestemmelser anvendes sammen med oplysninger fra Matriklen og Bygnings- og Boligregistret i forbindelse med Skatteforvaltningens vurdering af fast ejendom.

I planområder med »flydende« planlægning, hvor den højst tilladte udnyttelse inden for planområdet ikke entydigt er angivet for den enkelte grund, er metoden til fastsættelsen af grundens udnyttelsesmuligheder reguleret i ejendomsvurderingslovens § 19. Plandataregistret indeholder for hvert deljordstykke i sådanne planområder nedbrudte oplysninger om den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse. I denne nedbrydning vil der være taget højde for, om andre grunde i området er overudnyttet, og om restrummeligheden på den baggrund skal nedjusteres.

Af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.12.2.1, fremgår det, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Dette medfører, at oplysningerne som udgangspunkt skal lægges til grund ved vurderingen af

grundens værdi. Hvis det konstateres, at en oplysning ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen dog tage stilling til dette forhold, og hvis en oplysning er åbenbart urigtig, kan den ikke lægges til grund. Dette gælder også oplysninger fra Plandataregistret.

Samtidig fremgår det af bemærkningerne til lov om ændring af lov om planlægning m.v., jf. lov nr. 668 af 8. juni 2017, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, s. 44, at kommunerne løbende skal opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret og som led i deres faktiske forvaltningsvirksomhed foretage en vejledende fortolkning og registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne. Endvidere fremgår det, at kommunernes registreringer i Plandataregistret alene vil have en vejledende karakter, som er uden selvstændig retsvirkning for borgerne.

### 2.5.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, præciseret, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne er åbenbart urigtige. Den foreslåede bestemmelse betyder, at Skatteforvaltningen ikke vil være forpligtet til at foretage en konkret efterprøvelse af Plandataregistrets oplysninger til brug for ansættelsen af grundværdien, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Med udtrykket Plandataregistrets oplysninger menes oplysninger om planbestemmelser, der i forbindelse med digitaliseringen af planforholdene er nedbrudt til deljordstykniveau. Udtrykket omfatter dermed ikke f.eks. de lokalplaner, der også findes i registeret i pdf-format.

Forslaget omfatter både tilfælde, hvor ejendomsejeren ved en konkret dokumenteret henvendelse gør Skatteforvaltningen opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning, og tilfælde, hvor Skatteforvaltningen selv bliver opmærksom på, at der foreligger en oplysning, der må anses for åbenbart urigtig.

Hvorvidt en oplysning er åbenbart urigtig vil bero på en konkret vurdering. En åbenbart urigtig oplysning kan f.eks. være, hvis det følger af Plandataregistrets oplysninger, at udnyttelsesprocenten for en grund er på 700 pct. i et område, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (dvs. at der i området kan opføres enfamiliehus), hvor udnyttelsesprocenten normalt forventes at være 30 pct.

Den foreslåede præcisering af vurderingsmyndighedens undersøgelsespligt har til formål at sikre, at vurderingsmyndighedens kvalitetssikring af kommunalt indberettet plandata vil følge tilsvarende regler om oplysninger fra øvrige offentlige registre såsom Bygnings- og Boligregistret og Tinglysningsregistret.

Det foreslås desuden, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler for, hvorledes grundværdien skal ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. Ligeledes foreslås det, at der fastsættes regler

for, hvorledes grundværdien ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om grundens udnyttelsesmuligheder, men alene oplysninger om anvendelsesmulighederne.

Forslaget skal sikre, at der også vil foreligge et vurderingsgrundlag i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger til at ansætte grundværdien ud fra anvendelses- og udnyttelsesmulighederne.

Forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a er således bygget op omkring følgende tilfælde:

- Plandataregistret indeholder ikke tilstrækkelige oplysninger om den bebyggede ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder (stk. 1),
- Plandataregistret indeholder ikke tilstrækkelige oplysninger om den bebyggede eller ubebyggede ejerboliggrunds udnyttelsesmuligheder (stk. 2) og
- Plandataregistret indeholder ikke tilstrækkelige oplysninger om den ubebyggede ejerboliggrunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder (stk. 3).

For så vidt angår ubebyggede grunde, skal begrebet »ubebygget« i udgangspunktet forstås i overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets fast ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien. Praksis vedrørende ubebyggede grunde er nærmere beskrevet i bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 4, hvortil der henvises.

Med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 1, foreslås det, at såfremt Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering. Ved ansættelse af grundværdien efter forslaget til § 20 a, stk. 1, vil der blive henset til bygningsreglementet og anden offentlig regulering, som er gældende på vurderingstidspunktet. Det foreslås, at der tages udgangspunkt i det gældende bygningsreglement, selvom det kan forekomme, at det i plangrundlaget er angivet, at der anvendes ældre bygningsreglementer. Dette vil sikre ensartede vurderingsmetoder på tværs af kommuner og planforhold.

Ved ejerboliggrunde forstås grunde, der enten i ubebygget eller i bebygget stand kategoriseres som ejerboliger efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, jf. § 4.

Forslaget til, hvorledes en bebygget grunds anvendelse og udnyttelse fastsættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret indeholder utilstrækkelige oplysninger herom, foreslås at gælde, uanset om grundene ligger i byzone, sommerhusområde eller landzone. I forhold til grunde i landzone foreslås det dog yderligere, at grundværdien ansættes ud fra, at grunden

ikke kan udstykkes, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 4.

For såvel bebyggede som ubebyggede grunde, hvor der i Plandataregistret er registreret oplysninger om grundens anvendelsesmuligheder, men der ikke er registreret tilstrækkelige oplysninger om udnyttelsesmulighederne til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, foreslås det med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 2, at grundværdien ansættes efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog forslaget til § 20 a, stk. 4.

Ved ansættelse af grundværdien efter forslaget til § 20 a, stk. 2, vil der blive henset til bygningsreglementet og anden offentlig regulering, som er gældende på vurderingstidspunktet.

At grundværdien foreslås ansat på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, skal ses i sammenhæng med, at der for en grund kan være flere planlagte anvendelser, hvor den bedste økonomiske anvendelse vælges, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

Indeholder Plandataregistret for en ubebygget grund i byzone ikke tilstrækkelige oplysninger om den ubebyggede grunds mulige anvendelse og udnyttelse til at ansætte grundens værdi efter ejendomsvurderingslovens §§ 18-19 b, foreslås det med forslaget til § 20 a, stk. 3, i ejendomsvurderingsloven, at grundværdien ansættes ud fra en anvendelse som fritliggende enfamiliehus i byzone og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering.

Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om den ubebyggede grund, som ligger i et sommerhusområde, foreslås det, at grundværdien ansættes ud fra en anvendelse som sommerhus og den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering. Er den ubebyggede grund derimod beliggende i landzone, foreslås det, at grundværdien ansættes ud fra en anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse, eller den ubebyggede grund er omfattet af §§ 28-33. I forhold til ansættelse af grundværdien efter forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 3, vil det også være bygningsreglementet og anden offentlig regulering, som er gældende på vurderingstidspunktet, der vil blive henset til.

Forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a vurderes hovedsageligt at ville finde anvendelse i forhold til at understøtte den maskinelle behandling ved ansættelse af grundværdien i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger. Bestemmelsen vil dog også kunne anvendes under den manuelle behandling, om end det umiddelbart vurderes at blive i relativt begrænset omfang.

Det er ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 a at fravige udgangspunktet om, at Skatteforvaltningen kan lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom. En

grundværdi ansat efter § 20 a, hvor oplysningerne i Plandateregistret ikke vurderes at være tilstrækkelige i forhold til den enkelte ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, vil ikke skulle påvirke beregningen af restrummeligheden i planområder med flydende offentlig planlægning. Anvendelsen af den foreslåede bestemmelse i § 20 a for en enkelt ejendom skal derfor heller ikke have betydning for beregningen af udnyttelsesmulighederne for de øvrige grunde i området.

## 2.6. Plangrundlag med generelle og specifikke anvendelsesbestemmelser

### 2.6.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 17 forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af § 17, at der ved ansættelsen af grundværdien tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 97, følger det, at der ved »anvendelse« af en ejendom forstås den type af byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved »udnyttelse« af en grund forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som opføres, på grunden.

Af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, følger det, at såfremt det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste værdi.

Bestemmelser i kommuneplaner og særligt i lokalplaner er styrende for, hvorledes ejere kan anvende og udnytte en ejendom. I plangrundlaget anvendes plananvendelseskoder, som udtrykker, hvad en ejendom kan anvendes til.

Erhvervsstyrelsens vejledning af 11. februar 2019 i anvendelseskategorier indeholder en oversigt, over plananvendelseskoder, som kommunerne anvender i plandokumenter som f.eks. lokalplaner.

Nogle plananvendelseskoder udtrykker en generel anvendelse og en specifik bolig- eller erhvervstype, mens andre

plananvendelseskoder udtrykker en generel anvendelse uden samtidig at specificere en bolig- eller erhvervstype.

Som eksempel på plananvendelseskoder med en generel anvendelse og en specifik boligtype kan nævnes:

- 1110: Udtrykker, at den generelle anvendelse er boligområde, og at boligtypen er åben-lav boligbebyggelse (dvs. fritliggende parcelboliger).
- 1120: Udtrykker, at den generelle anvendelse er boligområde, og at boligtypen er tæt-lav boligbebyggelse (dvs. helt eller delvist sammenbyggede boliger med lodret boligskel – rækkehuse).
- 1130: Udtrykker, at den generelle anvendelse er boligområde, og at boligtypen er etageboligbebyggelse (dvs. boligbebyggelse i to etager eller derover og med vandret lejlighedsskel).

Et andet eksempel på en plananvendelseskode, som udtrykker en generel og specifik anvendelse er 6110. Plananvendelseskoden udtrykker, at den generelle anvendelse er sommerhusområde, og at den specifikke anvendelse er sommerhus- og fritidsboligbebyggelse (dvs. sommerhuse samt lignende anvendelser som f.eks. fritidsboliger og private ferieboliger).

Som eksempel på plananvendelseskoder med en generel anvendelse uden specificeret bolig- eller erhvervstype kan nævnes:

- 1100: Udtrykker, at den generelle anvendelse er boligområde, og at boligtypen er uspecificeret.
- 3100: Udtrykker, at den generelle anvendelse er erhvervsområde, og at erhvervstypen er uspecificeret.

Endeligt kan nævnes plananvendelseskoder, som indeholder en generel anvendelse uden en specificeret boligtype, men krav til administrationen af boligtypen. Plananvendelseskode 1150 er et eksempel herpå, idet denne plananvendelseskode udtrykker, at den generelle anvendelse er boligområde, at boligtypen er uspecificeret, og at boligerne skal administreres af en almen boligorganisation.

I mange lokalplaner er der fastsat relativt brede anvendelsesmuligheder. Det vil sige, at der i lokalplaner i forhold til, hvad ejendomme kan anvendes og udnyttes til, er anvendt generelle og uspecificerede angivelser. Den tilladte anvendelse kan f.eks. være fastsat til »Boligformål« (ved brug af plankodeanvendelseskode 1100). Begrebet boligformål anvendes, når et plangrundlag ikke udpeger specifikke boligtyper, der passer under de øvrige specifikke anvendelseskategorier relateret til et boligområde. En direkte fortolkning af denne brede kategorisering medfører, at bl.a. enfamiliehuse, rækkehuse og ejerlejligheder er tilladte at opføre. Oplysninger om grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder registreres i Plandateregistret.

Ud fra Plandateregistret vil der derfor i mange tilfælde være flere anvendelsesmuligheder for grunden.

Et enfamiliehus i et område, som efter plangrundlaget er udlagt til boligformål (og hvor der således ikke specifikt er taget stilling til anvendelsen), og hvor bebyggelsesprocenten ikke er udnyttet fuldt ud, vil efter reglerne i ejendomsvurderingsloven få foretaget tre forskellige beregninger:

- En beregning af grundværdien efter planlagt anvendelse med et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte.
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse og udnyttelse med en etageejendom.
- En beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse og udnyttelse med udgangspunkt i det faktisk opførte enfamiliehus.

Den højeste af de tre beregninger vil umiddelbart være den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse og skal således anvendes i ansættelsen af grundværdien, jf. bl.a. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

Såfremt grunden under enfamiliehuset herved vurderes ud fra planlagt anvendelse som en etageejendom, vil vurderingen i nogle områder blive væsentligt højere end efter den faktiske anvendelse som enfamiliehus, uanset at kommunen ikke specifikt i plangrundlaget har taget stilling til, om ejeren må og kan opføre en etageejendom på grunden – og evt. heller ikke vil tillade alternativ anvendelse.

Baggrunden for, at kommunerne anvender generelle angivelser kan være, at de ikke vil udelukke forskelligartet udvikling af en by, eller at lokalplanen er af ældre dato, hvorfor anvendelse ikke er præcist angivet. Det gælder eksempelvis for en stor del af hovedstadsområdet.

Hertil kommer, at nogle lokalplaner ud over den generelle angivelse af, hvad en grund kan anvendes til, tillige indeholder en specifik angivelse af, hvad ejendomme kan anvendes til. Den specifikke anvendelse kan f.eks. være, at der på ejendomme må opføres enfamiliehuse, rækkehuse eller etagebeboelse. Den specifikke angivelse vil også være angivet med plananvendelseskoder som eksempelvis 1110, 1120 eller 1130, som er de aktuelle for henholdsvis parcelboliger, rækkehuse og etageboligbebyggelse.

Kommunerne registrerer, hvilke plankoder planer eller underliggende delområder og/eller byggefelt har. Denne registrering videreføres til Skatteforvaltningens modeller til brug for beregning af grundværdi.

Under henvisning til, at plangrundlaget ikke er entydigt i forhold til hvilke anvendelsesmuligheder, der er for en grund, som ligger i et område udlagt til boligformål, er det i bemærkningerne til ændringen af ejendomsvurderingslovens § 20, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, s. 41, anført, at der ved vurderingen af, hvad der er den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende af en grund, der ligger i et kvarter med flere forskellige anvendelser til ejerboligformål, er en formodning for, at den faktiske anvendelse er den bedste i økonomisk henseende. Ved bedømmelsen af, om denne formodning vil kunne anses for ophævet, vil der 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.

### 2.6.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse i § 18, stk. 3, som skal regulere, hvorle-

des grundværdien ansættes i de situationer, hvor Plandataregistret alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes i et planudlagt boligområde. Med Plandataregistret menes i denne sammenhæng de oplysninger om planbestemmelser, der i forbindelse med digitaliseringen af planforholdene er nedbrudt til deljordstykkenniveau. Udtrykket omfatter dermed ikke f.eks. de lokalplaner, der også findes i registeret i pdf-format. Oplysninger, som indgår i Plandataregistret er nærmere omtalt i lovforslagets afsnit 2.5.2, hvortil der henvises.

I forhold til anvendelsen af en grund foreslås det, at i de situationer, hvor Plandataregistret indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, vil grundværdien skulle ansættes ud fra den faktiske anvendelse, hvis denne er mulig efter Plandataregistret.

Det foreslås, at udnyttelsen af grunden vil skulle opgøres efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. I tilknytning hertil foreslås det, at grundens udnyttelse dog ikke vil kunne opgøres til mere, end hvad der følger af Plandataregistret. Forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, omfatter kun den situation, hvor den faktiske anvendelse er i overensstemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret. De tilfælde, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter Plandataregistret, er reguleret i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 5, jf. nedenfor.

Endvidere foreslås det med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 4, at i de tilfælde, hvor Plandataregistret ud over en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, tillige indeholder en specifik angivelse heraf, vil grundværdien skulle ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse end efter forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3 eller stk. 5.

I de tilfælde, som er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, hvor den faktiske anvendelse af en grund ikke vil være mulig efter Plandataregistret, foreslås det, at grundværdien ansættes efter § 20 på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Dette følger af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 5.

For ubebyggede grunde, som vil være omfattet af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, foreslås det med forslaget til lovens § 18, stk. 6, at grundværdien ansættes efter anvendelse som fritliggende enfamiliehus med den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet.

De foreslåede bestemmelser i § 18, stk. 3-6, vil erstatte den formodning, som er beskrevet i bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20, jf. Folketingstidende 2017-18, A, L 171 som fremsat, s. 41, hvorefter der ved vurderingen af, hvad der er den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende af en grund, der ligger i et kvarter med flere forskellige anvendelser til ejerboligformål, er en

formodning for, at den faktiske anvendelse er den bedste i økonomisk henseende.

Med den foreslåede ordning er det for sådanne grunde ikke længere relevant at hense 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. Der skal heller ikke foretages en vurdering af, om tættere anvendelse af i øvrigt sammenlignelige grunde kan anses for at være almindeligt forekommende i området. Grundværdien for disse skal alene ansættes efter de foreslåede bestemmelser.

Den i bemærkningerne omtalte formodningsregel, hvorefter ejerboliger beliggende i et område, der er udlagt til erhvervsformål, er ikke relevant for ejendomme, der skal vurderes pr. 1. januar 2020, jf. forslaget til § 85 a.

Forslaget til bestemmelsen indebærer ikke, at der skal tages højde for den beregnede mulige udnyttelse efter § 19 ved anvendelsen af § 18, stk. 3-6, på den konkrete grund ligesom anvendelsen af de foreslåede bestemmelser i § 18, stk. 3-6, ikke skal tillægges betydning for beregningen af udnyttelsesmulighederne for de øvrige grunde i § 19-området.

## 2.7. Ejerboliger, der efter plangrundlaget kan anvendes til erhverv

### 2.7.1. Gældende ret

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Ved grundværdi forstås efter lovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 17, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 97, følger det, at der ved »anvendelse« af en ejendom forstås den type byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden, mens der ved »udnyttelse« af en grund forstås den mængde byggeri, som er opført eller som kan opføres, på grunden.

For de ejerboliger, som skal vurderes i 2020, skal grundværdien ansættes ud fra den planlagte anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 19, og eventuelt den faktiske anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20.

Af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2, følger, at såfremt det efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste værdi.

Den planlagte anvendelse tager udgangspunkt i, hvad plangrundlaget tillader at bygge på grunden, mens den faktiske anvendelse tager udgangspunkt i, hvad der faktisk er bygget på grunden. Tillader plangrundlaget flere anvendelser, vil der være flere beregninger i forhold til den planlagte anvendelse.

For de ejerboliger, der er placeret i områder, hvor plangrundlaget tillader flere anvendelsesmuligheder som f.eks. boliganvendelse og erhvervsanvendelse, skal vurderingsforslaget for den planlagte anvendelse af grunden omfatte alle de mulige anvendelser.

På tidspunktet for udsendelse af de første ejendomsvurderinger i 2020 efter det nye ejendomsvurderingssystem vil erhvervsmodellerne endnu ikke være færdigudviklede. Det betyder, at det for ejerboliger, hvor plangrundlaget tillader både bolig- og erhvervsanvendelse, ikke vil være muligt at beregne den planlagte anvendelse i forhold til den tilladte erhvervsanvendelse ifølge plangrundlaget.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.4.4.1, følger det, at der ofte vil være en formodning for, at en parcelhusgrund beliggende i et område udlagt til erhverv som udgangspunkt må forventes anvendt i bedst økonomisk henseende til et parcelhus, hvis grunden på vurderingstidspunktet anvendes til parcelhus. Denne formodning gælder særligt, hvis der er tale om et ældre plangrundlag, hvor de udvidede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder har været gældende i længere tid, men hvor markedet således ikke har vist, at en anden anvendelse end parcelhus er bedre i økonomisk henseende.

### 2.7.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse i § 85 a, hvoraf særlige regler for vurderingen af ejerboliger pr. 1. januar 2020 vil fremgå med henblik på at tage højde for, at det endnu ikke er muligt at anvende de nye erhvervsmodeller.

Det foreslås, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 85 a, at der indsættes en overgangsbestemmelse, således at der ved ansættelse af grundværdien ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 af ejerboliger, som skal vurderes i lige år, jf. § 5, som eksempelvis parcel-, række- og sommerhuse med ren ejerboliganvendelse, kun vil skulle henses mulige anvendelser til boligbebyggelse eller sommerhus.

Endvidere foreslås det, at såfremt anvendelse til boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse og fritidsboligbebyggelse ikke vil være mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, vil grundværdien skulle

ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter.

Som 3. pkt. foreslås det, at for ejendomme omfattet af 1. pkt., hvor det følger af plangrundlaget, at en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, tillægges den del af grunden ingen værdi ved vurderingen pr. 1. januar 2020 af den planlagte anvendelse efter ejendomsvurderingslovens § 18.

I forbindelse med udsendelsen af de første ejerboligvurderinger fra andet halvår 2020, vil modellerne til vurdering af erhvervsejendomme endnu ikke være færdigudviklede. Det vil derfor ikke være muligt at vurdere ejendomme ud fra en planlagt anvendelse som erhverv. Med den foreslåede bestemmelse, vil planlagt anvendelse kun kunne være boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse.

For ejendomme hvor der i plangrundlaget er indsat bestemmelser om, at der f.eks. skal være 25 pct. alment boligbyggeri eller erhverv, foreslås det, at der for den del af grundens udnyttelsesmuligheder ikke ved den planlagte vurdering ansættes en værdi for de ejerboliger, der er omfattet af bestemmelsen.

Skatteforvaltningen vil ikke af egen drift til brug for vurderingen pr. 1. januar 2020 skulle gennemgå plangrundlaget for oplysninger om, hvorvidt en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv. Ejendomsejer kan i forbindelse med deklarationsprocessen gøre opmærksom på, at en lokalplan indeholder bestemmelser om, at en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, hvorefter Skatteforvaltningen vil tage hensyn hertil i forbindelse med ansættelsen af grundværdien. Herefter vil denne mulige anvendelse af en del af ejendommen i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 ikke blive tillagt værdi.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 69.

## 2.8. Moms ved ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi

### 2.8.1. Gældende ret

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt., at den forventelige kontantværdi for en ejendom i fri handel ansættes i den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika ved vurderingen af en ejendom, jf. dog §§ 28-33. Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter en generel vurderingsnorm, der gælder ved ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien for både ejerboliger og erhvervsejendomme.

Hverken ejendomsvurderingslovens § 15 eller bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 94 ff., tager stilling til, i hvilket omfang en eventuel moms indeholdt i ejendommens værdi skal indgå i vurderingen af ejendommens »forventelige kontantværdi«.

Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt., er med visse justeringer en videreførelse af den generelle vurderingsnorm i § 6 i den tidligere gældende vurderingslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer. Efter den tidligere gældende vurderingslovs § 6,

1. pkt., skulle vurderingen af en ejendom foretages på grundlag af »værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant«.

Af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 1955-56, tillæg B, sp. 774, fremgår, at der fortsat, som efter vurderingsnormen indeholdt i ejendomsskyldsloven fra 1922, skulle vurderes »på grundlag af den pris, der må antages at kunne opnås ved salg til en fornuftig køber«. Ved indførelsen af den tidligere gældende vurderingslov (lov nr. 179 af 23. juni 1956) var merværdiafgift på salg af varer og ydelser endnu ikke indført. Ved indførelsen af merværdiafgiften i 1967 blev levering af fast ejendom undtaget.

Regler om momspligt af levering af nye bygninger og nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde blev indført ved lov nr. 520 af 12. juni 2009 med virkning fra den 1. januar 2011 i momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra a og b.

Der skete ikke i den forbindelse ændringer af vurderingsnormen i den tidligere gældende vurderingslovs § 6, 1. pkt. Skatteforvaltningen har i Vurderingsvejledningen 2011-1 og senest ved Den Juridiske Vejledning 2017-2 fastslået, at en grunds »værdi i handel og vandel« fastsættes inklusive moms, såfremt grunden er handlet med moms, uanset køberens momsmæssige stilling. Den Juridiske Vejledning og Vurderingsvejledningen har ikke behandlet moms i forhold til andre ejendomstyper.

Landsskatteretten har imidlertid ved afgørelser af 19. december 2017 (SKM2017. 730. LSR) og 25. juni 2018 (SKM2018. 441. LSR) fundet, at der ved vurderingen efter § 6 i den tidligere gældende vurderingslov af værdien af en byggegrund, som var handlet med moms, skulle lægges vægt på, om køberen havde fradragsret for momsen, idet værdien skulle ansættes eksklusiv moms, hvis køberen havde fradragsret for momsen, og inklusive moms, hvis dette ikke var tilfældet.

Den førstnævnte afgørelse angik en ejendom med gamle bygninger, som var blevet handlet med moms som et nedrivningssalg, hvorfor ejendommen blev betragtet som en momspligtig byggegrund i momsmæssig henseende. Grunden skulle af køberen, som var erhvervsdrivende, anvendes til udstykning af sokkelgrunde til opførelse af butikker og restauranter m.v. i et center- og erhvervsområde. Den sidstnævnte afgørelse angik en ubebygget parcelhusgrund, som var blevet solgt med moms til en privat køber.

Retstilstanden efter den tidligere gældende vurderingslov er dermed ikke entydig, hvilket der ikke er ændret ved i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven. På den baggrund er der behov for at klarlægge, i hvilket omfang en eventuel moms indeholdt i ejendommens værdi skal indgå i vurderingen af ejendommens forventelige kontantværdi.

### 2.8.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, at ejendomsværdien skal ansættes inklusive moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendom-

men eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusive moms.

Det foreslås endvidere, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, at grundværdien skal ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, vil værdien af grunden eller af disse dele dog skulle ansættes eksklusive moms. Såfremt grunden eller dele heraf kan anvendes både til boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusive moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse og eksklusive moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse.

En vurdering af en grund på f.eks. 10 mio. kr., hvor eneste mulige anvendelse er etageboligformål, vil således inkludere moms, der modsvarer 2 mio. kr. af ansættelsen.

Kan en grund udelukkende anvendes til kontorformål, vil en ansættelse af en grundværdi på f.eks. 6 mio. kr. skulle opgøres eksklusive moms. Ligeledes vil det, for grunde med flere forskellige mulige anvendelser, betyde, at det ved vurderingen af, hvad der er bedste økonomiske anvendelse af en grund, kan forekomme, at der skal sammenlignes en værdi, der indeholder moms med en værdi, der ikke indeholder moms.

De foreslåede ændringer i ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, og § 17, stk. 2, vil skabe rammen for det resultat, som vil skulle nås ved vurderingen af en ejendom, og som er udtrykt i ejendomsvurderingslovens § 15 som den pågældende ejendoms »forventelige kontantværdi«.

Forslaget har til formål at sikre sammenhæng mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper. Den typiske ejer (slutbruger) af en ejendom, der anvender ejendommen til beboelse, vil ikke have fradragsret for momsen af udgifterne til opførelsen/købet af ejendommen. Ejendomsværdien af beboelsesejendommen vil tilsvarende skulle ansættes inklusive moms.

Det konkrete ejerforhold vil således ikke være afgørende for ansættelsen med moms. Det er forholdet til den forventede slutbruger af ejendommen (til beboelse), der vil være afgørende, idet det er denne, der vil fastlægge niveauet for en markedspris.

Der er tale om en generel regulering, der dermed ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling i moms- og vurderingsmæssig henseende, idet der i vurderingsmæssig forstand ikke tages stilling til det faktiske ejerforhold i forhold til en ejendom. Dette skyldes, at ejerforholdene vil kunne variere for ensartede ejendomme, men en markedsværdi må anses for at være drevet af de forhold, som den mest almindelige slutbruger af ejendommen har.

Nogle ejendomsejere vil alt andet lige blive begunstiget af en lavere vurdering, fordi ejendomsværdien og grundværdien vil skulle ansættes eksklusive moms, selv om ejeren er en momsfriget virksomhed, som derfor ikke har fradragsret for moms efter momslovens almindelige regler. Omvendt vil andre ejere kunne få en højere vurdering, fordi ejendomsværdien og grundværdien vil skulle ansættes inklusive

moms, selv om ejeren selv har haft fradragsret for momsen ved købet af ejendommen.

## 2.9. Servitutter om byggeretter

### 2.9.1. Gældende ret

Grundværdien skal efter ejendomsvurderingslovens § 18 som udgangspunkt ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Såfremt forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering med gyldighed for et nærmere afgrænset område er udformet sådan, at den højst tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastsat, ansættes grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 19 på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3, skal der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer.

Af § 42, stk. 1, i lov om planlægning (herefter planloven), følger det, at en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Af planlovens § 43 følger det, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Det er efter gældende ret uklart, om servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, af den type, der er omfattet af planlovens §§ 42 eller 43, skal betragtes som offentligretlig regulering, hvilket har betydning for, om der ved ansættelse af grundværdien skal tages højde for disse servitutter.

### 2.9.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, der bliver stk. 3, præciseres, at forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i §§ 18 og 19 også omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af planlovens §§ 42 eller 43.

Servitutter, der vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse, er servitutter, der udvider eller begrænser anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom (herefter kaldet byggeretsservitutter).

Behovet for at fastslå, at der er tale om offentligretlig regulering, der vil skulle tages højde for ved ansættelse af grundværdien, gør sig særligt gældende i forhold til større byudviklingsområder, hvor anvendelsen og/eller udnyttelsen for ejendomme i lokalplanen ikke vil være konkret fastlagt i forhold til de enkelte ejendomme, og hvor salg af byggeret-

ter vil ske løbende. Her tinglyses således ofte en byggerets-servitut, der angiver det eksakte antal etagekvadratmeter, der er erhvervet ret til at opføre i forbindelse med købet af ejendommen. Endvidere vil der være tale om områder, hvor det kan være mange år, inden området vil være fuldt udbygget i henhold til lokalplanen.

Den foreslåede præcisering vil medføre, at oplysninger om byggeretsservitutter vil skulle nedbrydes til deljordstyckeniveau og registreres i Plandataregistret. Det er målsætningen, at oplysningerne leveres og opdateres direkte fra den digitale tinglysning og ind i Plandataregistret, hvorefter oplysningerne kan indgå i vurderingerne. Skatteforvaltningen vil ikke af egen drift til brug for vurderingsarbejdet skulle gennemgå oplysninger om byggeretsservitutter fra den digitale tinglysning. Inddragelsen af oplysningerne i vurderingsarbejdet vil dermed alene finde sted, i det omfang oplysningerne er nedbrudt på deljordstyckeniveau i Plandataregistret. Dette er ikke til hinder for, at en ejendomsejer eksempelvis i forbindelse med deklarationsprocessen kan henvise til, at en byggeretsservitut begrænser ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Såfremt ejeren kan påvise, at oplysningerne i Plandataregistret om den pågældende ejendom er åbenbart urigtige, idet der ikke er taget hensyn til byggeretsservituten, vil der skulle tages hensyn hertil i forbindelse med ansættelsen af grundværdien.

## 2.10. Vurderingsnorm for ejerlejligheders grundværdiansættelse

### 2.10.1. Gældende ret

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris.

Af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, følger det, at der ved vurderingen skal fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Ved grundværdi forstås efter § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33.

For ejerlejligheder fremgår det af ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, at der ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal. Af bestemmelsen følger det endvidere, at ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi fordeles i udgangspunktet på de enkelte lejligheder efter det fordelingsstal, der er tinglyst for ejendommen.

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som Skatteforvaltningen skal nå frem til ved vurderingen.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 15, at udgangspunktet om en »forventelig kontantværdi i fri handel« indebærer, at der altid vil være et spænd, inden for hvilket en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. Afvigelsen fra en konstateret handelspris vil kunne være i såvel opadgående som nedadgående retning.

Ejendomsvurderingsloven indebærer, at den generelle vurderingsnorm efter § 15 vil gælde for alle ejendomme, der skal vurderes, bortset fra produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 28-33.

Skatteforvaltningen har efter gældende ret en udstrakt grad af metodefrihed og kan vælge de metoder og tilgange, der bedst sikrer et resultat, der falder inden for vurderingsnormen. Som udgangspunkt vurderes ejerboliger efter modelberegninger. Modelberegningerne vil være forskellige efter typen af ejerboliger, men de overordnede principper for ejerboliger vil være de samme for alle ejerboliger. Der er modeller for parcel- og rækkehuse, for sommerhuse og for ejerlejligheder.

Vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignede ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika.

Ejerlejligheder adskiller sig fra andre ejerboliger på den måde, at en ejerlejlighed ikke har sit eget selvstændige grundstykke. Grundværdien for en ejerlejlighed ansættes i stedet ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte mode-rejendom.

Udgangspunktet for vurderingen af grunde udlagt til bl.a. etageboligbebyggelse er grundresidualmetoden. Efter denne metode findes residualen mellem en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og byggepriserne for den nyopførte bebyggelse.

Metoden fungerer på den måde, at der beregnes en markedspris/salgpris for ejendommen, som om den havde været bebygget til den bedste økonomiske anvendelse. Denne bebyggelse er ikke nødvendigvis identisk med den faktiske ejendom eller det maksimalt tilladte.

En gennemgang af en række faktiske salg af grunde sammenholdt med de resultater, der på nuværende tidspunkt opnås ved grundresidualmetoden, viser, at metoden for visse områder generelt giver resultater, der ligger væsentligt over eller under de konstaterede handelspriser. Efter vurderingsnormen skal vurderingen som nævnt ovenfor ansættes til den forventelige kontantværdi i fri handel.

### 2.10.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en justeret norm for ansættelsen af grundværdien under ejerlejligheder i ejendomsvurderingslovens § 19 a, så grundværdien ansættes svarende til den økonomiske værdi, som en potentiel slutbruger (boligejeren) tillægger grunden/belig-



genheden. Det skal ses i lyset af, at for øvrige ejerboliger, herunder enfamiliehuse, svarer den gldende vurderingsnorm til, at grundværdien ansættes ud fra en potentiel slutbrugers værdiansættelse, da den er afspejlet i markedsprisen på grunde under enfamiliehuse.

Grundresidualmetoden, der er forudsat anvendt for ejerlejligheder efter gældende ret, indebærer, at grundværdien opgøres som residualen mellem en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og byggeomkostninger ved nybyggeri. Metoden er dermed anvendelige for en investor i forhold til at vurdere, om et nybyggeri er rentabelt.

En stor del af ejerlejlighederne vil imidlertid ikke få korrekte grundværdier ved alene at anvende de gennemsnitlige ejerlejligheder. Dermed afspejler byggeomkostningerne i højere grad bygningsværdien af nyopførte ejendomme i de pågældende områder. En tilsvarende bygningsværdi kan imidlertid ikke forventes i områder med begrænset byggeaktivitet, hvor det typisk ikke kan betale sig for en investor at bygge nyt.

Endvidere er det ikke muligt alene med gennemsnitlige byggeomkostninger at tage højde for, at en øget ejendomsværdi både kan afspejle bedre beliggenhed og bygningsværdi og vil derfor umiddelbart indebære, at bygningsværdien for de dyreste ejerlejligheder vil blive fastsat for lavt.

Hertil kommer, at det med en grundresidualmetode opgjort ud fra faktiske byggeomkostninger ikke vil kunne sikres sammenhæng mellem værdiansættelsen af grunde under ejerlejligheder og værdiansættelsen af grunde under enfamiliehuse, der afspejler værdifastsættelsen for en potentiel slutbruger.

Endelig kommer, at da grundresidualberegningen efter gældende ret gennemføres på moderejendomsniveau, og grundværdien herefter fordeles ud på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstal, vil grundværdierne blive ens for individuelle ejerlejligheder med samme fordelingstal - uafhængigt af beliggenheden i etageejendommen - selvom ejendomsværdien afspejler beliggenheden i moderejendommen/etageejendommen. Dermed bliver grundværdierne umiddelbart relativt høje for de billigere ejerlejligheder og relativt lave for de dyre ejerlejligheder i samme moderejendom/etageejendom, og de implicite bygningsværdier (forskelsværdier) bliver væsentligt højere for dyre ejerlejligheder og væsentligt lavere for billigere ejerlejligheder i foreningen.

Ved værdiansættelsen af bygningen for en potentiel slutbrugereer det den individuelle bygningsværdi, der er relevant. Bygningsværdien i områder, hvor der ikke er stor bygningsaktivitet, eller meget dyre områder, derfor forventes at afvige fra de gennemsnitlige byggeomkostninger.

For ejerlejligheder eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af bygnings- eller grundværdien. For enfamiliehuse eksisterer der derimod empiri om slutbrugers ansættelse af grundværdien og derigennem slutbrugers ansættelse af bygningsværdien.

For både enfamiliehuse og ejerlejligheder eksisterer der empiri om slutbrugers ansættelse af ejendomsværdi, der er afspejlet i markedspriserne på ejendomme..

Det foreslås derfor, at vurderingsnormen for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder justeres, så grundværdien, uanset ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal ansættes på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1.

Det foreslås endvidere, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 2, at der for hver enkelt ejerlejlighed skal ansættes en grundværdi ved fra ejendomsværdien som nyopført at fratække bygningsværdien som nyopført. Dermed afspejler vurderingsnormen et slutbrugerperspektiv.

Bygningsværdien for den enkelte ejerlejlighed som nyopført pr. kvadratmeter boligareal ansættes svarende til bygningsværdien for nyopførte enfamiliehuse af almindelig størrelse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som ejerlejligheden. Bygningsværdien for et nyopført enfamiliehus opgøres som ejendomsværdien som nyopført fratrukket grundværdien..

Beregningen af bygningsværdien vil hermed bygge på empiri, da ejendoms- og grundværdi og dermed bygningsværdi er baseret på empiri bestående af både handelspriser for enfamiliehuse og ubebyggede grunde under enfamiliehuse købt direkte af den forventede slutbruger.

Når empiri fra enfamiliehuse umiddelbart kan anvendes, skal det ses i lyset af, at ejerboligkøbere grundlæggende foretager de samme typer af afvejninger i forbindelse med boligkøbet, idet alle boligkøbere har et begrænset budget til rådighed.

Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en potentiel ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden, (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb. Der er tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus eller en lejlighed, køberen er interesseret i og nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en lejlighed og et hus.

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

Da denne afvejning af de forskellige kriterier gælder for alle ejere på boligmarkedet, er det derfor naturligt, at der vil være en høj grad af parallelitet i prisdannelsen mellem de forskellige ejerboligsegmenter, herunder enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Endvidere foreslås det, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 3, at der udover en faktisk grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed også ansættes en fælles moderejendomsgrundværdi, hvis der efter plangrundlaget kan bygges mere end det faktisk byggede. Hermed sikres det, at der fortsat kan tages højde for eventuel uudnyttet potentiale i ejendommen.

Hvis den foreslåede moderejendomsgrundværdi herefter overstiger de enkelte ejerlejligheders samlede grundværdier, foreslås det således, at den resterende del af moderejendommens grundværdi vil skulle fordeles på de enkelte ejerlejligheder. Hermed sikres det, at det fortsat er muligt at tage højde for etageboligbebyggelsesgrundens bedste økonomiske anvendelse.

Det foreslås videre i *stk. 4*, at for ejendomme omfattet af *stk. 1*, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien efter *stk. 2* med udgangspunkt i en gennemsnitlig ejerlejlighed i området.

For rækkehuse der er opdelt som ejerlejligheder, ejer lejlighedens ejer en ideel andel af det grundareal, der tilhører den matrikulære ejendom, der er udstykket i ejerlejlighedsopdelte rækkehuse. For sådanne ejerlejligheder er der, ligesom for ejerlejlighederne ingen direkte grundsalg, hvor køberen er den forventede slutbruger. Det er derfor ikke muligt at måle direkte i markedet, hvad grundværdierne under ejerlejlighedsopdelte rækkehuse er værd.

Efter gældende ret, vil grundværdien skulle ansættes direkte efter normen i § 15, hvorfor der opstår de tilsvarende udfordringer som ovenfor beskrevet med ejerlejlighederne.

Det foreslås derfor, at der indsættes en § 19 b i ejendomsvurderingsloven, hvorefter ansættelsen af grundværdien under ejerlejlighedsopdelte rækkehuse bestemmes til at være identisk med den der anvendes for enfamiliehuse og rækkehuse. Hermed sikres det, at rækkehuse ansættes ens, uanset om de er opdelt i hver deres grund, eller organiseret på en fællesgrund.

Med § 19 a sikres det generelt også, at det ikke vil være de grundhandler, som foretages af en investor/developer, der vil indgå i grundværdiansættelsen, men derimod særligt grundhandler for enfamiliehuse.

## 2.11. Justeringer af tilbagebetalingsordningen

### 2.11.1. Gældende ret

Efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 skal der etableres en tilbagebetalingsordning, hvorefter der i forbindelse med udsendelsen af de første ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem skal tilbydes kompensation til boligejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering efter det gamle ejendomsvurderingssystem fra 2011 og frem, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 65-77, jf. § 64.

Tilbagebetalingsordningen indebærer således, at ejendomsejere kan få kompensation for eventuelt for meget betalt ejendomsskat, uden at der skal klages over de hidtidige vurderinger, jf. § 74, stk. 1.

Accepteres kompensation efter tilbagebetalingsordningen, og udbetales der kompensation på dette grundlag, vil der for den enkelte boligejer være tale om en fuld og endelig afregning af de krav, som er opstået, eller som måtte opstå, vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører, jf. § 76, stk. 3.

Tilbagebetalingsordningen fungerer på den måde, at de nye vurderinger for ejerboliger pr. 1. januar 2020 og andre ejendomme pr. 1. januar 2021 for hver enkelt ejendom sammenlignes med de vurderinger og omvurderinger, der efter gældende lovgivning er foretaget af den pågældende ejendom fra den 1. oktober 2011 og indtil de nye ejendomsvurderinger, jf. § 65.

Der vil ved sammenligningen med de tidligere vurderinger skulle ses bort fra ændringer af ejendommen, som bevirker, at vurderingerne alligevel ikke er sammenlignelige.

I de tilfælde, hvor talrige ændringer af ejendommen eller ejerforhold eller andre særlige forhold gør, at de nye vurderinger ikke kan sammenlignes med tidligere vurderinger, kan Skatteforvaltningen træffe afgørelse om at tage ejendommen ud af tilbagebetalingsordningen.

Tilbud om kompensation meddeles ejendommens ejer samtidig med de nye vurderinger eller snarest derefter, jf. § 67, stk. 2. Samtidig skal der gives meddelelse til tidligere ejere, som vil kunne få tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Udbetaling af kompensation skal ske til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de skatter, der opkræves på grundlag af den ejendomsvurdering, kompensationen vedrører, jf. § 74, stk. 2.

Udbetalingen af kompensationen foretages efter 3 måneder, svarende til udløbet af fristen for at klage over den nye ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 75. Hvis den nye vurdering påklages, udsættes udbetalingstidspunktet til det tidspunkt, hvor klagesagen er afgjort, da der ikke før dette tidspunkt vil være et endeligt grundlag for sammenligning af vurderinger og eventuel kompensation. Udsættelsen sker således allerede som følge af indgivelsen af en klage over den nye vurdering, uagtet om klagen f.eks. måtte bortfalde eller blive afvist.

Udbetaling udsættes til tidspunktet for klagesagens endelige afslutning, da der ikke før dette tidspunkt vil være et endeligt grundlag for sammenligning af vurderinger og eventuel kompensation, jf. § 75, stk. 1. Det vil sige, at udbetaling enten sker efter bortfald af klagen, efter udløb af indbringelsesfristen i skatteforvaltningslovens § 48, efter udløb af den ordinære ankefrist i domstolssystemet eller efter de ordinære ankemuligheder eller mulighed for procesbevillingstilladelse er udtømt.

Kompensation sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som kompensationen vedrører, jf. § 76, stk. 3. Det medfører, at en eventuel senere ændring af en vurdering, for hvilken der er modtaget kompensation efter tilbagebetalingsordningen, ikke vil føre til yderligere afregning af de deraf opgjorte ejendomsskatter.

De vurderinger, der i perioden efter 2011/2012 blev foretaget i form af videreførelse af tidligere vurderinger, kan påklages inden for den tidsfrist, der vil gælde for klager over de første nye vurderinger. Hvis ejendommens ejer eller en anden klageberettiget, f.eks. en tidligere ejer, klager over en eller flere af de videreførte vurderinger, vil denne vurdering ikke længere være omfattet af tilbagebetalingsordningen, jf. § 77, stk. 1.

Er der klaget over en eller flere andre vurderinger eller omvurderinger på en ejendom, skal kompensationen først beregnes, når klagesagen er endeligt afsluttet. Der kan i denne situation hverken udbetales kompensation til den nuværende ejer eller til eventuelle tidligere ejere, før klagesagen er endeligt afsluttet, jf. § 77, stk. 2. Klagesagen anses for endeligt afsluttet på samme tidspunkt, som hvis dette tidspunkt skulle vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 75, jf. beskrivelsen heraf ovenfor.

Kompensationsbeløb under 200 kr. pr. ejendom udbetales ikke, jf. § 76, stk. 2. Kompensation, der kommer til udbetaling, jf. § 74, stk. 1, forrentes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensation er udregnet for, til og med det år, hvor udbetalingen sker, jf. § 76, stk. 1. Renterne medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Kompensationsbeløb skal i enhver henseende civilretligt behandles som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af. Det betyder, at kompensationen for hvert af de år den vedrører, skal opdeles i henholdsvis kompensation for grundskyld og ejendomsværdiskat med henblik på korrekt dækning og håndtering af transporter og udlæg. En konsekvens heraf vil være, at der i praksis ikke vil kunne foretages automatisk modregning i gæld til det offentlige med krav på kompensation. Endvidere betyder det, at beløbsmodtagerne kan komme til at modtage adskillige modregningsmeddelelser frem for kun én. En anden konsekvens vil være, at årsopgørelserne for de pågældende år vil skulle genoptages og nye årsopgørelser udsendes.

Udlejere vil efter lejelovgivningen være forpligtede til at tilbagebetale for meget opkrævet leje svarende til for meget betalte skatter, som har været indregnet i lejen.

### 2.11.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens kapitel 13 om tilbagebetalingsordningen foretages en række ændringer og præciseringer for at sikre, at tilbagebetalingsordningen vil fungere efter hensigten, samtidig med at lovgivningen vil afspejle systemunderstøttelsen af tilbagebetalingsordningen.

#### 2.11.2.1. Samvurderede ejendomme

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 53, at ejendomsvurderingslovens §§ 71 og 72 ophæves. Efter forslaget vil ejendomme, der har været samvurderet i hele perioden mellem 2011 til 2020, skulle have beregnet én kompensation, mens der for perioden 2011 til 2019 for ejendomme, der har været samvurderet, men ikke længere er samvurderet, og ejendomme, hvor samvurdering er etableret, vil skulle tildeles kom-

pensation for den samvurderede ejendom henholdsvis den ene af ejendommene, der eksisterede, før samvurderingen blev etableret.

Ejeren vil ifølge forslaget ikke få tilbud om kompensation for øvrige ejendomme, som det videreførte ejendomsnummer er ført sammen med, for perioden før samvurderingen etableredes, da disse ejendomme hverken vil kunne identificeres automatisk i det nye eller det tidligere ejendomsvurderingssystem som følge af utilstrækkeligt datagrundlag. Der vil dog i visse tilfælde kunne ske en identificering af ejendommene ved, at de omhandlede ejendomme bliver udtaget til beregningskontrol som følge af uoverensstemmelse mellem kompensationsbeløbets størrelse og ejendommens forhold.

I tilfælde hvor ejeren ikke vil modtage et kompensationstilbud, der afspejler, at ejendomme har været eller bliver samvurderet, vil ejeren kunne klage over vurderingerne og opnå en realitetsprøvelse af de pågældende vurderinger af alle omfattede ejendomme.

#### 2.11.2.2. Beregningsmetode ved genberegning af skatter

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 54, at ændre reglerne vedrørende beregning af kompensation i ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, så ejere, der er opkrævet for meget i ejendomsskat, vil få beregnet en kompensation, der systemmæssigt vil kunne foretages automatisk på den mest valide måde.

Efter forslaget vil der skulle foretages en beregning af kompensation for alle ejendomme omfattet af tilbagebetalingsordningen, så det ikke – som hidtil – er nødvendigt først at foretage en sammenligning mellem de videreførte og de nye vurderinger for at fremfinde ejendomme, der får en lavere ejendomsværdiansættelse og grundværdiansættelse efter de nye vurderinger, før der beregnes en eventuel kompensation.

#### 2.11.2.3. Ingen genberegning efter beregning af kompensationsstilbud

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 56, at tilbud om kompensation ikke vil skulle genberegnes, hvis der sker ændringer efter tidspunktet for beregningen af kompensationsen, så det vil blive tydeligt for ejeren, at kompensation tilbydes frem til en fastlagt skæringsdato.

Kompensationstilbuddet vil således skulle omfatte den opkrævede ejendomsværdiskat på tidspunktet for beregningen af kompensationstilbud, og hvis der efterfølgende sker ændringer i ejendomsværdiskatten, f.eks. på baggrund af at ejeren retter oplysninger om, at ejendommen har været ubeboet, eller ændrer indkomstoplysninger på årsopgørelsen til brug for pensionistnedslag, vil der ikke skulle ske genberegning af kompensationstilbuddet.

I de tilfælde, hvor en eller flere ejere klager over den nye vurdering pr. 1. januar 2020 henholdsvis 2021, vil der skulle ske en genberegning af kompensationen ved afslutning af klagesagen med alle de ændringer, som foretages i den op-

rindelige ejendomsværdiskat på årsopgørelser tilbage til 2011, også i tilfælde, hvor klageren ikke får medhold.

#### 2.11.2.4. Kompensation udbetales som et samlet beløb

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 58, at kompensationer ikke vil skulle behandles civilretligt som de oprindeligt beregnede skatter, som de er beregnet på grundlag af, men i stedet som en samlet kompensation, der har stiftelsesdato, når klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller 1. januar 2021 er udløbet eller ved endelig afslutning af eventuel klagebehandling. Herved vil meget omfattende systemmæssige konsekvenser og ændringer kunne undgås, og det sikres, at der vil kunne ske modregning efter lov om inddrivelse af gæld til det offentlige på samme måde som ved andre udbetalinger fra Skatteforvaltningen. Samtidig foreslås en række konsekvensændringer af ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

#### 2.11.2.5. Kompensation for endnu ikke opkrævet grundskyld

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 60, at det præciseres, at kompensation efter tilbagebetalingsordningen til ejendomsjere, der modtager en vurdering pr. 1. januar 2020 henholdsvis 2021, altid vil skulle ske til den registrerede ejer og eventuelle tidligere ejere af ejendommen på tidspunktet for beregning af kompensationstilbuddet.

Da kompensationen vil omfatte hele året, vil der kunne opstå tilfælde, hvor der i forbindelse med ejerskifte udsendes en eller flere grundskyldopkrævninger til en ny ejer af ejendommen, men hvor tilbud om kompensation vil være sendt til den tidligere ejer. Dette vil eksempelvis kunne ske, når kommuner opkræver sidste grundskyldsrate sent i kalenderåret, og en ny ejer overtager ejendommen, efter der er udbetalt kompensation.

Da det ikke på forhånd vil være muligt for Skatteforvaltningen at vide, hvem der hæfter for den fulde grundskyld for året, vil det være op til den nye ejer, der betaler den del af grundskylden for hvilken, der er ydet kompensation til den tidligere ejer, at få forholdsmæssig del i kompensationen ved refusionsopgørelsen i forbindelse med ejendomshandlen eller på lignende måde mellem parterne.

#### 2.11.2.6. Klagesags afslutning medfører ny kompensationsberegning

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 56, at genberegning af kompensationstilbud vil skulle foretages, når der er truffet endelig afgørelse i en eventuel klagesag over vurderingerne pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020. Herved vil det sikres, at kompensationen ikke vil skulle udbetales på grundlag af en vurdering, der senere ændres på baggrund af en klagesag. Kompensationen vil med andre ord først endeligt skulle beregnes, når den vurdering, der danner grundlag for kompensationsberegningen, er endelig, da en ændret vurdering vil kunne have konsekvenser for størrelsen på kompensationen. Vurderingen af, hvornår en klagesags afgørelse er endelig, skal foretages på samme måde, som når en klagesag kan si-

ges at være endeligt afsluttet, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 75 og 77.

#### 2.11.2.7. Accept af kompensation medfører fuld og endelig afregning

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 66, at hvis en vurdering omfattet af tilbagebetalingsordningen, jf. ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke påklages, og der ikke anmodes om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger henholdsvis pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. Det foreslås, at tilsvarende vil skulle gøre sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Den nugældende bestemmelse kan give anledning til tvivl om, hvornår kompensation sker til fuld og endelig afregning i relation til en ejendomsvurdering. Det foreslås derfor at præcisere, at fuld og endelig afregning ikke vil være betinget af, at tilbagebetalingsordningen konkret vil resultere i en egentlig kompensation. Det vil sige at manglende klage eller anmodning om genoptagelse også vil anses som en accept af, at der er sket fuld og endelig afregning i alle henseender, jf. ovenfor, uanset at tilbud om kompensation vil være beregnet til 0 kr.

Forslaget har endvidere til formål at præcisere, at kompensation vil ske til fuld og endelig afregning omfattende ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå på baggrund af vurderingerne, og at fuld og endelig afregning vil gælde i alle henseender. Dette vil indebære, at der vil ske fuld og endelig afregning både i relation til vurderingsår, for hvilke der vil blive betalt kompensation, og i relation til den fremadrettede beskatning, der vil have sit udgangspunkt i disse vurderingsår.

### 2.12. Afdelt skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger

#### 2.12.1. Gældende ret

Reglerne for genoptagelse af vurdering af fast ejendom er fastsat i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-5. Reglerne følger et hierarki, idet vurderingsmyndigheden først skal vurdere, om en påtænkt ændring kan gennemføres efter reglerne om ordinær genoptagelse, og først derefter efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse. Der er i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 6-8, fastsat regler om det skattemæssige virkningstidspunkt for vurderinger eller dele af vurderinger, der ændres eller foretages efter de enkelte genoptagelsesbestemmelser.

En ordinær genoptagelse af en vurdering tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører, det vil sige fremadrettet og op til 3 år tilbage i tid, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 6. Det betyder, at den ændrede vurdering træder i stedet for den oprindelige i alle forhold af skattemæssig betydning, herunder f.eks. ejendomsværdiskat. En genoptaget eller foretaget vur-

dering eller del af en vurdering kan der derfor få som følge, at ejerens skatteansættelse skal genoptages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27.

En ekstraordinært genoptaget eller foretaget vurdering eller del af en vurdering tillægges fremadrettet skattemæssig virkning, medmindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst (»burde-viden«), at den (ekstraordinært) genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7.

#### *2.12.1.1. Reglerne om ordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering*

Ordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering kan i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, ske senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget. Det er en betingelse, at det kan godtgøres, 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. Genoptagelse kan ske efter anmodning fra ejeren og andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, eller på foranledning af vurderingsmyndigheden.

Det betyder, at i de tilfælde, hvor en vurdering eksempelvis er foretaget første gang pr. 1. oktober 2017, vil den kunne genoptages eller foretages ordinært på ejerens foranledning frem til den 1. maj 2021. Ejeren af ejendommen skal samtidig med anmodning om genoptagelse dokumentere over for vurderingsmyndigheden, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag.

Vurderingsmyndigheden kan altid foretage en vurdering, der ved en fejl ikke er foretaget, eller som mangler. Foretages en sådan vurdering inden for fristen for ordinær genoptagelse, sker ændringen med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, og så tillægges afgørelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 6. Det vil sige, at ændringen også får bagudrettet skattemæssig virkning i op til 3 år.

Efter skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1. pkt., kan varsling om genoptagelse af en skatteansættelse ske ordinært senest den 1. maj i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Efter 2. pkt. skal skatteansættelsen foretages senest den 1. august i det fjerde år efter indkomstårets udløb.

Det betyder, at i tilfælde hvor en afgørelse om ændring eller foretagelse af en vurdering sker efter reglerne om ordinær genoptagelse, vil et heraf afledt krav på ejendomsværdiskat forudsætte, at skatteansættelsen for den pågældende ejer skal genoptages efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 26.

Et afledt krav på grundskyld eller dækningsafgift er reguleret i forældelsesloven, hvor udgangspunktet er en forældelsesfrist på 3 år.

#### *2.12.1.2. Reglerne om ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering*

Når fristen for ordinær genoptagelse er overskredet, kan der ske ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3.

Ligesom for ordinær genoptagelse er det en forudsætning for ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering, at der har været tale om en fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Derudover er det en betingelse, at genoptagelsen vil medføre en ændring af den ansættelse, der ændres på mere end 20 pct. jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Der er ingen grænser for langt tilbage i tid, der kan ske ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger.

Det kan være nødvendigt at genoptage et vurderingsår, hvor de afledte skattekrav er forældede, for at sikre korrekt beskatningsgrundlag fremadrettet. Genoptagelse vil skulle foretages tilbage til den vurdering, hvor fejlen er opstået første gang, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1.

Vurderingsmyndigheden kan som nævnt i afsnit 2.12.1.1 altid foretage en vurdering eller en del af en vurdering, der ved en fejl ikke er foretaget. Hvis fristen for ordinær genoptagelse er udløbet, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 og 2, skal genoptagelsen eller foretagelsen ske efter § 33, stk. 3.

En vurdering eller en del af en vurdering, der ændres eller foretages efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag (»burde-viden«). I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7. Det vil sige, at udgangspunktet er, at afgørelsen kun har fremadrettet skattemæssig virkning. Hvis ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag, har ændringen eller foretagelsen af vurderingen også bagudrettet skattemæssig virkning.

Efter skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1. pkt., kan varsling om genoptagelse af en skatteansættelse ske ordinært senest den 1. maj i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Efter 2. pkt. skal ansættelsen foretages senest den 1. august i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Denne frist gælder dog ikke for den skatteberegning, der er en følge af ansættelsen, jf. 3. pkt. Efter 4. pkt. kan fristen forlænges efter anmodning fra den skattepligtige.

Efter § 27, stk. 1, nr. 1, kan en ansættelse af indkomst eller ejendomsværdiskat uanset fristerne i § 26 genoptages ekstraordinært, hvis der er indtrådt en ændring i det privat-

retlige eller offentligretlige grundlag for ansættelsen. En ændring eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, betragtes som en ændring i det offentligretlige grundlag.

Det betyder, at i tilfælde hvor en afgørelse om ændring eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse også har bagudrettet skattemæssig virkning, vil et heraf afledt krav på ejendomsværdiskat forudsætte, at skatteansættelsen for den pågældende ejer genoptages efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27.

De afledte krav på ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af en ændret eller foretaget vurdering eller en del af en vurdering efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse af vurderinger er tidsmæssigt begrænset af forældelsesreglerne. Forældelsesfristerne for ejendomsværdiskat afledt af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering er reguleret i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, som har en forældelsesfrist på 10 år. Forældelsesfristerne for grundskyld og dækningsafgift er reguleret i forældelsesloven, hvor udgangspunktet er en forældelsesfrist på 3 år.

Det afledte krav på ejendomsværdiskat vil på grund af reglerne om forældelse, herefter kunne have afledt skattemæssig virkning i op til 10 år.

Betingelsen om ejerens »burde-viden« i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, i reglerne om den skattemæssige virkning af den ekstraordinære genoptagelse på ejendomsvurderingsområdet adskiller sig fra de regler, der i øvrigt gælder på skatteområdet. En skatteansættelse kan således bl.a. foretages ekstraordinært med skattemæssig virkning i op til 10 år tilbage i tid, hvis den skattepligtige forsætligt eller groft uagtsomt har bevirket, at skattemyndighederne har foretaget en ansættelse på et urigtigt eller ufuldstændigt grundlag. Det følger af skatteforvaltningslovens §§ 27, stk. 1, nr. 5, og 34 a, stk. 4.

### 2.12.1.3. Reaktionsfrister

Reglerne om genoptagelse af vurdering af fast ejendom giver ejere og myndigheder samme mulighed for genoptagelse, dog gælder der for ejeren en reaktionsfrist for anmodninger om ekstraordinær genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5.

En ejer skal således indgive en anmodning om genoptagelse til Skatteforvaltningen senest 6 måneder efter, at ejeren har fået kendskab til det forhold, der begrunder en anmodning om ekstraordinær genoptagelse.

På skatteområdet i øvrigt er der lignende frister. Således er det en betingelse for ekstraordinær genoptagelse af ansættelsen af indkomst- eller ejendomsværdiskat efter skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, at Skatteforvaltningen reagerer ved at sende et varsel til ejeren, hvoraf det fremgår, at Skatteforvaltningen agter at ændre ansættelsen inden for 6 måneder efter, at forvaltningen har fået kundskab om det forhold, der begrunder den ekstraordinære genoptagelse af ansættelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2. Det er herudover en betingelse, at en varslet ansættelse foretages senest 3 måne-

der efter den dag, hvor varsel om genoptagelsen af skatteansættelsen er afsendt.

I de tilfælde, hvor ansættelsen af ejendomsværdiskatten ekstraordinært genoptages på baggrund af en ændret eller foretaget ejendomsvurdering, løber 6 måneders-fristen for ekstraordinær genoptagelse af ejendomsværdiskatteansættelsen først fra tidspunktet for vurderingsmyndighedens afgørelse om ændring eller foretagelse af vurderingen.

Tilsvarende reaktionsfrister gælder ikke for vurderingsmyndighedens ekstraordinære genoptagelse af ejendomsvurderinger. I dag er der således ikke i loven fastsat en frist for, hvor hurtigt vurderingsmyndigheden skal genoptage en vurdering, efter myndigheden er blevet bekendt med det forhold, der begrunder genoptagelsen.

### 2.12.2. Den foreslåede ordning

På baggrund af den politiske forståelse fra november 2019 foreslås det, at lovgivningen på ejendomsområdet justeres, sådan at muligheden for at foretage efteropkrævning af ejendomsskatter på baggrund af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering eller foretagelse af en manglende vurdering fremadrettet i højere grad svarer til det, som generelt gælder på skatteområdet.

Herudover foreslås det, at der skal indføres en regel, som indeholder en ændring af den skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse efter den tidligere gældende vurderingslov. Reglen indebærer, at Skatteforvaltningen som hovedregel skal efteropkræve de berørte ejeres manglende ejendomsværdiskat i op til 3 år forudsat, at ejeren og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen eller en del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede.

Som noget nyt foreslås det endvidere, at der ikke skal kunne ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 eller tidligere år i de tilfælde, hvor ejeren kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til det daværende SKAT eller til Skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering, eller, at der (helt eller delvist) manglede at blive ansat ejendomsværdiskat.

Det foreslås, at reglerne for den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger ændres, så der kommer til at gælde ét sæt regler for forhold vedrørende den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse af vurderinger foretaget i det eksisterende ejendomsvurderingssystem og et andet regelsæt for forhold vedrørende den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger i det nye ejendomsvurderingssystem.

#### 2.12.2.1. Den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse i det eksisterende ejendomsvurderingssystem

Det foreslås, at skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, som i dag regulerer den skattemæssige virkning af genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering

efter lovens § 33, stk. 3, ændres, så bestemmelsen alene vil komme til at gælde for genoptagelse af vurderinger, der er foretaget eller skulle have været foretaget i det eksisterende ejendomsvurderingssystem. Det vil sige, at bestemmelsen alene skal regulere forhold vedrørende den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter §§ 87 og 88 i ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås, at en vurdering eller en del af en vurdering, der ændres eller foretages efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, vil skulle tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, med mindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag. I så fald vil genoptagelsen skulle tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget. Det vil sige, at udgangspunktet er, at afgørelsen kun vil skulle have fremadrettet skattemæssig virkning. Hvis ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag, vil ændringen eller foretagelsen også skulle have bagudrettet skattemæssig virkning. Det vil svare til, hvad der gælder i dag, men vil efter forslaget alene omfatte ekstraordinære genoptagelser og foretagelse af vurderinger eller dele af vurderinger efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme som beskrevet i afsnittet ovenfor.

Som noget nyt foreslås det, at en ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt af en ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller del af en vurdering i det eksisterende ejendomsvurderingssystem alene vil skulle ske inden for frister svarende til fristerne i skatteforvaltningslovens § 26, stk.1, 1-4. pkt.

Det betyder, at reglerne for den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger i det eksisterende ejendomsvurderingssystem ændres, så Skatteforvaltningens mulighed for at efteropkræve ejendomsværdiskat på baggrund af en ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering i det eksisterende ejendomsvurderingssystem generelt vil blive begrænset til 3 år. Det svarer – for så vidt angår fristen – til, at skatteansættelsen genoptages ordinært. Det vil efter forslaget fortsat være en forudsætning for, at der kan ske efteropkrævning, at genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og at ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne eller foretagne vurdering var foretaget på et fejlagtigt grundlag eller manglede.

I de tilfælde, hvor en afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat efter skatteforvaltningslovens almindelige fristregler i §§ 26 og 27 vil være til gunst for ejeren, foreslås en ansættelse eller ændring af en ansæt-

telse af ejendomsværdiskat at skulle ske efter disse almindelige regler i skatteforvaltningslovens §§ 26 og 27. På den måde sikres, at ingen ejere stilles ringere end efter de gældende regler. Det kan f.eks. være, hvis en ejer har selvindberettet og betalt for meget i ejendomsværdiskat i op til 10 år tilbage i forhold til, hvad ejendomsværdiskatten på baggrund af den nye vurdering vil blive ansat til.

Det foreslås endvidere, at i de tilfælde hvor en ejer kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til det daværende SKAT eller til Skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering, eller har gjort det daværende SKAT eller til Skatteforvaltningen opmærksom på, at der (helt eller delvist) mangler at blive ansat ejendomsværdiskat, vil afledt ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 og tidligere år alene kunne ske, hvis det er til gunst for ejeren.

Det betyder, at ejeren ikke vil skulle efteropkræves ejendomsværdiskat for den 3-årige periode, og at ejerne vil få tilbagebetalt, hvad der måtte være betalt for meget i ejendomsværdiskat efter den nye vurdering.

Det foreslås endvidere, at det præciseres, at også det skattemæssige virkningstidspunkt for foretagelse af vurderinger eller dele af vurderinger, der ved en fejl ikke er foretaget, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, er omfattet af bestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7.

Endeligt foreslås det, at ændringerne skal finde anvendelse for sager om ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, der ændres eller foretages fra og med den 1. juni 2019 og frem til denne lovs ikrafttræden. Hvis Skatteforvaltningen inden lovens ikrafttræden den 1. januar 2020 har truffet afgørelse vedrørende den afledte skattemæssige ansættelse af ejendomsværdiskat i en sådan sag, foreslås det, at sagen om skatteansættelsen vil skulle genoptages og behandles efter de nye regler, hvis det vil være til gunst for ejeren.

#### *2.12.2.2. Den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse i det nye ejendomsvurderingssystem*

Det foreslås, at reglerne for skattemæssig virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger ændres i forbindelse med indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem. Det betyder, at disse ændringer vil skulle gælde for ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af vurderinger, der er foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Det foreslås, at reglerne ændres, så der ved vurderingen af, om ekstraordinær genoptagelse til ugunst for den skattepligtige også skal gives bagudrettet skattemæssig virkning, lægges vægt på, om ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har bevirket, at vurderingen eller den del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede eller ikke er blevet ændret.

Ændringen vil betyde, at adgangen til at efteropkræve ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indsnævret, og at

reglerne på dette punkt i højere grad vil komme til at svare til de regler, der gælder på skatteområdet for ekstraordinær genoptagelse af en ansættelse af indkomst- og ejendomsværdiskat, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 5.

Det foreslås samtidig, at der i forbindelse med indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem indføres en reaktionsfrist på 6 måneder for vurderingsmyndighedens udsendelse af varsel om ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering. Fristen vil løbe fra det tidspunkt, hvor vurderingsmyndigheden er blevet bekendt med det forhold, der begrundet den ekstraordinære genoptagelse.

Den foreslåede frist på 6 måneder vil svare til den frist, som gælder på området for ekstraordinær genoptagelse af ansættelsen af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2. Den vil også svare til den frist, der gælder for ejernes anmodning om ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5.

Det foreslås endvidere, at vurderingsmyndigheden vil skulle træffe afgørelse om ændring af vurderingen inden for 3 måneder efter, at vurderingsmyndigheden har afsendt varsel om, at vurderingen agtes ændret.

I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden udsender varsel om, at myndigheden agter at ændre eller foretage en vurdering efter reaktionsfristen på 6 måneder eller træffer afgørelse om ændring af vurderingen senere end 3 måneder efter varslingen, vil den ændrede vurdering efter forslaget alene skulle kunne tillægges skattemæssig virkning i op til 3 år bagud. Det vil svare til, at der var sket ordinær genoptagelse.

Er en overskridelse af 3 måneders-fristen for afgørelsen sket ved, at vurderingsmyndigheden har imødekommet en anmodning om fristforlængelse fra ejeren, foreslås det, at fristudsættelsen ikke vil skulle have betydning for den afledte skattemæssige virkning af ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, som i medfør af forældelsesreglerne i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, vil være op til 10 år bagud.

Vurderingsmyndighedens overskridelse af disse frister vil efter forslaget ikke skulle have betydning for, om den ekstraordinære genoptagelse af vurderingen kan finde sted, men alene for den heraf afledte skattemæssige virkning af ejendomsværdiskat.

Hermed sikres det, at en ændring af en ejendomsvurdering kun vil kunne tillægges bagudrettet skattemæssig virkning i op til 10 år, hvis vurderingsmyndigheden har afsendt varsel inden for 6 måneder efter, at Skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrundet genoptagelsen af vurderingen, ligesom vurderingsmyndigheden senest 3 måneder efter varslingen skal have truffet afgørelse i sagen. Det er en forudsætning, at afgørelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren ved forsæt eller grov uagtsomhed har bevirket, at vurderingen er foretaget på et urigtigt eller ufuldstændigt grundlag eller, at vurderingen ikke er ændret. På den måde vil reglerne også på dette punkt tilnærme sig de regler, som

generelt gælder på skatteområdet. Samtidig opnås en mere balanceret løsning i forhold til den 6 måneders-frist, der gælder for ejerne, når de anmoder om ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering.

Herudover vil der fortsat være en frist på 6 måneder for ekstraordinær genoptagelse af ansættelsen af ejendomsværdiskat afledt af den genoptagne eller foretagne vurdering, regnet fra det tidspunkt, hvor vurderingsmyndigheden træffer afgørelse om en ændret eller foretaget vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2.

### *2.13. Afledt virkning af klage- og retssager*

#### *2.13.1. Gældende ret*

##### *2.13.1.1. Fastsættelse af grundværdien*

Ved en vurdering af en ejendom ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2. De nærmere regler for ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier er fastsat i ejendomsvurderingslovens §§ 16-21.

Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom, dvs. med det grundareal og de bygninger og beplantninger m.v., der på vurderingstidspunktet findes på ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1.

Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, jf. dog §§ 28-33.

Til brug for beregningen af grundværdier for ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, anvendes overordnet til vurderingstilgange henholdsvis værdiansættelse efter grundværdikurven og værdiansættelse efter grundresidualmetoden for moderejendomme (ejerlejligheder).

Til brug for beregning af grundværdier for ejerboliger i form af enfamiliehuse, sommerhuse og andre fritidshuse og ubebyggede grunde til disse anvendelsesformål, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1, 3, 7, eller nr. 6, jf. nr. 1 eller 3, er der i det nye ejendomsvurderingssystem udviklet en forbedret statistisk metode – den såkaldte »grundværdikurve«. Grundværdikurven vil som udgangspunkt blive anvendt for disse typer af ejendomme. Grundværdikurven er en statistisk model, der fastlægger værdien af grunden ud fra det lokale prisniveau for sammenlignelige ejendomme, da det ikke er muligt at vurdere grundværdier direkte på baggrund af registrerede grundsalgspriser i nærområdet. Det skyldes, at der kun omsættes et forholdsvist begrænset antal ubebyggede grunde hvert år, og at udbuddet af ubebyggede grunde ikke er geografisk repræsentativt for den samlede ejendoms-masse.

Grundværdikurven er baseret på den statistiske sammenhæng mellem grundværdier og standardiserede ejendomsværdier. Grundværdikurvens formål er, at grunde med samme beliggenhed og karakteristika vurderes ens, uanset om der er forskelle i grundenes bebyggelse. Samtidig skal grundværdikurven sikre, at to grunde med forskellige belig-



genhedskarakteristika, men med ens bebyggelse, får forskellige grundvurderinger.

Grundlaget for den statistiske model er det lokale prisniveau, som findes ved at omregne konstaterede handelspriser, så de er ensartede.

Grundresidualmetoden vil som udgangspunkt finde anvendelse for ansættelse af grundværdien for ejerboliger i form af ejerlejligheder til helårsbeboelse og sommerhusejerslejligheder, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 2 og 4, eller nr. 6, jf. nr. 2 og 4. Det bemærkes, at grundresidualmetoden for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, foreslås ændret i nærværende lovforslag.

### 2.13.1.2. Genoptagelses- og revisionsreglerne

Skatteforvaltningens muligheder for at foretage eller ændre en vurdering af fast ejendom er reguleret i skatteforvaltningslovens kapitel 12. Herefter kan Skatteforvaltningen, hvis klageren er enig, genoptage nyere vurderinger af en konkret ejendom på baggrund af en klage- eller retssag om vurderingen af den pågældende ejendom, jf. skatteforvaltningslovens § 34. Endvidere kan Skatteforvaltningen genoptage eller varsle ændring af en vurdering (eller en del af en vurdering) efter reglerne om ordinær og ekstraordinær genoptagelse og revision af vurdering af fast ejendom. Derudover kan Skatteforvaltningen berigtige tastefejl m.v.

Med lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love blev klagemyndighedernes adgang til at ændre vurderingsansættelser begrænset. Samtidig blev grænsen for ekstraordinær genoptagelse af en ansættelse af en vurdering harmoniseret med grænsen for klagemyndighedernes muligheder for at ændre en påklaget vurdering. Skatteforvaltningen vil således kun kunne anvende reglerne om ekstraordinær genoptagelse til at ændre en ansættelse, f.eks. en grundværdiansættelse, hvis der er grundlag for at ændre ansættelsen med mere end 20 pct.

Anvendelsen af genoptagelses- og revisionsreglerne følger et hierarki. Kun i de situationer, hvor en ændring af en vurdering ikke vil kunne foretages efter reglerne om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse, vil Skatteforvaltningen kunne beslutte at tage vurderingen eller en del af denne op til revision efter revisionsbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a. Et eksempel, hvor genoptagelsesreglerne ikke kan anvendes, og der derfor er mulighed for revision, er i forhold til beløbsmæssige vurderingsskøn, der er foretaget på et korrekt grundlag, dvs. et grundlag som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1-3.

Revisionsadgangen giver Skatteforvaltningen mulighed for af egen drift at foretage ændring af en allerede foretaget ejendomsvurdering. Der kan ske revision på baggrund af faktiske eller retlige forhold.

Revisionsadgangen er en kompetence, som er tillagt Skatteforvaltningen. Ejendomsejeren har ikke retskrav på at få

behandlet og ændret en vurdering, der ikke kan ændres ved genoptagelse efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33. Revisionen har bagudrettet virkning, hvis ændringen består i en nedsættelse af vurderingen. I andre tilfælde tillægges revisioner, der foretages efter udløbet af fristen for ordinær revision, fremadrettet virkning, medmindre alle klageberettigede, der ville kunne blive berørt af bagudrettet virkning, accepterer, at revisionen har bagudrettet virkning.

Med lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love skete der en udvidelse af Skatteforvaltningens revisionsadgang. Udvidelsen har baggrund i et konstateret behov for, at Skatteforvaltningen kan korrigere vurderinger, herunder dele af vurderinger, der ikke kan ændres efter reglerne om genoptagelse. En vurdering kan ændres ved revision, uanset om den fejlagtige vurdering eller fejlagtige del af en vurdering beror på faktiske eller retlige forhold. Dette gælder også i situationer, hvor behovet for ændringer alene er begrundet i en ændret opfattelse vedrørende rene beløbsmæssige vurderingsskøn, som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

### 2.13.1.3. Klage- og retssager

Skatteforvaltningslovens regler om klagebehandling for vurderingssager blev ændret væsentligt ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, som er en følgelov til ejendomsvurderingsloven, således at ved klage over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven kan de enkelte ansættelser af ejendomsværdi og grundværdi alene ændres, hvis der er grundlag for at ændre den konkrete ansættelse med mere end 20 pct.

Det er en forudsætning for, at klagemyndigheden kan ændre ejendomsværdiansættelsen, at der er grundlag for at ændre denne med mere end 20 pct., uanset om der samtidig er grundlag for at ændre grundværdiansættelsen med mere end 20 pct. Det er på samme måde en forudsætning for, at klagemyndigheden kan og skal ændre grundværdiansættelsen, at der er grundlag for at ændre denne med mere end 20 pct.

Den med lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love gennemførte ændring vedrører alene klagemyndighedernes muligheder for at foretage ændringer af de elementer i en ejendomsvurdering, der er kvalificeret som separate ansættelser. Baggrunden herfor er den nye vurderingsnorm, som har et indbygget spænd på 20 pct. Selv om reglerne alene er bindende for klagemyndighedernes prøvelse, er det formodningen, at bestemmelserne, der afgrænser klagemyndighedernes adgang til at tilsidesætte Skatteforvaltningens vurdering, vil have en afsmittende effekt på domstolene, således at domstolene vil være utilbøjelige til at ændre vurderingsmæssige skøn, der ligger inden for den fastlagte skønsmargin.

Skatteforvaltningen er forpligtet til at følge de gældende forvaltningsretlige principper og retsgrundsætninger, herunder lighedsprincippet. Skatteforvaltningen må derfor ikke behandle lige forhold forskelligt uden saglig grund. Det gælder også, når Skatteforvaltningen forholder sig til betydningen af afgørelser fra overordnede instanser.

I tilfælde, hvor en klageinstans (vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten) eller en domstol ændrer en ejendoms- eller grundværdiansættelse, skal Skatteforvaltningen derfor overveje, om resultatet udelukkende har betydning for den pågældende ejendom, eller om klage- eller retssagen vedrører forhold, der har betydning for andre ejendomme. Skatteforvaltningen skal således undersøge, om resultatet af en klage- eller retssag har afsmittende effekt, så der skal ske revision og efterfølgende manuel vurdering af øvrige ejendomme, hvor forholdene er sammenlignelige.

Både vurderingen af det eller de forhold, der er årsag til, at klagemyndigheden eller domstolen har ændret det vurderingsmæssige skøn, og vurderingen af, hvorvidt der er tale om sammenlignelige situationer for andre ejendomme, er udtryk for konkrete vurderinger. Det beror ligeledes på en konkret vurdering, hvorvidt og hvordan der i sammenlignelige situationer måtte være grundlag for at ændre vurderingerne af andre ejendomme. Har klagemyndigheden eller domstolen f.eks. nedsat grundværdien for en afsides og isoleret beliggende ejendom med henvisning til, at ejendommens helt særlige og unikke beliggenhed er af mindre betydning for grundværdien end skønnet af Skatteforvaltningen, vil afgørelsen og ændringen for denne ejendom næppe foranledige revision af vurderingen af andre ejendomme. Her foreligger næppe sammenlignelige forhold og situationer for andre ejendomme, der ud fra et lighedsprincip kan give anledning til overvejelser i forhold til vurderingen af disse. Har klagemyndigheden eller domstolen omvendt f.eks. ændret grundværdien for en ejendom i første række til en sø begrundet i netop ejendommens beliggenhed i første række til søen, vil Skatteforvaltningen være forpligtet til at vurdere, om det tillige giver anledning til at revidere vurderingen af andre ejendomme med tilsvarende beliggenhed i første række til søen.

Det er vanskeligt at afgøre, hvor sammenligneligheden ophører. I det hidtidige vurderingssystem har landet været opdelt i grundværdiområder, og Skatteforvaltningen har som udgangspunkt inddraget ejendomme beliggende i det samme grundværdiområde ved vurderingen af, hvilke ejendomme der skal inddrages i revisionen. Med de nye vurderingsmetoder og modeller i det nye ejendomsvurderingssystem vil landet ikke længere være opdelt i grundværdiområder.

### 2.13.2. Den foreslåede ordning

#### 2.13.2.1. Ejerboligen i den konkrete klage- eller retssag

I de tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol ændrer en grundværdiansættelse for en ejerbolig, vil der være behov for en klar fastsættelse af, hvor længe den grundværdi, klageinstansen eller domstolen har fastsat, vil skulle anvendes. Det omfatter både de tilfælde, hvor den oprindelige vurde-

ring er foretaget på et fejlagtigt objektivt grundlag og de tilfælde, hvor vurderingen er foretaget på et korrekt objektivt grundlag. Det gælder også i de tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol ændrer en grundværdiansættelse for en ejerbolig, og den samlede ændring er foranlediget både af forhold, der udgør og ikke udgør fejl i det objektive grundlag for vurderingen.

Det foreslås, at den ændrede grundværdiansættelse anvendes ved vurderingen for året, der klages over, og de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Det vil sige, at den ændrede grundværdiansættelse anvendes i 6 år. Det foreslås, at dette dog ikke skal gælde, hvis der i perioden foretages en omvurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 6, og hvis det eller de forhold, som vil have dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, i øvrigt vil bestå og fortsat vil være af betydning for værdiansættelsen.

Forslaget om at fastholde resultatet af en klage- eller retssag i 6 år, når grundværdiansættelsen i en vurdering underkendes, uagtet at vurderingen vil være foretaget på korrekt grundlag, har til formål at sikre, at ejeren vil kunne forudse grundværdiansættelsen for de førstkomende vurderinger, og at det på forhånd vil være gennemsigtigt og forståeligt for ejeren, hvordan resultatet af en sådan klage- eller retssag vil indgå i de kommende vurderinger.

Den foreslåede videreførelsesperiode på 6 år skal ses i lyset af, at metoden til estimering af ejendomsværdien vil ske med udgangspunkt i handelspriser fra de sidste 6 år, hvilket vil indebære, at datagrundlaget til fastlæggelse af grundværdikurven så at sige »nulstilles« efter 6 år.

Perioden på 6 år er således fastsat ud fra en samlet vurdering af hensynet til, at resultatet af en klage vil skulle indgå ved vurderingen for efterfølgende år, hensynet til borgernes retssikkerhed og hensynet til, at tilbagevenden til den statistiske vurderingsmetode efter nogle år forventeligt vil sikre mere ensartede og retvisende vurderinger, idet prisniveauet på boligmarkedet vil kunne have ændret sig betydeligt efter 6 år.

Forslaget om at det skal være en forudsætning for videreførelsen af den grundværdi, der er fastsat af klageinstansen eller en domstol, at der ikke i den nævnte periode skal foretages en omvurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 6, skal sikre, at der foretages en ny grundværdiansættelse, hvis der i 6-års-perioden sker ændringer, som er af en sådan karakter, at der vil foreligge et grundlag for en omvurdering af ejendommen, f.eks. ved udstykning eller tilkøb af et areal med mindst 25 m<sup>2</sup>.

Forslaget om, at det endvidere skal være en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen, skal tilsvarende ses i lyset af, at fremtidige grundværdiansættelser i så fald vil skulle foretages på baggrund af de ændrede forudsætninger. Det vil som udgangspunkt være op til boligejeren at komme med oplysninger i forbindelse med deklarationsprocessen

for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tage stilling til, om forholdet kan begrunde, at der ved fremtidige grundværdiansættelser af ejendommen, der vil skulle foretages med udgangspunkt i grundværdikurven, herunder den foreslåede bestemmelse i § 19 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, vil skulle tildeles tillæg eller nedslag på grund af det nævnte forhold.

Det foreslås, at den ændrede grundværdiansættelse, der vil være fastsat af en klageinstans eller domstol, indekseres efter prisindekset for ejendomssalg jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47. Med indekseringen vil de to efterfølgende almindelige vurderinger følge prisudviklingen i det område, hvor ejerboligen er beliggende.

Uanset de foreslåede regler om, at vurderingsmyndigheden under de fastsatte forudsætninger vil være forpligtet til at videreføre den grundværdiansættelse, der er ansat af en klageinstans eller domstol, i de følgende 2 vurderingsterminer, vil ejeren kunne klage over de vurderinger, der er videreført efter reglen, herunder allerede den førstkommande vurdering, der foretages ved en videreførelse af den grundværdi, der er ansat af klagemyndigheden eller domstolen. Ejeren vil derimod ikke kunne klage over selve indekseringen, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

### *2.13.2.2. Klage- eller retssagens afledte virkning på andre ejerboliger*

Ved revision på baggrund af en klage- eller retssag skal Skatteforvaltningen identificere og vurdere det eller de forhold, der er årsag til, at klagemyndigheden eller domstolen har ændret det vurderingsmæssige skøn. Hvis det eller de identificerede forhold gør sig tilsvarende gældende i forhold til grundværdien for andre ejendomme – altså der foreligger sammenlignelige situationer – er Skatteforvaltningen efter lighedsprincippet forpligtet til at vurdere, om det giver grundlag for at ændre vurderingerne af disse andre ejendomme.

Det foreslås, at der fastsættes udtrykkelige regler om afgrænsning af Skatteforvaltningens adgang og pligt til at ændre vurderinger af andre ejerboliger som følge af, at grundværdiansættelsen for en eller flere ejerboliger er ændret af en klageinstans eller domstolene.

Med forslaget foreslås det således at afgrænse, i hvilket omfang Skatteforvaltningen som følge af resultatet af en konkret klage- eller retssag skal ændre vurderingen af andre ejerboliger ved revision. Det foreslås samtidig udtrykkeligt fastsat, hvor længe denne afsmittende effekt af en konkret klage- eller retssag skal være gældende for andre ejerboliger.

Der foreslås indsat en ny bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, tilsvarende den foreslåede bestemmelse vedrørende den klage- eller domstolsbehandlede grundværdiansættelse, der vil skulle sikre, at der ved revision på baggrund af resultatet af en klage- eller retssag om ændring af grundværdiansættelsen for en ejerbolig lægges den derved ansatte grundværdi til grund ved vurderingen i de to efterfølgende almindelige vurderinger, dvs. i op til 6 år. Vurderingen vil skulle indekseres efter et prisindeks for ejendomssalg. Bestemmelsen regulerer alene den bindende virkning af en ændring af vurderingen af andre ejendomme i situationer, hvor disse ændres ved revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a. Bestemmelsen indebærer således ingen ændring af retstilstanden for så vidt angår situationer, hvor vurderingen af andre ejendomme ændres efter reglerne om genoptagelse, jf. § 33, herunder i de tilfælde, hvor den konkrete klage- eller retssag endeligt underkender hidtidig praksis, § 33, stk. 4.

I de tilfælde, hvor der i 6-års-perioden sker ændringer vedrørende grunden, som er af en sådan karakter, at der foreligger en omvurderingsgrund, f.eks. ved udstykning eller tilkøb af areal på mindst 25 m<sup>2</sup>, og der dermed skal foretages en omvurdering af grunden, vil resultatet af klagen ikke længere skulle indgå som grundlag for vurderingen. Det vil endvidere være en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen. I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage eller retssagen, består og efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag.

Det foreslås således, at grundvurderinger af andre ejerboliger, der vil skulle ændres på baggrund af en konkret afgørelse i en klage- eller retssag, tilsvarende vil skulle være bindende i 6 år og tilsvarende tillagt prisudviklingen på boligmarkedet, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 45-47.

Det foreslås ligeledes, at det vil skulle være en forudsætning for videreførelsen af ændringer, der er afledt af en klage- eller retssag, at der ikke i den nævnte 6 års periode skal foretages omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, og at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen. I sidstnævnte henseende vil det som udgangspunkt være op til boligejeren at komme med oplysninger i forbindelse med deklarationsprocessen for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, består og efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag, jf. afsnit 2.13.2.1.

### *2.13.2.3. Afgrænsning af revisionsadgangen i forhold til andre ejerboliger*

Det foreslås udtrykkeligt at afgrænse, hvornår Skatteforvaltningen vil have adgang eller være forpligtet til at foretage revision med efterfølgende manuel vurdering af andre ejendomme som følge af resultatet af en konkret vurderings-sag.

Det vil kunne forekomme, at en konkret klage- eller rets-sag har betydning for andre ejerboliger i stor afstand til den konkrete ejerbolig. I det nye vurderingssystem vil der imidlertid ikke længere være grundværdiområder, og det vil derfor ikke være muligt at normere revisionsadgangen ud fra et generelt afstandsmål.

Der er derfor behov for at fastslå, at en klage- eller rets-sag, der ændrer grundværdiansættelsen for en ejerbolig, ikke automatisk vil skulle medføre, at Skatteforvaltningen skal foretage revision af samtlige landets ejendomme eller af alle ejendomme i umiddelbar nærhed af den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi.

Efter ejendomsvurderingslovens § 24 foretages vurderingen af ejerboliger på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv. Desuden inddrages øvrige markedsfaktorer af væsentlig relevans for vurderingen. Der vil blive taget hensyn til historiske handelspriser, som vil blive fremskrevet til aktuelt niveau, både for så vidt angår den ejendom, som skal vurderes, som for de ejendomme, som den vurderede ejendom skal sammenlignes med. Referenceejendommene skal ikke ligge i en på forhånd bestemt afstand i forhold til den ejendom, der skal vurderes. Sammenligneligheden skyldes i stedet ejendommenes ensartede præg.

På samme måde vil det med den foreslåede afgrænsning af revisionsadgangen skulle være en betingelse for, at en klage- eller retssag, der ændrer grundværdiansættelsen for en ejerbolig, vil kunne tillægges betydning for grundværdiansættelsen for andre ejerboliger, at der er tale om ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold. Andre ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold, vil kunne være ejerboliger, som ligger i samme geografiske nærområde som den grundværdi, der er klage- eller domstolsbehandlet. Sådanne andre ejerboliger vil dog også kunne være ejerboliger, som ligger langt væk fra den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi, da også sådanne ejendomme vil kunne være påvirket af helt sammenlignelige forhold.

På denne baggrund foreslås det at afgrænse den afsmittende effekt af resultatet af en klage- eller retssag til de tilfælde, hvor en ændring vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Det skal ses i lyset af, at grundværdiansættelser kun vil kunne ændres ved klage, hvis der er grundlag for at ændre værdiansættelsen mere end 20 pct., jf. skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2. Herved vil boligejere, som har klaget inden for den fastsatte frist, og som alene vil kunne opnå en ændring, hvis denne er på mere end 20 pct., ikke blive dårligere stillet end boligejere, som ikke har klaget. Samtidig sikres boligejerne en højere grad

af forudberegnelighed, sammenlignelighed og gennemsigtighed i grundværdiansættelserne på tværs af landet.

#### 2.13.2.4. Eksempler

De foreslåede ændringer kan illustreres med følgende eksempler:

##### (a) Tilfælde med afledt virkning for andre ejendomme

###### *Eksempel 1*

Grundværdiansættelsen for en konkret ejerbolig i 1. række ud til en sø ændres ved en klagesag. Ændringen vil for den konkrete ejerbolig blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for det beløbsmæssige vurderingsskøn for andre ejendomme i 1. række ud til søen, herunder for ejendomme på den anden side af søen.

Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den klagebehandlede ejendom, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct.

Ændringen af grundværdiansættelsen for de øvrige ejendomme vil – tilsvarende grundværdiansættelsen for den klagebehandlede ejendom – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

###### *Eksempel 2*

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig i et område med ensartede parceller ændres ved en retssag, dels da prisniveauet ikke tilstrækkeligt afspejler områdets støjgener, dels da arealet for grunden ikke har været korrekt. Ændringen vil for den konkrete ejendom blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres, f.eks. ved at der bliver opsat et støjværn. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for det beløbsmæssige vurderingsskøn for de øvrige ensartede parceller i området.

Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den domstolsbehandlede grundværdi, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct.

Ændringen af grundværdiansættelsen for de øvrige ejendomme vil – tilsvarende grundværdiansættelsen for den domstolsbehandlede grundværdi – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

###### *Eksempel 3*

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig i et prestigefyldt kvarter, ændres ved en klagesag med henvisning til et lokalt nedrivningssalg én vej væk, der viser, at vurderingen var fastsat for lavt. Ændringen vil for den konkrete ejendom blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår be-

hov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres. Vurderingsmyndigheden vurderer desuden, at resultatet har betydning for de beløbsmæssige vurderingsskøn for de øvrige ejendomme i kvarteret, hvorimod afgørelsen ikke konkret vurderes at have betydning for vurderingen andre kvarterer i byen. Det er en forudsætning for revision af de andre ejendomme, at forholdene er helt sammenlignelige med de forhold, der har begrundet ændring af den klagebehandlede ejendom, og at ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct. Ændringen vil – tilsvarende den ejendom retssagen omhandlede – blive fastholdt i 6 år, medmindre der i denne periode opstår behov for omvurdering, eller det konkrete forhold ændres.

(b) Tilfælde uden afledt virkning for andre ejendomme

#### *Eksempel*

Grundværdiansættelsen for en ejerbolig ændres ved en klagesag på grund af forurening på grunden. Vurderingsmyndigheden vurderer, at afgørelsen ikke er udtryk for en underkendelse af det generelle prisniveau (vurderingsskønnet) og derfor ikke har betydning for andre ejendomme. Ejendomsvurderingen opretholdes i 6 år, hvorefter der tildeles nedslag, så længe forholdene er uændrede.

I dette eksempel beror resultatet af den konkrete klagesag på konkrete forhold for den konkrete ejendom (ejendoms-specifikke forhold), og resultatet har derfor ikke betydning for andre ejendomme og vil derfor ikke give anledning til revision.

### *2.14. Indførelse af samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld*

#### *2.14.1. Gældende ret*

Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt på grundlag af ejendomsværdien, som denne er ansat ved ejendomsvurderingen i indkomståret. For grundskylden fastsættes beskatningsgrundlaget som udgangspunkt ud fra den grundværdi, der er ansat i ejendomsvurderingen året før skatteåret.

Det følger af ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, at der betales ejendomsværdiskat af boligværdien af egen ejendom.

Siden indkomståret 2003 har der været et skattestop for ejendomsværdiskatten, der medfører, at ejendomsværdiskatten beregnes på baggrund af den laveste af den aktuelle ejendomsværdi i indkomståret, ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. og ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1.

Hvis der på en ejendom er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m.v., og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen i året før indkomståret, men af ejendomsvurderingen i indkomståret, anvendes ejendomsværdien i året før indkomståret i stedet for ejendomsværdien i indkomståret, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2 og 3.

Det følger endvidere af ejendomsværdiskattelovens § 2, 2. pkt., at der tilsvarende betales ejendomsværdiskat af uden-

landske ejendomme, når ejendomsejer er omfattet af kilde-skattelovens § 1.

Grundskylden pålignes som hovedregel alle ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 1. Det følger af § 26, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, at den afgiftspligtige grundværdi som udgangspunkt ansættes ud fra grundværdien fra to år før skatteåret. Med § 2, nr. 1, i lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat, fremrykkes grundlaget for grundskylden for ejerboliger fra 2021, hvorefter den afgiftspligtige grundværdi fastsættes på baggrund af grundværdien fra året før skatteåret. For andre ejendomme indføres fremrykningen af beskatningsgrundlaget først fra 2022.

Siden skatteåret 2003 har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at stigninger i grundværdierne af en vis størrelse ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Grundskylden beregnes fra 2002 som hovedregel ud fra den laveste af følgende værdier, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat:

- 1) Ejendommens grundværdi fra året før skatteåret.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Mens ejendomsværdiskatten således fastsættes på baggrund af ejendomsvurderingen for indkomståret, fastsættes grundskylden fra 2021 på baggrund af ejendomsvurderingen for året før skatteåret.

#### *2.14.2. Den foreslåede ordning*

Det foreslås med lovforslagets § 3, nr. 2 og 6, at ejendomsværdiskatten vil skulle fastsættes på baggrund af ejendomsværdien som denne ansættes i ejendomsvurderingen i året før indkomståret, således at beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld vil ske på baggrund af den samme ejendomsvurdering.

Den foreslåede samtidighed vil sikre en mere enkel og gennemskuelig beskatning for ejendomsejerne. Det vil også gælde i relation til de nye boligskatteregler, der skal implementeres som følge af boligskatteforliget »Tryghed om boligbeskatningen«. Efter forliget skal der bl.a. indføres en skatterabat, hvorefter der fastsættes en samlet rabat på baggrund af stigningen i ejendomsværdiskatten og grundskylden. Med samtidighed i beskatningen vil reglerne blive mere enkle, ligesom administrationen af ordningen vil blive enklere.

Samtidig sikres, at ejendomsejer i højere grad vil have kendskab til vurderingen, inden den udgør beskatningsgrundlag, samt at det i langt højere grad vil blive muligt at forskudsregistrere ejendomsværdiskatten korrekt. I dag kender ejendomsejer alene skattestopværdierne i forbindelse med forskudsopgørelsen, mens den aktuelle ejendomsværdi først meddeles umiddelbart før årsopgørelsen for indkomståret. Forslaget vil herved også bidrage til at reducere restskat og overskydende skat.

## 2.15. Overgangsregel for beregning af grundskyld

### 2.15.1. Gældende ret

Grundskylden pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi, jf. lov om kommunal ejendomsskat § 1, stk. 2. 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.

Siden skatteåret 2003 har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Der skal således foretages en sammenligning mellem en aktuel ansættelse og en fremskrevet værdi af basisårets ansættelse, og grunden skal derfor, som den aktuelt ser ud, være sammenlignelig med grunden, som den så ud i basisåret.

Det er derfor nødvendigt at omberegne grundskatteloftet i tilfælde, hvor grundens areal ændres, hvor grunden ændrer anvendelse eller planforhold, eller hvor der opstår en ny ejendom.

Efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, sker dette ved, at der foretages en yderligere ansættelse af grundværdien i forbindelse med vurderingen i det år, hvor ændringerne er foretaget, som fremreguleres med reguleringsprocenterne mellem basisåret og beskatningsåret i stedet for at bruge den afgiftspligtige grundværdi fra året før skatteåret.

Beregningsgrundlaget for grundskylden blev fremrykket med § 2, nr. 1, i lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter den aktuelle grundværdi fremadrettet udgøres af grundværdien fra det forudgående år, i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskyd-

ning. Tilsvarende blev fremrykningen for andre ejendomme udskudt til 2022.

Fremrykningen medfører, at ejendomsvurderingen i 2019 for ejerboliger ikke anvendes ved fastsættelsen af grundskylden, da den pågældende vurdering hverken danner grundlag for den aktuelle grundværdiansættelse i 2020 eller 2021. Er der sket en ændring af ejendommen i denne forbindelse, vil der med de gældende regler ikke ske en tilpasning af beregningen af grundskatteloftet med den konsekvens, at der ikke længere foretages en sammenligning af ensartede vurderinger. F.eks. kan den aktuelle vurdering være fastsat på baggrund af et grundareal på 2.000 m<sup>2</sup>, mens grundskatteloftet er beregnet på baggrund af en vurdering på 1.000 m<sup>2</sup>. Tilsvarende gør sig gældende for andre ejendomme, blot med et års forskydning.

### 2.15.2. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 4, at der indsættes en overgangsregel i lov om kommunal ejendomsskat, hvorefter der ved den første grundskyldberegning efter fremrykningen både vil skulle tages højde for ændringer i forbindelse med ejendomsvurderingen for året før og to år før skatteåret.

Det vil betyde, at også ændringer i det vurderingsår, som ikke anvendes til fastsættelse af den afgiftspligtige grundværdi, vil blive medtaget i grundskatteloftet, hvorved det sikres, at den aktuelle grundværdi og grundskatteloftsværdien vil være fastsat på baggrund af sammenlignelige vurderinger.

## 3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

I forbindelse med regeringens udmelding om udskydelse af implementeringen af boligskatteforliget »Tryghed om boligbeskatningen« til 2024, blev det samtidig meddelt, at udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger af ejerboliger kan risikere at have overløb ind i 2022. Efter udsendelsen af ejerboliger vil der blive udsendt nye erhvervsvurderinger. Det er som led i implementering af boligskatteforliget forudsat, at de nye vurderinger skal anvendes som beskatningsgrundlag efter de nuværende beskatningsregler fra 2021 og frem. I forlængelse heraf vil den konkrete proces for udsendelse af de nye vurderinger og anvendelse af disse som beskatningsgrundlag blive analyseret yderligere med henblik på at sikre tæt sammenhæng mellem ejendomsvurderingerne og beskatningssystemerne.

Det skal bemærkes, at tidsplanen for udvikling og implementering af det nye ejendomsvurderingssystem fortsat er risikofyldt og underlagt en række væsentlige usikkerheder, herunder i forhold til antallet af indsigelser, henvendelser og klager. Vurderingsstyrelsens ressourcebehov kan derfor blive påvirket heraf. Det er derfor aftalt i forliget, at Vurderingsstyrelsens ressourcer skal vurderes og konsolideres, når ejendomsvurderingssystemet er idriftsat, og klage- og henvendelsesmængder m.v. er kendt.

Lovforslaget skønnes umiddelbart at indebære et merproducent på ca. 0,1 mia. kr. efter tilbageløb i skatteåret 2020. Dette beløb vil blive betalt tilbage til skatteborgerne inklusiv

rente som led i tilbagebetalingsordningen. Dermed er provenuvirkningen neutral i 2020.

Det skal hertil bemærkes, at ved videreførelse af gældende regler ville denne skattevirkning ikke have kunnet blive indarbejdet i årsopgørelse 2020, dvs. under alle omstændigheder vil provenuet skulle betales tilbage til boligejerne via en tilbagebetalingsordning.

Det umiddelbare merprovenu kan henføres til indførelse af samtidighed mellem beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld, der indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for 2020 udgøres af videreførte 2011-vurderinger frem for nye 2020-vurderinger. Dermed vil boligejere, der ellers ville få sat skatten ned fra skatteåret 2020 som følge af nye, lavere vurderinger, få sat skatten ned fra skatteåret 2021. Beløbet betales tilbage til boligejerne inklusiv renter som led i tilbagebetalingsordningen. Som nævnt vil skattevirkningen også under gældende regler skulle håndteres i en tilbagebetalingsordning.

Efter 2020 skønnes lovforslaget ligeledes at have en neutral provenuvirkning. Tilsvarende skønnes den varige provenuvirkning at være neutral.

For så vidt angår den del af lovforslaget, der vedrører den afledte skattemæssige virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, skønnes det med usikkerhed at medføre et samlet, uventet engangsmerprovenu på ca. 25 mio. kr. efter tilbageløb (inklusive renter), såfremt der efteropkræves ejendomsværdiskat for alle berørte ejerboliger i 3 år. Tilbagebetaling til ejere, der som følge af selvindberetning har betalt for meget i ejendomsværdiskat i op til 10 år, skønnes at kunne medføre et beskedent mindreprovenu.

De administrative forenklinger ved vedtagelsen af lovforslaget udgør en væsentlig forudsætning for, at der fra andet halvår 2020 og frem kan udsendes nye ejendomsvurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsens ressourcebalance for 2020 og frem er således baseret på, at der gennemføres disse nødvendige ændringer af ejendomsvurderingsloven m.v.

Den del af lovforslaget, der vedrører skattemæssig virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger vurderes ikke at medføre nævneværdige implementeringskonsekvenser for Skatteforvaltningen. Det bemærkes dog, at forslaget potentielt kan medføre flere klager hos Skatteankestyrelsen. Dette kan dog ikke kvantificeres nærmere.

En skærpet reaktionsfrist for Vurderingsstyrelsen på et masseadministrationsområde, hvor der løbende foretages vurdering af landets ca. 2,5 mio. ejendomme, kan dog medføre administrative konsekvenser henset til, at en skærpet reaktionsfrist medfører et reduceret prioriteringsrum for håndtering af øvrige sager, herunder udsendelsen af nye ejendomsvurderinger. Dette kan dog ikke kvantificeres nærmere.

Med lovforslaget sikres, at de kommende vurderinger udarbejdes i overensstemmelse med det, der var forudsat med ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017). Lovforslaget skal være med til at sikre mere gennemskuelige, retvisende og ensartede vurderinger og gøre det nye ejen-

domsvurderingssystem enklere at administrere. Det vurderes, at lovforslagets § 1, nr. 37, kan medføre flere klager hos Skatteankestyrelsen, hvilket potentielt kan få betydning for den samlede afvikling af klager over de nye ejendomsvurderinger.

Der forventes i medfør af ejendomsvurderingslovens § 56, stk. 2, udstedt en bekendtgørelse om offentlige myndigheder og institutioners pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet, hvori det er hensigten, at der vil blive fastsat regler om, at kommunerne skal indberette oplysninger om etablering af vejprojekter, herunder byggemodning. I forbindelse med fastlæggelsen af det nærmere indhold af bekendtgørelsen vil eventuelle økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser blive afdækket med inddragelse af kommunerne.

De foreslåede regler vurderes ikke herudover at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for det offentlige.

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

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

De fem principper for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke at være relevante for lovforslaget.

#### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

#### *6. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget indeholder ingen miljømæssige konsekvenser.

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

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

#### *8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 11. oktober til den 31. oktober 2019 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Bygningsstyrelsen, Brancheforeningen for Husstandsvindmøller, Business Danmark, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Danmarks Vindmølleforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteanke-

nævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Fritidshusejernes Landsforening (FL), FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, Investering Danmark, Justitia, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale og Anlægsfonden, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Naturstyrelsen, Parcelhusejernes Landsorganisation, SEGES, Skatteankestyrelsen, SMVDanmark, SRF Skattefaglig Forening, Styrelsen for Dataforsyning og

Effektivisering, Tinglysningsretten, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vindmølleindustrien, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældre Sagen.

Enkelte elementer i lovforslaget var ikke med i det lovudkast, der har været sendt i ekstern høring forud for fremsættelsen. Disse elementer sendes derfor i ekstern høring i forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget. Der er tale om følgende elementer:

§ 1, nr. 6 og 13, § 3, nr. 3-7, § 5, nr. 1, 2 og 6, og § 7, stk. 5.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>Lovforslaget skønnes umiddelbart at indebære et merprovenu på ca. 0,1 mia. kr. efter tilbageløb i skatteåret 2020, der betales tilbage til boligejerne som led i tilbagebetalingsordningen inkl. renter. Derved er provenuvirkningen neutral i 2020.</p> <p>Merprovenuet kan henføres til, at nogle boligejere ikke opnår den skattnedsættelse i 2020, som de nye vurderinger ellers ville have givet anledning til. Denne merbeskatning vil blive opfanget af tilbagebetalingsordningen. Den for meget betalte skat tilbagebetales inkl. forrentning.</p> <p>Angående den del af lovforslaget, der vedrører den afledte skattemæssige virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, skønnes det med usikkerhed at medføre et samlet, uventet engangsmerprovenu på ca. 25 mio. kr. efter tilbageløb (inkl. renter).</p>	<p>Efter 2020 og varigt skønnes en neutral provenuvirkning.</p> <p>Angående den del af lovforslaget, der vedrører den afledte skattemæssige virkning ved ekstraordinær genoptagelse skønnes det, at tilbagebetaling til ejere, der som følge af selvindberetning har betalt for meget i ejendomsværdiskat i op til 10 år, vil kunne medføre et beskedent mindreprovenu.</p>
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>De administrative forenklinger ved vedtagelsen af lovforslaget udgør en væsentlig forudsætning for, at der fra andet halvår 2020 og frem kan udsendes nye ejendomsvurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsens ressourcebalance for 2020 og frem er således baseret på, at der gennemføres disse nødvendige ændringer af ejendomsvurderingsloven m.v.</p> <p>Den del af lovforslaget, der vedrører den afledte skattemæssige virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger vurderes ikke at medføre nævneværdige implementeringskonsekvenser for Skatteforvaltningen.</p>	<p>Den del af lovforslaget, der vedrører den afledte skattemæssige virkning ved ekstraordinær genoptagelse kan potentielt medføre flere klager hos Skatteankestyrelsen. Dette kan dog ikke kvantificeres nærmere.</p>



	En skærpet reaktionsfrist for Vurderingsstyrelsen på et masseadministrationsområde, hvor der løbende foretages vurdering af landets ca. 2,5 mio. ejendomme, kan medføre administrative konsekvenser henset til, at en skærpet reaktionsfrist medfører et reduceret prioriteringsrum for håndtering af øvrige sager, herunder udsendelsen af nye ejendomsvurderinger. Dette kan dog ikke kvantificeres nærmere.	
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	JA	NEJ X

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

##### Til nr. 1

Ejendomsvurderingsloven indeholder i § 2 en definition af, hvad der i vurderingsmæssig henseende anses for at være fast ejendom og dermed, hvilke enheder der skal vurderes.

Af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, følger, at der ved »fast ejendom« forstås samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (herefter udstykningsloven), med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.

Definitionen af fast ejendom i ejendomsvurderingsloven tager udgangspunkt i bestemmelser i udstykningsloven.

Af udstykningslovens § 2, stk. 1, følger det, at der ved en samlet fast ejendom forstås ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

I udstykningslovens § 2, stk. 2, er det bestemt, at hvis der til et matrikelnummer hører en andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom. Ved en fælleslod forstås i udstykningsloven et matrikelnummer i fælles-eje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom.

Om forståelsen af begrebet »fælleslod« i forhold til bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1,

følger det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, lovforslag nr. L 211 som fremsat, s. 73, at eventuel andel i fælleslod ligeledes udgør en del af den samlede faste ejendom. I bemærkningerne er det ikke nærmere uddybet, hvorledes en fælleslod skal betragtes i forhold til begrebet »samlede faste ejendomme«.

Fælleslodder er efter den tidligere gældende vurderingslov ifølge praksis blevet vurderet som selvstændige faste ejendomme.

Der findes ca. 500 fælleslodder ifølge oplysninger indhentet fra systemet Matriklen. Nye fælleslodder kan ikke oprettes, jf. udstykningslovens § 15. Fælleslodder udgøres typisk af skovlodder og englodder.

En fælleslod er ejet af flere ejere, der ejer hver sin ideelle andel. Mindst én af de ideelle andele af fællesloden er i medfør af udstykningsloven registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom. De øvrige andele af en fælleslod er imidlertid ikke nødvendigvis ejet af ejere, der ejer fast ejendom, som disse andele af fællesloden er knyttet til.

Med henblik på at skabe klarhed i forhold til, hvorledes en fælleslod skal betragtes i forhold til begrebet »fast ejendom« i ejendomsvurderingslovens § 2, og sikre, at fælleslodder kan vurderes efter ejendomsvurderingsloven, foreslås ejendomsvurderingslovens § 2 præciseret.

I forhold til forståelsen af begrebet »fast ejendom« i ejendomsvurderingsloven foreslås det, at udgangspunktet i § 2, stk. 1, nr. 1, om, at begrebet »fast ejendom« i vurderings-

mæssig henseende skal forstås ud fra udstykningslovens bestemmelser, fraviges, for så vidt angår fælleslodder.

Der foreslås derfor indsat en henvisning i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, hvorved der henvises til en ny bestemmelse, der foreslås indsat i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, hvortil der henvises.

#### Til nr. 2

Der er i forhold til fælleslodder behov for præcisering af, hvad der i vurderingsmæssig henseende forstås ved begrebet »fast ejendom«, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, og hermed, hvorledes fælleslodder skal vurderes efter ejendomsvurderingsloven.

Ejendomsvurderingsloven indeholder i § 2 en definition af, hvad der i vurderingsmæssig henseende anses for at være fast ejendom og dermed, hvilke enheder der skal vurderes.

Af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, følger, at der ved »fast ejendom« forstås samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (herefter udstykningsloven), med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 1, at udgangspunktet i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, om, at begrebet »fast ejendom« i vurderingsmæssig henseende skal forstås ud fra udstykningslovens bestemmelser, fraviges, for så vidt angår fælleslodder.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, indsættes et nyt stykke, hvorefter fælleslodder, jf. udstykningslovens § 2, stk. 2, og § 3, vil skulle anses som selvstændige faste ejendomme.

Det betyder, at en fælleslod vil skulle vurderes som en samlet fast ejendom med et antal ejere af ideelle andele svarende til andre samlede faste ejendomme med flere ejere.

Fælleslodder vil blive kategoriseret efter de samme regler som andre selvstændige vurderingsejendomme ud fra ejendommens samlede karakter. Det forventes, at en overvejende del af fælleslodderne vil blive henført til kategorierne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2-4, som enten landbrug, skovbrug eller erhverv og øvrige ejendomme.

#### Til nr. 3

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

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

I de tilfælde, hvor der er opført kolonihavehuse, kan indretningen heraf i visse tilfælde være bestemmende for kate-

goriseringen af grunden under kolonihavehusene. En kategorisering af kolonihavegrundene vil således efter gældende regler afhænge af bl.a. karakteren af bygningerne på grunden. Eksempelvis kan det blive afgørende, om der på grunden ligger henholdsvis to eller tre kolonihavehuse, hvor der er installeret køkkenfaciliteter.

Dette skyldes, at antallet af kolonihavehuse på grunden, der indeholder en boligenhed, kan være afgørende for kategoriseringen, idet en ejerbolig højst kan indeholde to boligenheder, jf. § 4. Boligenhedsbegrebet i ejendomsvurderingsloven svarer til det lejlighedsbegreb, som blev anvendt i den tidligere gældende vurderingslov. Antallet af boligenheder efter ejendomsvurderingsloven opgøres derfor som udgangspunkt på baggrund af antallet af egentlige beboelseslejligheder (boligenhed med eget køkken).

Konsekvensen af den forskellige kategorisering er bl.a., at kolonihavegrunde skal vurderes i forskellige vurderingsår, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, ligesom grundene skal vurderes efter forskellige indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45.

Dette er hverken hensigtsmæssigt eller tilsigtet. Hertil kommer, at det ikke er hensigtsmæssigt, at visse kolonihavegrunde skal vurderes som ejerboliger, idet der ikke foreligger sammenlignelige handelspriser.

For at sikre, at kolonihavegrundene kategoriseres ensartet og vurderes i samme vurderingsår, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, ændres, således at nr. 4 også vil skulle omfatte grunde, der ligger i kolonihaver omfattet af § 2 i lov om kolonihaver.

Forslaget indebærer, at kolonihavegrundene ikke længere vil være omfattet af ejerboligbegrebet i ejendomsvurderingslovens § 4. De grunde i kolonihaver, der før var omfattet af § 4, vil dermed skulle kategoriseres i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

#### Til nr. 4

Skatteforvaltningen skal efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, som led i vurderingen beslutte, om en ejendom skal betragtes som en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervs-ejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af de tre førstnævnte kategorier. Formålet med kategoriseringen er ifølge bemærkningerne til § 3, jf. Folketingstidende 2016-2017, A, L 211 som fremsat, s. 74, at sikre, at ensartede/sammenlignelige ejendomme vurderes sammen og i samme år.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, at grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af henholdsvis ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse, kategoriseres som ejerboliger. Kategoriseringen af ubebyggede grunde som ejerboliger indebærer, at de ubebyggede grunde omfattet af § 4, nr. 7, skal vurderes i lige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5. Kategoriseringen har også betydning i forhold til indekseringen ved tilbageregning, jf. lovens § 45.

I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, fremgår det, at de ubebyggede grunde tillige skal være udstykket til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse eller sommerhuse og andre fritidshuse for at blive kategoriseret som ejerboliger. Et stort grundareal, som (endnu) ikke er udstykket i parcelhuse m.v., er således ikke omfattet af bestemmelsen, uanset at grundarealet i en lokalplan eller anden forskrift måtte være udlagt til et sådant formål.

Endvidere følger det af bemærkningerne til § 4, nr. 7, at bestemmelsen ikke omfatter grunde udlagt til opførelse af beboelsesejendomme med mere end to boligenheder, herunder ejerlejlighedsbyggeri. Dette skyldes, at vurderingsmyndigheden ikke nødvendigvis på forhånd ved, om der på et grundareal, der er udlagt til opførelse af sådanne beboelsesejendomme, vil blive opført ejerlejligheder eller andet boligbyggeri.

Kategorien erhvervsejendom eller anden ejendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, som ikke er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1-3, afgrænses negativt som en del af den samlede ejendoms masse, som hverken er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Kategorien omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 76, erhvervsejendomme i bred forstand og vil derfor komme til at udgøre en meget forskelligartet gruppe af ejendomme. Endvidere omfatter kategorien i § 3, stk. 1, nr. 4, også ejendomme, hvorfra der ikke drives erhvervsmæssig virksomhed.

Det foreslås, at definitionen af »ejerbolig« præciseres i forhold til ubebyggede grunde. Hensigten med ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ved lovens tilblivelse var, at bestemmelsen skulle omfatte typiske ubebyggede parcel- og sommerhusgrunde, hvilket den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 4, vil tydeliggøre.

På den baggrund foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 4, at ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, ophæves, og at der i stedet indsættes to nye bestemmelser om ubebyggede grunde. Ifølge forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, vil ubebyggede grunde, der ligger i en byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse, skulle defineres som ejerboliger. Det samme vil ifølge forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, skulle gælde for ubebyggede grunde, som ligger i et sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse.

Forslaget vil medføre, at ubebyggede grunde, som ikke vil blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8, jf. § 3, stk. 1, nr. 1, vil skulle kategoriseres efter bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 2-4, om andre ejendomme end ejerboliger.

Ubebyggede grunde, som vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, vil skulle vurderes i lige år, mens andre ubebyggede grunde vil skulle vurderes i ulige år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2.

For at en ubebygget grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, skal:

- hele den ubebyggede grund ligge i en byzone,
- hele den ubebyggede grund have en grundstørrelse, som er mindre end 1.400 m<sup>2</sup> og
- grunden være udlagt til helårsbeboelse, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1.

For at en ubebygget grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, skal:

- hele den ubebyggede grund ligge i et sommerhusområde,
- hele den ubebyggede grund have en grundstørrelse, som er mindre end 2.400 m<sup>2</sup> og
- grunden alene være udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse.

Forslaget indebærer således, at hele vurderingsejendommen vil skulle ligge i samme zone eller område. Det betyder, at såfremt en ubebygget grund ligger i to zoner, vil den ikke blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 8. Hvis den ubebyggede grund ikke ligger i samme zone eller område, er det mere usikkert, hvordan grunden kan anvendes og udnyttes. De grunde, der ligger i flere zoner, vil i stedet skulle kategoriseres efter den foreslåede § 4, stk. 1, nr. 8.

Endvidere indebærer forslaget, at grundstørrelsen vil skulle være mindre end 1.400 m<sup>2</sup> for, at den ubebyggede grund vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7, mens grundstørrelsen skal være mindre end 2.400 m<sup>2</sup> for, at den ubebyggede grunde vil blive omfattet af forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8.

Er den ubebyggede grund til helårsbeboelse på 1.400 m<sup>2</sup> eller derover, vil den ubebyggede grund således blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, ligesom den ubebyggede grund til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, der er på 2.400 m<sup>2</sup> eller derover, vil blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 4. Dette er dog under forudsætning af, at de ubebyggede grunde ikke vil henhøre under § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3.

Af bygningsreglementets § 173 følger det, at ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehuse og 1.200 m<sup>2</sup> ved sommerhuse.

Grundstørrelserne i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, foreslås således fastsat ud fra, at ejeren som udgangspunkt ikke vil have krav på, at grunden kan udstykkes i to (eller flere) selvstændige ejendomme, hvilket begrænser sandsynligheden for, at grunden vil blive anvendt til andet end netop ejerbolig.

Betingelsen, om at hele den ubebyggede grund vil skulle være udlagt til helårsbeboelse som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, betyder, at grundene skal være udlagt til åben-lav boligbebyggelse (dvs. fritliggende parcelboliger) eller tæt-lav boligbebyggelse (dvs. helt eller delvist

sammenbyggede boliger med lodret boligskel) for at blive omfattet af lovens § 4, stk. 1, nr. 7. Grunde, som ligger i områder, der er udlagt til helårsbeboelse i generel forstand (dvs. med plananvendelseskode 1100), vil dog også opfylde betingelsen, såfremt grunden samtidigt er udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Dette indebærer omvendt, at ubebyggede grunde, som ligger i områder udlagt til generelle boligformål (med plananvendelseskode 1100), uden samtidigt at være udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, ikke skal kategoriseres som ejerboliger.

Betingelsen i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, om, at hele grunden alene vil skulle være udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, betyder, at grunden ifølge plangrundlaget skal kunne anvendes til sommerhuse eller fritidsboliger.

For så vidt angår ubebyggede grunde, skal begrebet »ubebygget« i udgangspunktet forstås i overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende vurderingslov i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien.

Afgrænsningen af, hvad der udgør småbygninger, vil i udgangspunktet følge definitionen heraf i Bygnings- og Boligregistret.

Småbygninger udgør dermed – ud over havehuse og skure – tillige garager, carporte og tilsvarende bygninger. Det har i praksis vist sig vanskeligt at estimere værdien af disse småbygninger. Derfor vil kravet om, at bygningen ikke må repræsentere en værdi på mere end 10 pct. af grundværdien, fra hidtidig praksis ikke blive videreført. Der kan dog være undtagelsestilfælde, hvor eksempelvis en garage har en sådan størrelse og udformning, at det ikke længere vil være retvisende at anse grunden for ubebygget. Tilsvarende gælder, hvis der er tale om eksempelvis mere end to garager, hvorved grunden mister karakteren af en ejerboliggrund.

Forslaget om ændret kategorisering af ubebyggede grunde har betydning i forhold til indekseringen ved tilbageregning, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, idet et antal ejendomme, der hidtil var omfattet af § 4, nr. 7, skifter kategori, hvorefter de vil blive omfattet af et andet indeks, jf. § 45.

Som konsekvens af forslaget foreslås det ligeledes, at reglerne om indeksering justeres. Der henvises til forslagets § 1, nr. 35, og bemærkningerne hertil.

Til nr. 5

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

Ejendomsvurderingslovens § 4 regulerer, hvilke ejendomme der skal kategoriseres som ejerboliger efter ejendoms-

vurderingsloven. Bestemmelsen opdeler endvidere ejerboligmassen i en række underkategorier. Opdelingen i underkategorier har bl.a. betydning for, hvilket indeks der anvendes ved tilbageregninger efter lovens kapitel 9, jf. § 45, stk. 2.

Behovet for at understøtte en effektiv administration af reglerne i ejendomsvurderingsloven tilsiger, at det skal være muligt at systemunderstøtte underkategoriseringen. Det er derfor nødvendigt, at underkategoriseringen kan gennemføres på grundlag af registrerede data.

Det afgørende for underkategoriseringen er en ejendomslovlige anvendelse, og der er i Bygnings- og Boligregistret oplysninger om anvendelsen af registrerede enheder og bygninger.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 4 indsættes et stk. 2, der i 1. pkt. vil fastlægge, at beslutning om ejendommens anvendelse, jf. stk. 1, nr. 1-5, vil skulle træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger er åbenbart urigtige.

Det foreslås endvidere i 2. pkt., at i de tilfælde, hvor der ikke foreligger registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, vil der skulle træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af ejendommens samlede karakter.

Herved bliver det klart, at underkategoriseringen foretages på baggrund af de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, hvilket samtidig vil bevirke, at grundlaget for kategoriseringen bliver gennemskuelig for ejerne.

Formålet med at foretage kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 4 med udgangspunkt i de data, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret, er endvidere at effektivisere vurderingsmyndighedens mulighed for at gennemføre masseadministration. Dette vil – som det klare udgangspunkt – ske ved at lade underkategoriseringen basere sig på, hvad der fremgår af Bygnings- og Boligregistret.

Oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret vil dog ikke skulle lægges til grund for underkategoriseringen, hvis disse oplysninger er åbenbart urigtige. Dette er ligeledes i overensstemmelse med øvrige tilfælde, hvor vurderingerne er baseret på oplysninger, der er registreret af eller hos andre offentlige myndigheder, jf. bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.13.2.1.

Som et eksempel på, hvad der i praksis vil anses for åbenbart urigtigt, er tilfældet, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen af en ejendom er »fritliggende enfamiliehus (parcelhus)« – kode 120, men hvor ejeren af ejendommen i forbindelse med deklarationsproceduren fremlægger dokumentation for, at der er tale om en boligblok med lejligheder. I dette tilfælde vil ejendommens registrering i Bygnings- og Boligregistret være åbenbart urigtig, og vurderingsmyndigheden vil ikke skulle lægge oplysningerne til grund ved kategoriseringen efter ejendomsvurderingslovens § 4.

Det bemærkes, at kategoriseringen – uanset den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4 – i visse tilfælde vil kunne medføre forskellige resultater.

Eksempelvis foreslås det, at to sammenlignelige parcelhuse beliggende i samme kvarter, som begge har flere lovlige anvendelsesmuligheder, men hvor der foreligger forskellige registreringer i Bygnings- og Boligregistret, vil skulle kategoriseres forskelligt. I tilfælde, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen er »fritliggende enfamiliehus (parcelhus)« – kode 120 – vil ejendommen som udgangspunkt skulle kategoriseres som en helårsbolig, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1. I tilfælde, hvor det af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at anvendelsen er »sommerhus« – kode 510 – vil ejendommen som udgangspunkt skulle kategoriseres som et sommerhus, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 3.

Det vil derfor også i de tilfælde, hvor der er flere lovlige anvendelsesmuligheder, være registreringerne i Bygnings- og Boligregistret, der skal være afgørende for underkategoriseringen. Dette på trods af, at forskellen i kategoriseringen i visse tilfælde vil kunne medføre en forskel i vurderingen af de respektive ejendomme. I de tilfælde, hvor kommunen har taget fejl i forbindelse med registreringen af ejendommens anvendelse, vil det også være kommunens registrering, der lægges til grund for kategoriseringen, medmindre denne er »åbenbart urigtig«. Det er dermed kun i de tilfælde, hvor den registrerede anvendelse er »åbenbart urigtig«, at underkategoriseringen vil skulle ske på grundlag af en samlet vurdering af den lovlige anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 2, 2. pkt., vil skulle regulere de situationer, hvor der ikke foreligger en registrering på hverken ejendommens bygning eller enhed. Vurderingsmyndigheden vil derfor ikke have mulighed for at basere kategoriseringen på en registrering i Bygnings- og Boligregistret. I dette tilfælde vil vurderingsmyndigheden skulle træffe beslutning om underkategorisering på baggrund af foreliggende oplysninger om ejendommens samlede karakter.

Vurderingsmyndigheden vil i forbindelse hermed kunne inddrage oplysninger om bl.a. ejendommens plangrundlag, skråfotos og ortofotos. Vurderingsmyndighedens undersøgelsespligt i disse tilfælde, hvor der ikke vil foreligge en registrering på hverken ejendommens bygning eller enhed, vil dog typisk kunne foretages ved opslag i autoritative registre, som f.eks. Plandataregistret.

I andre tilfælde vil der foreligge oplysninger i Bygnings- og Boligregistret, der imidlertid ikke er forenelige. Som ét eksempel herpå er den situation, hvor der på en ejendom er flere bygninger med forskellige registreringer i Bygnings- og Boligregistret. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvor der på en ejendom er to bygninger, hvor den ene bygning registrerede anvendelse er »fritliggende enfamiliehus (parcelhus)« – kode 120, og hvor den anden bygning registrerede anvendelse er »sommerhus« – kode 510.

I disse tilfælde vil de registrerede oplysninger ikke give svar på, hvordan ejendommen vil skulle kategoriseres. Også

i det tilfælde vil kategoriseringen skulle basere sig på vurderingsmyndighedens vurdering af ejendommens samlede karakter og ejendommens anvendelsesmuligheder.

I relation til flexboliger fremgår det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 4, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 78, at helårsboliger, som lovligt kan anvendes som sommerhuse/fritidshuse – de såkaldte flexboliger – i vurderingsmæssig henseende betragtes som sommerhuse/fritidshuse.

Med den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4, vil kategoriseringen af de såkaldte flexboliger fremover også skulle følge registreringerne i Bygnings- og Boligregistret. Kategoriseringen af de såkaldte flexboliger vil dermed skulle følge lovforslagets udgangspunkt og skulle foretages på baggrund af de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret vedrørende enheds- eller bygningsregistreringen.

Den foreslåede ændring af ejendomsvurderingslovens § 4 indebærer desuden, at kategoriseringen af ejendomme, hvor der i Bygnings- og Boligregistret ud over den registrerede anvendelse tillige fremgår en registrering af dispensation eller ret til helårsbeboelse i feltet »lovlig anvendelse«, alene vil skulle lægges vægt på den registrerede anvendelse.

Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvis en ejendom beliggende i et sommerhusområde lovligt må anvendes som helårsbolig efter planlovens § 40, stk. 1. I dette tilfælde vil ejendommens registrerede anvendelse f.eks. være »sommerhus« – kode 510, og der vil desuden foreligge en registrering i feltet »lovlig anvendelse«, hvoraf det fremgår, at ejendommen kan anvendes som en helårsbolig. I dette tilfælde vil kategoriseringen med hjemmel i den foreslåede § 4, stk. 2, skulle foretages alene på baggrund af den registrerede anvendelse, og vurderingsmyndigheden vil herefter skulle kategorisere ejendommen som et sommerhus, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 3.

Med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 2, vil det alene være i forbindelse med kategoriseringen efter § 4, stk. 1, nr. 1-5, at Skatteforvaltningen skal lægge vægt på de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret.

For så vidt angår forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 6 (grunde hvorpå der alene er opført bygninger på fremmed grund), samt forslaget til ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8 (ubebyggede grunde i henholdsvis byzone og sommerhusområde), vil der ikke fremgå oplysninger om ejendommens anvendelse i Bygnings- og Boligregistret for så vidt angår selve grunden. I lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ophæves, og at der i stedet indsættes to nye numre i lovens § 4, stk. 1, nr. 7 og 8. Med forslaget ændres kategoriseringen af ubebyggede grunde. Vurderingsmyndigheden vil ved kategoriseringen af grunde efter ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 6 skulle lægge vægt på oplysninger vedrørende grundens plangrundlag på vurderingstidspunktet.

Den foreslåede ændring indebærer heller ikke en ændring i kategoriseringen af ejendommens type efter § 2 om definitioner på »fast ejendom« eller af kategoriseringen efter § 3.

For så vidt angår ubebyggede grunde vil »ubebygget« i udgangspunktet skulle forstås i overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende vurderingslov i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien.

Afgrænsningen af, hvad der udgør småbygninger, vil i udgangspunktet skulle følge definitionen heraf i Bygnings- og Boligregistret. Småbygninger vil dermed – ud over havehuse og skure – udgøre garager, carporte og tilsvarende bygninger. Det har i praksis vist sig vanskeligt at estimere værdien af disse småbygninger. Derfor vil kravet fra hidtidig praksis om, at bygningen ikke må repræsentere en værdi på mere end 10 pct. af grundværdien, ikke blive videreført. Der kan dog være undtagelsestilfælde, hvor eksempelvis en garage vil have en sådan størrelse og udformning, at det ikke længere vil være retvisende at anse grunden for ubebygget. Tilsvarende vil gælde, hvis der er tale om eksempelvis mere end to garager, hvorved grunden vil miste karakteren af en ejerboliggrund.

Den omtalte praksis indebærer ikke en ændring af, hvad der eksempelvis forstås ved »ubebygget stand« efter ejendomsvurderingslovens § 17, jf. bemærkningerne til bestemmelsen og de almindelige bemærkninger, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.4.3.

Til nr. 6

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der skal foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år.

Som hovedregel vurderes ejerboliger i lige år, jf. § 5, stk. 2, 1. pkt. Har ejerboligen et grundareal på 2 ha eller mere, eller er der på ejendommen registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år, jf. § 5, stk. 2, 2. pkt. Efter § 5, stk. 2, 3. pkt., vurderes andre ejendomme end ejerboliger i ulige år, dvs. landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsejendomme og øvrige ejendomme.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 79, fremgår det, at det forhold, at der på en ejendom er registreret et erhvervsareal (og ejendommen derfor vurderes i ulige år), ikke i sig selv indebærer, at ejendommen betragtes som en erhvervsejendom.

Det forhold, at der er opført produktionsvindmøller, eller at der er ret til at opføre sådanne vindmøller på en ejendom, herunder en samnoteret ejendom, er ikke ensbetydende med, at ejendommen skal vurderes i ulige år på lige fod med eksempelvis erhvervsejendomme. Ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, indebærer således, at en ejendom, der er samnoteret med en vindmølleparcel, hvorpå der er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller, skal vurderes i lige år, hvis grundarealet er under 2 ha, og betin-

gelserne for at kategorisere ejendommen som ejerbolig i øvrigt er opfyldt.

Ejerboliger, hvorpå der er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller, hvad enten der er tale om samnoterede ejendomme eller ej, og hvis primære formål ikke er energiforsyning til selve ejendommen, vurderes overordnet set at have et delvist erhvervmæssigt præg.

For ejendomme, hvorpå der er opført erhvervmæssige solenergianlæg, eller hvorpå der er ret til at opføre sådanne solenergianlæg, er det som for produktionsvindmøller som nævnt ovenfor heller ikke ensbetydende med, at ejendomme skal vurderes i ulige år på lige fod med eksempelvis erhvervsejendomme.

En ejendom, hvorpå der er opført et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg, eller hvorpå der er ret til at opføre sådanne solenergianlæg, skal således efter ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, vurderes i lige år, hvis grundarealet er under 2 ha, og betingelserne for at kategorisere ejendommen som ejerbolig i øvrigt er opfyldt.

Ejerboliger, hvorpå der er opført et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg, eller hvor der er ret til at opføre sådanne solenergianlæg, og hvis primære formål ikke er energiforsyning til selve ejendommen, vurderes overordnet set ligesom ejerboliger med eller med ret til at opføre produktionsvindmøller at have et delvist erhvervmæssigt præg.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., udvides til også at omfatte ejendomme, hvorpå der er opført eller kan opføres en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg, således at disse ejendomme vil skulle vurderes i ulige år sammen med andre delvist erhvervmæssigt anvendte ejendomme, herunder bl.a. ejerboliger med registrerede erhvervsarealer.

Forslaget indebærer således, at ejerboliger, hvorpå der er opført eller kan opføres en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervmæssige solenergianlæg, vil blive vurderet i ulige år.

Som »produktionsvindmøller« anses vindmøller, som primært er opført eller kan opføres med henblik på at videregælde den producerede strøm, hvilket vil sige, at anlægget eller det planlagte anlæg har eller vil få et erhvervmæssigt omfang, som påvirker en forventelig handelspris for den del af grunden, hvorpå produktionsvindmøllen eller -møllerne er opført eller kan opføres. Ejendomme, der har en husstandsvindmølle, hvis primære formål er energiforsyning af selve ejendommen, vil derimod ikke være omfattet.

Det vil bero på et skøn fra Skatteforvaltningen, hvornår der er tale om en produktionsvindmølle. I skønnet vil vindmøllens kapacitet til at producere strøm indgå. I de tilfælde, hvor et plangrundlag tillader opførelse til en vindmølle eller flere vindmøller, vil der være en formodning for, at der er tale om anlæg af en sådan kapacitet, at der er tale om produktionsvindmøller.

Udtrykket »erhvervmæssige solenergianlæg« omfatter solcelleanlæg, solfangeranlæg og lignende. Anlæggene skal være opført eller skulle kunne opføres med det formål at

producere varme eller energi til videresalg. Det vil som alt-overvejende hovedregel fremgå af lokalplaner, på hvilke ejendomme der er udlagt arealer til erhvervsmæssig energi-produktion i form af solenergianlæg. Solenergianlæg, der kræver tilladelse i plangrundlaget, vil som udgangspunkt blive anset som erhvervsmæssige solenergianlæg. Det samme er tilfældet, hvor muligheden for at opføre et anlæg i en lokalplan endnu ikke er udnyttet.

Forslaget til ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., vil ikke omfatte erhvervsmæssige solenergianlæg, som er integreret i en del af en bygning, f.eks. på tagflader, idet solenergianlægget i disse tilfælde ikke giver en merværdi til grunden. Ejendomme, der har et solenergianlæg, hvis primære formål er energiforsyning af selve ejendommen, vil heller ikke være omfattet af den nævnte bestemmelse, da energien og varmen således ikke produceres med videresalg for øje.

I forlængelse af ovenstående skal det bemærkes, at begrebet »teknisk anlæg« i bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 114, anvendes i forskellige sammenhænge. Begrebet anvendes i den sammenhæng, hvor det skal forstås som »driftsmateriel«. Som eksempel herpå kan nævnes de vindmøller, som er opført på samnoterede vindmølleparceller, jf. ejendomsvurderingslovens § 37. Af bemærkningerne til § 37, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 114, følger det, at en vindmølle ikke registreres som en bygning i Bygnings- og Boligregistret, men som et teknisk anlæg og betragtes ikke som fast ejendom i vurderingsmæssig forstand. I forlængelse heraf bemærkes, at det følger af ejendomsvurderingslovens § 16, at driftsmateriel ikke medtages ved fastsættelse af ejendomsværdien.

Begrebet »teknisk anlæg« anvendes også i forbindelse med forståelsen af begrebet »fast ejendom« i ejendomsvurderingslovens § 2, hvoraf bl.a. følger, at der med fast ejendom ikke blot menes det matrikulerede grundareal, men også de bygninger, der evt. er opført på grunden, når bygningerne er ejet af den samme som den, der ejer grunden. I bemærkningerne til § 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 73, følger, at »tekniske anlæg til erhvervsmæssig anvendelse«, ligesom bygninger, anses for en del af den faste ejendom. Det skal i forlængelse heraf præciseres, at der med »tekniske anlæg til erhvervsmæssig anvendelse« i forhold til § 2 ikke menes tekniske anlæg, som er driftsmateriel.

Såvel produktionsvindmøller som erhvervsmæssige solenergianlæg, hvor der foregår produktion af energi (og varme for så vidt angår solcelleanlæggene), vil i vurderingsmæssig forstand skulle betragtes som tekniske anlæg i form af driftsmateriel. Ved ansættelse af grundværdien vil der skulle henses til retten til at opføre eller have opført en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg. Det kan i helt særlige tilfælde betyde, at grundværdien kan blive højere end den umiddelbart opgjorte ejendomsværdi, hvorfor ejendomsværdien må justeres i overensstemmelse med grundværdien.

#### Til nr. 7

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, at omvurdering skal ske for ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.

Det kan forekomme, at der sker ændringer af ejendomme på et hvilket som helst tidspunkt af året og således også efter vurderingstidspunktet. Nye ejendomme kan opstå, f.eks. ved nyudstykning eller ved opdeling af en eksisterende boligejendom i ejerlejligheder, eller der kan ske ændringer af allerede eksisterende ejendomme. Der kan f.eks. opføres et parcelhus på en hidtil ubebygget grund, eller en ejendoms grundareal kan ændres.

Da ændringer som nævnt kan ske på et vilkårligt tidspunkt af året, vil der i princippet kunne gå op til to år minus én dag, før ændringen vil kunne give udslag i en retvisende vurdering og dermed i et retvisende beskatningsgrundlag. Dette tages der hensyn til ved, at der i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, er opregnet en række tilfælde, hvor der skal foretages omvurdering, hvis en eller flere af de nævnte begivenheder indtræffer i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering. Omvurderingerne sikrer, at vurderingerne er så opdaterede som muligt i forhold til ejendommens aktuelle stand.

Betegnelsen for den type af afgørelser, hvorved kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til hel eller delvis nedrivning af en ejendom, er ændret fra nedrivningstilladelse til byggetilladelse. Terminologien i § 6, stk. 1, nr. 5, foreslås derfor ligeledes ændret.

Under henvisning til ovennævnte foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 5, justeres, således at omvurdering vil skulle ske af ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning, om- eller tilbygning i henhold til en byggetilladelse herom.

#### Til nr. 8

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, at der skal foretages omvurdering af ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

Som eksempel herpå nævnes i bemærkningerne til § 6, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 83, at en eller flere ejere afhænder en del af en ejendom, sådan at betingelserne om, at den enkelte ejer skal eje samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der vurderes samlet, jf. § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, følger det, at vurderingsmyndigheden som led i vurderingen kan beslutte, at flere ejendomme, som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Hvis betingelserne for samlet vurdering ikke længere er tilstede, skal den samlede vurdering ophøre og de berørte ejendomme skal vurderes separat. Hvis dette skal ske i året mellem to almindelige vurderinger, vil der skulle ske en omvurdering, jf. bemærkningerne til § 6, stk. 1, nr.

10, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 83.

Endeligt følger det af bemærkninger til § 6, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 83, at hvis betingelserne for en samlet vurdering opstår, vil dette ikke i sig selv være en omvurderingsgrund, da der allerede vil eksistere vurderinger af de pågældende ejendomme. Samlet vurdering vil i stedet blive etableret ved den først-kommende almindelige vurdering.

Af ejendomsvurderingsloven og ovennævnte bemærkningerne hertil fremgår det ikke klart, om det skal betragtes som en omvurderingsgrund, hvis en samlet vurdering ændres.

Det foreslås derfor præciseret i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, at der skal ske omvurdering af ejendomme, som er vurderet samlet, hvis der sker ændringer i omfanget af ejendomme, som skal vurderes samlet. Med forslaget vil det således udtrykkeligt fremgå, at der skal ske omvurdering, hvis en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.

Forslaget om at henvide til § 2, stk. 3, i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, er en konsekvens af forslagens § 1, nr. 2, hvor det foreslås, at § 2, stk. 2, ændres til § 2, stk. 3.

Til nr. 9

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.

Af ejendomsvurderingslovens § 35 følger, at der skal ske en fordeling af ejendomsværdien, når en ejendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål. Fordelinger efter § 35 foretages ud fra en værdimæssig fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen af en ejendom, således at det bliver muligt at ejendomsværdibeskatte ejeren af den del af ejendomsværdien, der vedrører boligdelen.

Den rent arealmæssige fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen kan ændres, ligesom den værdimæssige fordeling mellem boligdel og erhvervsdel kan ændres, selvom den arealmæssige fordeling er uændret.

Af ejendomsvurderingslovens § 36 følger, at der tilsvarende skal ske en fordeling af ejendomsværdien for ejerboliger med et grundareal på mere end 5.000 m<sup>2</sup>, som helt eller delvis er beliggende i landzone, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, på den del, der knytter sig til boligdelen, og den øvrige del af ejendommen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen. Ved den nævnte fordeling anses 5.000 m<sup>2</sup> for at tilhøre boligdelen. Er det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette grundareal for at høre til boligdelen.

Efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, skal der endvidere for ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, foretages en fordeling af ejendomsvær-

dien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Denne fordeling foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Endelig skal der efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 2, ske en fordeling, hvis en ejendom har jord beliggende i flere kommuner, som fordeler grundværdien på de enkelte kommuner, og hvis en ejendom er delvis jordrentepligtig, fordeles grundværdien på den jordrentepligtige del og den øvrige del. Disse fordelinger foretages tilsvarende som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Det har været hensigten med ejendomsvurderingsloven, at der skal foretages en omvurdering i alle tilfælde, hvor der opstår et behov for at foretage en fordeling efter bestemmelserne i §§ 35-37, der ikke tidligere har været foretaget.

Det har modsat ikke været hensigten med ejendomsvurderingsloven, at der skal foretages en omvurdering i alle tilfælde, hvor der opstår behov for at ændre en allerede foretaget fordeling. Udelukkende værdimæssige forskydninger mellem den del af en ejendom eller grund, der skal udgøre grundlaget for ejendomsværdibeskatningen eller opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag for grundskyld og dækningsbidrag, skal ikke indebære omvurdering.

Det foreslås derfor tydeliggjort i § 6, stk. 1, nr. 11, at der vil skulle ske omvurdering i alle tilfælde, hvor der er behov for at første gang at foretage en fordeling efter ejendomsvurderingsloven, uanset hvilken af bestemmelserne i §§ 35-37, der hjemler at fordelingen foretages.

Det foreslås også, at det tydeliggøres, at der udelukkende vil skulle ske en omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 11, i tilfælde, hvor en ændring af en allerede foretaget vurdering er begrundet i, at der er sket en ændring i de arealer, der har dannet grundlag for den eksisterende fordeling. Det vil sige, at der vil ikke vil skulle ske en omvurdering med henblik på ændring af en eksisterende fordeling, hvis denne ikke er begrundet i en ændring af ejendommen eller anvendelsen af denne.

Ejerboligfordelinger efter ejendomsvurderingslovens § 35 foretages som ovenfor nævnt som en fordeling af den samlede ejendomsværdi ud fra det værdimæssige forhold mellem boligdelen og erhvervsdelen. Hvis der ikke er sket en arealmæssig forskydning mellem de dele af ejendommen, der anvendes til henholdsvis bolig og erhverv, vil det ændrede forhold mellem værdien af boligdelen og erhvervsdelen ikke skulle udgøre en omvurderingsgrund. Denne ændring i den værdimæssige forskydning af de dele af ejendommen, der anvendes til henholdsvis bolig og erhverv, vil først skulle komme til udtryk ved den næste vurdering af ejendommen, der skal foretages efter reglerne i § 5. Hvis der er en anden omvurderingsgrund efter § 6, der foranlediger en omvurdering, skal denne omvurdering skal dog foretages på grundlag af forholdene pr. omvurderingsterminen og dermed også under hensyntagen til den værdimæssige fordeling, der gælder pr. omvurderingsterminen. Svarende til situationen, hvor værdien af et enfamiliehus ændres i perioden mellem to vurderingsterminer, hvor den ændrede værdi også først afspejles i næstkommende vurdering, medmindre der pr. vurde-



ringsterminen efter den seneste almindelige vurdering af ejendommen er en anden årsag til at foretage omvurdering efter reglerne i § 6.

Fordelelinger efter ejendomsvurderingslovens §§ 36 og 37 skal som ovenfor nævnt tilsvarende foretages som en værdimæssig fordeling mellem de i bestemmelserne nævnte dele af ejendommen og/eller grunden, og det vil også i forhold til disse bestemmelser skulle gælde, at ændring udelukkende vil skulle ske, hvis den ændrede værdimæssige fordeling er foranlediget af, at der er sket en arealmæssig forskydning i grundlaget for fordelingen.

Til nr. 10

Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1. Vurderingen foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på dette tidspunkt, jf. § 5, stk. 3.

Det kan forekomme, at der sker ændringer af ejendomme på et hvilket som helst tidspunkt af året og således også efter vurderingstidspunktet. Nye ejendomme kan opstå, f.eks. ved nyudstyknin g eller ved opdeling af en eksisterende ejendom i ejerlejligheder, eller der kan ske ændringer af allerede eksisterende ejendomme. Der kan f.eks. opføres et parcelhus på en hidtil ubebygget grund, eller en ejendoms grundareal kan ændres.

Da ændringer som nævnt kan ske på et vilkårligt tidspunkt af året, vil der i princippet kunne gå op til to år minus én dag, før ændringen vil kunne give udslag i en retvisende vurdering og dermed i et retvisende beskatningsgrundlag. Dette tages der hensyn til ved, at der i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, er opregnet en række tilfælde, hvor der skal foretages omvurdering, hvis en eller flere af de nævnte begivenheder indtræffer i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering. Omvurderingerne sikrer, at vurderingerne er så opdaterede som muligt i forhold til ejendommens aktuelle stand.

Omvurdering foretages pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 12, at der skal foretages omvurdering af ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort. Begrundelsen for dette er, at det ellers vil være muligt at fastholde et grundskatte-loft, som alene modsvarer værdien af den »rå« jord, dvs. den bare mark uden den værdistigning, som byggemodningsarbejdet har tilført grunden.

Det fremgår ikke entydigt af § 6, stk. 1, nr. 12, hvornår »byggemodningsarbejder« er en omvurderingsgrund. Bestemmelsen kan forstås således, at de enkelte byggemodningsarbejder isoleret set også medfører en omvurdering.

I medfør af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 9, foretages der ved den førstkomende almindelige vurdering eller omvurdering efter lovens § 6 endvidere en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. lovens § 42, efter de indeks, der fastsættes efter lovens §§ 44-48, jf. dog § 40, stk. 2, når byggemodninger er færdiggjort. Ifølge § 40, stk. 1, nr. 9, skal der således foretages tilbageregning af grundværdien,

når »byggemodningsarbejder« er færdiggjort. § 40, stk. 1, nr. 9, kan dermed forstås således, at der skal ske tilbageregning af grundværdien, når de enkelte byggemodningsarbejder er foretaget, hvilket ikke har været hensigten.

Det foreslås at ændre § 6, stk. 1, nr. 12, om omvurdering ved byggemodning.

Formålet hermed er, at det præciseres i § 6, stk. 1, nr. 12, at der vil skulle foretages omvurdering, når den samlede byggemodning er gennemført. Der vil således ikke skulle foretages omvurdering, når enkelte byggemodningsarbejder er udført på en grund, f.eks. efter etablering af kloakforhold, hvis dette ikke udgør det samlede omfang af byggemodningen for grunden eller området, der er udlagt til fremtidig bebyggelse.

Det foreslås endvidere, at § 40, stk. 1, nr. 9, ændres som en konsekvens af den foreslåede ændring af § 6, stk. 1, nr. 12, således, at der først vil skulle foretages tilbageregning af grundværdien, når den samlede byggemodning er gennemført.

Det er hensigten, at der i medfør af ejendomsvurderingslovens § 56, stk. 2, vil blive udstedt en bekendtgørelse om offentlige myndigheder og institutioners pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet, hvori det nærmere vil blive reguleret, at kommunalbestyrelsen vil skulle indberette oplysninger til Skatteforvaltningen om tidspunktet for, hvornår vejmyndigheden har meddelt godkendelse til et vejprojekt.

Ved byggemodning forstås på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse i vurderingsmæssig henseende etablering af infrastruktur i form af veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el. Byggemodning er således afhængig af, at det pågældende område ved den fysiske planlægning er bestemt til en bymæssig udvikling.

Byggemodning vil anses for færdiggjort, når der på den enkelte ejendom er etableret den nævnte infrastruktur, som kan tages i brug. I forhold til etablering af vejadgang forudsætter dette eksempelvis ikke, at der er etableret slidlag på vejbanen.

Forslaget i § 1, nr. 10, skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 13.

Til nr. 11

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, at der skal foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret. Endvidere følger det af § 5, stk. 2, at ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervs-mæssig anvendelse. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 1-12, opregner, hvilke begivenheder der giver anledning til omvurdering i året efter en almindelig vurdering.

Bestemmelsen i § 6, stk. 1, regulerer omvurdering af ejendomme, når der indtræffer en af de i bestemmelsen opregne-

de begivenheder i det første år efter en almindelig vurdering og dermed i det mellemliggende år. Såfremt en af de opregnede begivenheder indtræffer i det andet år efter en almindelig vurdering, vil denne ændring indgå ved den kommende almindelige vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 6 regulerer dermed, hvorvidt der skal ske omvurdering i året efter en almindelig vurdering, uanset om der er tale om en almindelig vurdering i et lige år eller en almindelig vurdering i et ulige år. I § 6, stk. 2, er det i forhold til nogle af de begivenheder, der er opregnet i § 6, stk. 1, bestemt, at der alligevel ikke skal foretages en omvurdering.

I § 6, stk. 3, er det angivet, hvornår begivenhederne som opregnet i bestemmelsens nr. 6, 8 og 9, om henholdsvis ændret anvendelse, ændret ejendoms- eller grundværdi og forening, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning. Af bestemmelsen følger det, at der skal foretages en omvurdering på grund af ændringen i det mellemliggende år, hvis de pågældende begivenheder medfører en ændring af ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 indebærer således, at der skal foretages omvurdering i de mellemliggende år, dvs. i ulige år for de fleste ejerboliger og i lige år for andre ejendomme, hvis der inden for et år efter seneste almindelig vurdering indtræffer en eller flere af de begivenheder, der er opregnet i § 6, stk. 1.

Når en af de i § 6, stk. 1, nr. 1-12, nævnte begivenheder indtræffer i det andet år efter en almindelig vurdering (omvurderingsåret), vil der ikke være grundlag for at foretage en omvurdering af ejendommen, idet en sådan begivenhed vil indgå ved den førstkomende almindelige vurdering.

Ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 6, indebærer, at der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

En ændret anvendelse af en ejendom, der indtræffer i vurderingsåret efter tidspunktet for vurderingsterminen, herunder ændringer der medfører, at en ejendom ændrer juridisk kategori, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 3 og 4, omfattes af reglerne i ejendomsvurderingslovens § 6.

En ejerbolig, der skifter anvendelse i vurderingsåret efter tidspunktet for vurderingsterminen efter den almindelige vurdering, men fortsat skal vurderes i lige år, vil dermed skulle omvurderes ved den kommende vurdering, hvis ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen vil blive ændret med mere end 20 pct. I det tilfælde, at ændringen ikke er væsentlig, jf. § 6, stk. 3, foretages der ingen omvurdering.

Det er imidlertid utilsigtet i forhold til § 6, stk. 1, nr. 6, hvis en ejendom ændrer kategori i det andet år efter en almindelig vurdering, og ejendommen herefter skal vurderes i ulige år i stedet for i lige år eller omvendt. Her vil ejendommen kun skulle omvurderes ved den kommende almindelige

vurdering, såfremt den ændrede anvendelse medfører en ændring af ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mere end 20 pct., jf. § 6, stk. 3.

Hvis der ikke sker en ændring med mere end 20 pct., vil den seneste almindelige vurdering skulle videreføres til næste almindelige vurdering for den pågældende juridiske kategori. Når der ikke er hjemmel til at foretage en omvurdering, vil ejendommen have en (den samme) almindelig(e) vurdering i 3 år, før det er muligt at vurdere ejendommen i henhold til den nye kategori.

Dette forhold er således utilsigtet og harmonerer ikke med ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, der fastslår, at der foretages almindelig vurdering af fast ejendom hvert andet år.

På den baggrund foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 3, indsættes et nyt 2. pkt., hvoraf det vil følge, at hvis en ejendom ændrer kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, vil ejendommen enten skulle vurderes eller omvurderes ved den førstkomende vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke vil blive anset for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.

Til nr. 12

I ejendomsvurderingslovens § 7 er der fastsat regler for, hvornår de begivenheder, der giver anledning til omvurdering efter § 6, anses for at være indtruffet. Baggrunden for reglerne i § 7 er, at i den fremtidige vurderingsordning, som vil være mere automatiseret end den gældende, vil det være af større betydning end hidtil at kunne fastslå, hvornår en bestemt begivenhed er indtruffet. Formålet med reglerne er at undgå tvivlsspørgsmål om, hvorvidt betingelserne for omvurdering er til stede, jf. bemærkningerne til § 7, jf. Folketingsstidende, 2016-17, A, lovforslag nr. L 211 som fremsat, s. 84.

Af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 9, følger det, at der skal ske omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering (vurderingsterminen) af ejendomme, som har lidt væsentlige skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse. For de begivenheder, som er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9, er det i § 7, stk. 3, 2. pkt., bestemt, at begivenheder, som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor Skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom. Baggrunden for bestemmelsen i § 7, stk. 3, 2. pkt., er, at Skatteforvaltningen ikke automatisk vil få oplysninger om alle de hændelser, der er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9.

Bestemmelsen i ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 3, 2. pkt., indebærer, at i det tilfælde, hvor en begivenhed finder sted i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering, men Skatteforvaltningen først får kendskab til begivenheden efter vurderingsterminen for omvurdering, jf. § 6, stk. 1, vil skaden ikke kunne betragtes som en omvurderingsgrund i det år, hvor skaden er sket, selvom Skat-

teforvaltningen modtager dokumentation for, at skaden er sket før vurderingsterminen.

Som nævnt ovenfor vil Skatteforvaltningen ikke automatisk modtage oplysninger om alle de begivenheder, der er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9, herunder tidspunktet for, hvornår en ejendom har lidt væsentlig skade som følge af en begivenhed som f.eks. brand eller oversvømmelse.

Med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 56, stk. 2, forventes der udstedt en bekendtgørelse, hvorefter Stormrådet skal indberette oplysninger til Skatteforvaltningen om ejendomme, der i året forud for vurderingsterminen har fået tilkendt erstatning fra Stormrådet på grund af oversvømmelse.

Endvidere vil en ejer efter vurderingsterminen over for Skatteforvaltningen kunne fremlægge oplysninger, som dokumenterer, at en begivenhed i form af f.eks. brand, har fundet sted i året forud for vurderingsterminen.

Oplysninger om, at en skade på en ejendom er sket før vurderingsterminen, men som Skatteforvaltningen modtager efter vurderingsterminen, vil således ikke under henvisning til de gældende regler kunne føre til, at den pågældende begivenhed betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden er sket, hvilket imidlertid ikke har været tilsigtet, i lyset af at alle ejendomme skal vurderes i så aktuel en stand som muligt. For de begivenheder, som er omfattet af § 6, stk. 1, nr. 9, gør der sig yderligere det gældende, at en skade som følge af en af de pågældende begivenheder vil næsten altid kunne tidsfæstes.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 3, indsættes et nyt 3. pkt., om, at i det omfang Skatteforvaltningen efter vurderingsterminen modtager dokumentation for, at en begivenhed som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, har fundet sted i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering og således inden vurderingsterminen, da anses den pågældende begivenhed for indtruffet på det tidspunkt, da begivenheden fandt sted. Begivenheden vil således kunne betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden fandt sted. Den foreslåede ændring vil ikke indebære, at Skatteforvaltningen af egen drift vil skulle søge oplysninger om begivenheder, der vil kunne medføre omvurdering.

Lider en ejendom skade på grund af en begivenhed som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 9, før vurderingsterminen, og reetableres ejendommen inden vurderingsterminen, hvilket Skatteforvaltningen modtager dokumentation for efter vurderingsterminen, vil begivenheden ikke skulle betragtes som omvurderingsgrund i det år, hvor skaden fandt sted, da det afgørende er forholdene på vurderingsterminen.

Til nr. 13

Af ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 4, 2. pkt., og § 41, stk. 2, 2. pkt., følger det, hvornår byggemodningsarbejder, jf. § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, anses for færdiggjort. Af de to førstnævnte bestemmelser følger det videre, at begivenhederne som omfattet af de to sidstnævnte be-

stemmelser anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

Efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 12, foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort. Efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 9, foretages ved den førstkomende almindelig vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter indeks fastsat efter §§ 44-48, når byggemodningsarbejder er færdiggjort.

Det følger af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 40, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 116, at der skal foretages tilbageregning efter § 40, stk. 1, nr. 9, da det ellers vil være muligt, at en ejendom fastholder et grundskatteloft, som alene modsvarer værdien af den »rå« jord, dvs. den bare mark uden den værdistigning, som byggemodningsarbejdet har tilført grunden. Dette kan f.eks. være tilfældet ved en ny udstykning, der vurderes før byggemodningen, hvor vurderingen vil svare til værdien af den »rå« jord for de enkelte grunde.

Færdiggøres byggemodningsarbejder på en ejendom efter vurderingsterminen i året, hvor der er foretaget almindelig vurdering af ejendommen, medfører §§ 6 og 40, at der skal ske en omvurdering og tilbageregning, og der skal derfor foretages en ny skatteloftberegning. Den lave værdi af den »rå« jord føres tilbage til det såkaldte basisår, jf. ejendomsvurderingslovens § 42, og kommer hermed til at udgøre grundlaget for beregningen af grundskylden. Dette grundlag vil efter reglerne i den kommunale ejendomsskattelov kunne stige med indtil 7 pct. om året, medmindre en anden reguleringsprocent fastsættes for et eller flere år.

Som det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 11, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, præciseres, idet det efter bestemmelserne ikke er entydigt, hvad der menes med »byggemodningsarbejder«, og således hvornår der skal ske henholdsvis omvurdering og tilbageregning efter de to bestemmelser. Det foreslås derfor med forslaget til § 1, nr. 11, at der skal ske omvurdering og tilbageregning, når byggemodning er færdiggjort.

Da der ikke sker nogen egentlig registrering på den enkelte ejendom af, at byggemodning er færdiggjort, foreslås det endvidere med ændringerne af ejendomsvurderingslovens § 7, stk. 4, 2. pkt., og § 41, stk. 2, 2. pkt., at byggemodning, jf. § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, anses som færdiggjort 1 år efter det tidspunkt, hvor der meddeles godkendelse af et vejprojekt, medmindre andet dokumenteres over for Skatteforvaltningen. Hermed skabes der klarhed i forhold til tidspunktet for, hvornår de ovennævnte begivenheder indtræffer.

Som anført i bemærkningerne til § 1, nr. 10, forventes der i medfør af ejendomsvurderingslovens § 56, stk. 2, udstedt en bekendtgørelse om offentlige myndigheder og institutioners pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet.

Det er hensigten, at der i ovennævnte bekendtgørelse vil blive fastsat regler om, at kommunerne skal indberette oplysninger om bl.a. tidspunkt for godkendelse af vejprojekt samt, hvilke ejendomme der er omfattet af det berørte vejprojekt.

De indberettede oplysninger vil Skatteforvaltningen skulle lægge til grund i forhold til foretagelse af omvurdering eller tilbageregning efter § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9. Hvis vejprojektet f.eks. godkendes 1. marts 2021, vil omvurdering/tilbageregning ske til næste vurderingstermin pr. 1. januar 2023.

De foreslåede bestemmelser indebærer dog, at der ikke vil skulle ske henholdsvis omvurdering og tilbageregning, hvis det dokumenteres, at byggemodning af en grund ikke er færdiggjort.

Ved byggemodning forstås på tidspunktet for fremsættelse af lovforslaget etablering af veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el. Dette gælder, uanset hvad der måtte følge af plangrundlaget. Det vil sige, at det skal dokumenteres, at der ikke er sket etablering af infrastruktur i form af veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el i en tilstand, således at ejendomme, der er omfattet af byggemodningen, kan udnyttes i overensstemmelse med gældende planbestemmelser i eksempelvis en lokalplan.

Det vil som udgangspunkt blive anset for tilstrækkelig dokumentation, at der til Skatteforvaltningen fremsendes en underskrevet erklæring fra en uafhængig sagkyndig, som f.eks. entreprenør, landinspektør eller byggesagkyndig, om, at en byggemodning af en grund ikke er færdiggjort.

Af § 3, stk. 1, nr. 1, i lov nr. 1520 af 27. december 2019 om offentlige veje m.v. med senere ændringer, følger det, at det er vejmyndigheden, som administrerer offentlige veje og stier. Af lovens § 7 følger det, at det er kommunalbestyrelsen, som er vejmyndighed for kommunevejene. Det er vejmyndigheden, som efter lov om offentlige veje m.v. godkender vejprojekter. Et godkendt vejprojekt vil være en forudsætning for tilladelse til byggemodning. Ved byggemodning forstås i vurderingsmæssig henseende som nævnt i bemærkningerne til § 1, nr. 10, etablering af infrastruktur i form af veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el.

#### Til nr. 14

Ejendomsvurderingsloven indeholder i § 10 en opregning af, for hvilke ejendomme der ikke ansættes en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11. § 10, stk. 1, nr. 3, indebærer, at der ikke ansættes en ejendomsværdi for erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, skal der foretages fordeling, hvis en ejendom anvendes til såvel boligformål som erhvervs-mæssige formål, og ejendommen bebos af ejeren eller ejerne. Af § 35, stk. 3, følger det, at der også

skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, i forhold til ejendomme, som er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5.

Ligningslovens § 16, stk. 9, fastsætter regler om beskatning af værdien af bolig, som stilles til rådighed som led i ansættelsesforhold, hvor den ansatte er direktør eller anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, mens ligningslovens § 16 A, stk. 5, omhandler udbytteudlodning til en hovedaktionær i form af bl.a. sommerbolig eller helårsbolig, som stilles til rådighed.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, som fremsat, s. 88, fremgår det, at såfremt kun en del af en ejendom anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, betales der kun afgift for den del, der vedrører denne del. Endvidere følger det af bemærkningerne til § 10, stk. 1, nr. 3, at kun i de tilfælde, hvor ejeren bebos en del af en erhvervsjendom, har ejendomsværdien betydning. Dette skyldes, at ejeren skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, der anvendes til bolig. I sådanne tilfælde ansættes der en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen. Denne ejendomsværdi fordeles herefter på boligdelen og erhvervsdelen, jf. § 35, stk. 1.

Det beror på en fejl, at der i ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 1, nr. 3, ikke også henvises til § 35, stk. 3, da bestemmelsen som nævnt ovenfor også indebærer, at der skal foretages fordeling.

Det foreslås derfor, at der i § 10, stk. 1, nr. 3, indsættes en henvisning til § 35, stk. 3.

#### Til nr. 15

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Dog skal vurderingen for ejendomme omfattet af ejendomsvurderingslovens §§ 28-33 ikke ansættes efter § 15.

Med de foreslåede §§ 19 a og 19 b i ejendomsvurderingsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, vil vurderingen af ejendomme, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder henholdsvis rækkehuse på moderejendomme, blive ansat efter deres egen vurderingsnorm.

Det foreslås derfor, at de foreslåede §§ 19 a og 19 b, indsættes i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt., som en ejendomstype der er undtaget fra vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, 1. pkt.

#### Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 1. pkt., ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 10 og 12. Efter ejendomsvurderingslovens § 10 ansættes der ingen ejendomsværdi for en række nærmere angivne ejendomme. Ejendomsvurderingslovens § 12 indeholder nærmere regler

for vurderingen af offentligt ejede ejendomme, dvs. ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne. Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien betegnes efter ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 2. pkt., som forskelsværdien. Efter ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 3. pkt., ansættes der for bygninger på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovs § 2, stk. 2, nr. 3, alene en ejendomsværdi.

De nærmere regler for ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier er fastsat i ejendomsvurderingslovs §§ 16-21. Ejendomsværdien og grundværdien er separate ansættelser, der foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag.

Efter ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, 4. pkt., indgår endvidere fordelinger som nævnt i ejendomsvurderingslovs §§ 35-37 og ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning. Bestemmelsen betyder hermed, at fordelinger af ansatte værdier efter ejendomsvurderingslovs §§ 35-37 også er en del af vurderingen.

Det samme gælder de ansættelser og fordelinger, der foretages ifølge anden lovgivning. Et eksempel herpå er de ansættelser og fordelinger, som Skatteforvaltningen efter § 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat, foretager til brug for opkrævning af dækningsafgift. Disse fordelinger foretages ikke ifølge ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat.

Ejendomsvurderingslovs § 15 stk. 2, 4. pkt., kan give anledning til den forståelse, at vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, udelukkende består af ansættelser for dele af vurderinger i form af fordelinger, således at vurderingerne ikke kan rumme andre dele af vurderinger end fordelinger. Dette har ikke været tilsigtet.

Det foreslås på den baggrund at ændre § 15, stk. 2, 4. pkt., hvilket vil tydeliggøre, at der i vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan være indeholdt videreførte ansættelser og dele af vurderinger, der er foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov.

Desuden foreslås det at præcisere, at vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan indeholde andre dele af vurderinger end fordelinger. Baggrunden er, at sondringen mellem ansættelser og »dele« af vurderinger, der har betydning i flere sammenhænge, ændres ved overgangen til ejendomsvurderingsloven, da de genberegninger af tidligere skatteeftersættelser, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, ikke vil være at anse som selvstændige ansættelser. Dette har betydning i forhold til f.eks. ejendomsvurderingslovs § 49, hvorefter alle ansættelser afrundes til nærmeste 1.000 kr., og i forhold til reglerne i skatteforvaltningsloven om ændring af vurderinger ved genoptagelse eller klage.

Ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien foretages i vid udstrækning på grundlag af en række underliggende elementer. I ejendomsværdien indgår således en række elementer, der ikke er selvstændige ansættelser. Der kan i ansættelsen af både ejendoms- og grundværdien endvidere

være taget højde for skønnede tillæg eller nedslag. Disse tillæg eller nedslag udgør ikke ansættelser.

Underliggende værdiansættelser og andre dele af vurderingen afrundes ikke efter ejendomsvurderingslovs § 49, hvis de indgår som en del af værdiansættelsen af ejendommen eller grunden. Det er kun den ansatte værdi af ejendommen og den ansatte værdi af grunden, der skal omfattes af ejendomsvurderingslovs § 49.

De vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, kan også indeholde andre dele end værdiansættelsen af ejendommen og grunden og eventuelle underliggende værdiansættelser. I vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven kan eksempelvis indgå eventuelle grundforbedringsfradrag, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, og som ydes indtil udløb. Der kan også indgå omberegne-ede ejendoms- og grundværdier, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, og eventuelle andre dele, der er nødvendige efter ejendomsvurderingsloven eller andre regler, som ikke er selvstændige ansættelser.

Affattelsen af ejendomsvurderingslovs §§ 22 og 23 vedrørende grundforbedringsfradrag kan imidlertid give indtryk af, at disse videreførte fradrag skal anses som ansættelser i ejendomsvurderingsloven. Dette har ikke været tilsigtet. I lovforslagets § 1, nr. 28 og 30, foreslås derfor ændringer af ejendomsvurderingslovs §§ 22 og 23. Der henvises til bemærkningerne til disse forslag.

De vurderinger, der foretages efter ejendomsvurderingsloven, indeholder endvidere andre dele af vurderinger, f.eks. fordelinger efter ejendomsvurderingsloven eller anden lovgivning. Det fremgår af ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 2, og bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 95. Genberegninger af omberegne-ede ejendoms- og grundværdier, der foretages efter ejendomsvurderingslovs kapitel 9 »Fremskrivning og tilbage-regning af vurderinger«, er også eksempler på andre dele af vurderinger, der ikke er at anse som ansættelser, og som derfor ikke skal afrundes. Dette gælder, uanset at de yderligere ansættelser, der blev foretaget efter reglerne i vurderingsloven, blev anset som selvstændige ansættelser.

Ejendomsvurderingslovs kapitel 9 tager højde for, at de fremskrivninger og tilbage-regninger, der skal foretages, ikke er at anse som ansættelser. Det fremgår således af de pågældende regler, at disse genberegninger »foretages«, ikke »ansættes«. Fremskrivninger og tilbage-regninger skal derfor efter forslaget anses som dele af vurderingerne.

En ændring af en oprindelig yderligere ansættelse, der er foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov, vil med den foreslåede ændring uændret skulle anses som en ændring af en selvstændig ansættelse, der kun kan foretages eller ændres, hvis forudsætningerne herfor er opfyldt. En genberegning, der foretages efter reglerne i ejendomsvurderingslovs kapitel 9, vil derimod ikke være en selvstændig ansættelse. En ændring af en genberegning forudsætter således ikke, at ændringen er på mere end 20 pct., uanset at ændringen sker ved ekstraordinær genoptagelse.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15 skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Det er ikke nærmere præciseret i ejendomsvurderingsloven eller bemærkningerne hertil, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, hvorledes tillæg og nedslag konkret skal håndteres. Det har ikke været hensigten, at alle ikke-observerede ejendomsspecifikke eller handelsbetingede forhold, der ikke er taget højde for i modelberegningen, vil skulle reguleres ved tillæg eller nedslag, men derimod at tillæg og nedslag alene skal finde anvendelse, hvis de har en vis betydning for kontantværdien af ejendommen i fri handel.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 15 indsættes et nyt stk. 3 med en bagatelgrænse på 5 pct. for manuelle tillæg og nedslag, så loven angiver en præcis nedre grænse herfor. Efter forslaget vil der således ikke skulle gives manuelle tillæg og nedslag for konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold, hvis forholdene samlet set vil påvirke ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindre end 5 pct. i forhold til modelberegningens resultat.

For så vidt angår samvurderede ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, der bliver stk. 3 med lovforslagets § 1, nr. 2, skal 5 pct.-grænsen ses i forhold til henholdsvis ejendoms- og grundværdien for hele den samvurderede ejendom.

For ejendomme, hvor ejerboligfordeling er foretaget, og ejendomme, hvor ejendoms- eller grundværdien er baseret på flere beregninger, skal 5 pct.-grænsen beregnes i forhold til den samlede henholdsvis ejendoms- og grundværdi.

Bagatelgrænsen vil derimod ikke finde anvendelse, hvis ejendomsværdien eller grundværdien ansættes på baggrund af et friere vurderingsfagligt skøn, hvilket f.eks. vil kunne være tilfældet i en situation, hvor der ikke findes sammenlignelige salg. Dette gælder både i tilfælde, hvor det vurderingsfaglige skøn er baseret på en manuelt fastsat kvadratmeterpris, og hvor der udøves et friere vurderingsfagligt skøn, der hverken bygger på en modelberegning eller en manuelt fastsat kvadratmeterpris.

Bagatelgrænsen vil desuden ikke finde anvendelse i de situationer, hvor modelberegningen korrigeres ved et tillæg eller nedslag på grund af fejlbehæftede eller manglende data, da der ikke i denne situation vil være tale om særlige faktiske forhold. Der kan f.eks. være tale om den situation, hvor modelberegningen er foretaget på baggrund af et forkert registreret areal af bygningen i BBR, f.eks. 150 m<sup>2</sup>, og hvor ejendomsejer i forbindelse med deklarationsprocessen får berigtiget arealets størrelse i BBR, f.eks. til 130 m<sup>2</sup>. I den situation vil korrektionen til modelberegningen, der bygger på de 150 m<sup>2</sup>, blive håndteret ved et nedslag i forhold til denne modelberegning, så ejendomsejer kan få en vurdering, der værdimæssigt afspejler de 130 m<sup>2</sup>. Det er teknisk ikke muligt at generere en ny modelberegning på baggrund af data,

der efterfølgende berigtiges, hvilket er årsagen til, at det håndteres ved tillæg og nedslag.

Bagatelgrænsen vil således ikke finde anvendelse på sådanne forhold, som kan begrunde en genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, herunder fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold.

Vurderingsmyndigheden vil skulle foretage en samlet vurdering på tværs af samtlige forhold, der har betydning for henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien, som anses at kunne give anledning til tillæg og/eller nedslag. Hvis det skønnes, at forholdene samlet set ikke vil påvirke enten ejendomsværdiansættelsen eller grundværdiansættelsen med mindst 5 pct. i forhold til modelberegningen, vil vurderingsmyndigheden ikke skulle inddrage disse forhold ved vurderingen. Der skal foretages en vurdering separat for henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien. Der kan derfor opstå den situation, at 5 pct.-grænsen alene er nået for ejendomsværdien og ikke grundværdien og omvendt. I den situation skal der alene gives et nedslag i ejendomsværdien henholdsvis grundværdien. Der kan derfor opstå den situation, at 5 pct.-grænsen alene er nået for ejendomsværdien og ikke grundværdien og omvendt. I den situation skal der alene gives et nedslag i ejendomsværdien henholdsvis grundværdien.

Er der både forhold ved ejendommen, som påvirker ejendomsværdiansættelsen og/eller grundværdiansættelsen i opadgående retning og forhold, der påvirker ejendomsværdiansættelsen og/eller grundværdiansættelsen i nedadgående retning, vil det skulle være forskelsværdien mellem tillæg og nedslag for den enkelte ansættelse, der er afgørende i forhold til bagatelgrænsen.

Retter en ejendomsejer i forbindelse med deklARATIONEN f.eks. henvendelse med oplysninger om, at ejendommen er i meget dårligt stand, og har Skatteforvaltningen i forvejen konstateret, at der er støjgener (som er vurderet til at påvirke ejendomsværdien med mindre end 5 pct.), vil Skatteforvaltningen skulle se på det samlede nedslag på baggrund af begge forhold i relation til grænsen på 5 pct., inden der træffes afgørelse.

Det samme vil gøre sig gældende i forlængelse af en klage over en afgørelse, som Skatteforvaltningen har truffet, hvis Skatteforvaltningen efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5, skal kunne foreslå at genoptage afgørelsen, der er klaget over.

Derimod vil bagatelgrænsen ikke finde anvendelse i forbindelse med genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

Skatteforvaltningen vil ikke skulle medregne de omhandlende faktiske forhold ved ansættelsen, hvis værdien samlet set udgør mindre end 5 pct. i forhold til modelberegningens resultat.

Klagemyndighederne kan i forbindelse med klagesager i henhold til skatteforvaltningsloven alene ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det resulterer i en ændring

af ejendomsværdien eller grundværdien, der er større end 20 pct., jf. skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3., og § 45, stk. 2.

Som anført i bemærkningerne til ovenstående regler i skatteforvaltningsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 212 som fremsat, s. 21 f., er det formodningen, at disse regler vil have en afsmittende effekt, i forhold til om domstolene vil tilsidesætte skønnet i vurderingssager, således at domstolene vil være utilbøjelige til at ændre det vurderingsmæssige skøn, hvis det ligger inden for den i ejendomsvurderingsloven fastlagte skønsmargin, og at denne utilbøjelighed vil forstærkes af, at klagemyndighederne ikke vil have mulighed for at tilsidesætte Skatteforvaltningens skøn, i det omfang klagemyndighedens skøn ikke afviger fra dette med mere end 20 pct.

Den foreslåede bagatelgrænse på 5 pct. vil ikke ændre på grænsen på 20 pct., betydningen heraf for domstolsprøvelsen, eller at grænsen på de 20 pct. vil gælde, uanset om klagesagen omhandler ændringer, der angår særlige faktiske forhold, eller ændringer som følge af manglende eller fejlagtige registreringer. Det bemærkes i den forbindelse, at Skatteforvaltningen ikke efterfølgende kan genoptage vurderingen, når klagemyndigheden har truffet afgørelse, jf. skatteforvaltningslovens § 14.

For så vidt angår revisionsadgangen efter skatteforvaltningslovens § 33 a muliggør denne, at Skatteforvaltningen kan revidere vurderinger, der ikke vil kunne føre til ændring efter skatteforvaltningslovens regler om genoptagelse, f.eks. fordi ændringen ikke skyldes en fejl i datagrundlaget, men en fejl i det vurderingsfaglige skøn. Den foreslåede bagatelgrænse vurderes ikke at få betydning for Skatteforvaltningens administration af revisionsbestemmelsen henset til, at revision forudsætter, at en vurdering f.eks. strider mod retsfølelsen.

Til nr. 18

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderings tidspunktet, jf. ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 1.

Ansættelsen af ejendomsværdien for et parcelhus foretages bl.a. på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, jf. ejendomsvurderingslovens § 24. Disse priser vil dermed indgå i ansættelsen inklusive moms fra momspligtige salg og inklusive en moms, som måtte være »aflejret« i ejendommens værdi ved en tidligere omsætning af ejendommen. For så vidt angår ansættelsen af ejendomsværdien for etageejendomme til beboelse, opgøres denne også inklusive moms, idet der ikke kan afløftes moms af udleje til beboelse. Således er en udvikler momspligtig i forhold til det beløb, ejendommen eventuelt sælges videre for til en udlejer.

Ejendomsværdien ansættes også inklusive moms for en momsregistreret ejer af en ejendom, som måtte have erhvervet ejendommen med fradragsret for en moms af købesummen med henblik på momspligtigt videresalg af ejendommen til beboelsesformål. Der vil dermed i sådanne tilfælde

ikke være parallelitet mellem momsfradrag og ansættelsen af ejendomsværdien.

Såfremt ejendommen udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. en kontor- eller fabriksejendom, ansættes værdien af ejendommen eksklusiv moms. Det er ikke afgørende, om køberen/ejeren af ejendommen er en momspligtig erhvervsdrivende (f.eks. en detailhandelsvirksomhed eller en advokat- eller revisionsvirksomhed) eller en moms fritaget erhvervsdrivende (f.eks. en bank eller forsikringsselskab), eller om køberen/ejeren af ejendommen i øvrigt er moms fritaget (f.eks. en fagforening).

Hvis der er tale om en »blandet« ejendom, som både anvendes til beboelsesformål og andre formål end beboelse, opgøres værdien af de dele af ejendommen, der kan henføres til beboelses anvendelsen, inklusive moms, mens værdien af de dele af ejendommen, der kan henføres til anden anvendelse end beboelse, opgøres eksklusiv moms. Anvendelsen af en ejendoms enkelte dele bestemmes ud fra delenes beskrivelse i Bygnings- og Boligregistret som nærmere beskrevet nedenfor.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, indsættes en ny bestemmelse, hvorefter ejendomsværdien i udgangspunktet vil skulle ansættes inklusive moms.

Endvidere foreslås det, at såfremt ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til andre formål end beboelse, vil værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele skulle indgå i ansættelsen eksklusiv moms.

I de tilfælde, hvor dele af en ejendom anvendes til andre formål end beboelse, vil det afgørende i forhold til ansættelse af ejendomsværdi eksklusiv moms være, at der er tale om »selvstændige« dele af ejendommen, som anvendes til andre formål end beboelse.

Anvendes en del af en beboelsesejendom til f.eks. kontor (i erhvervsøjemed), vil det således være en betingelse, at kontoret udgør en selvstændig del af ejendommen i forhold til, om vurderingen af ejendomsværdien for denne del af ejendommen vil skulle opgøres eksklusiv moms.

Hvorvidt der er tale om en selvstændig del af ejendommen, vil skulle bestemmes ud fra, om den pågældende del af ejendommen er registreret som en selvstændig enhed i Bygnings- og Boligregistret. Enheder til beboelse vil bl.a. omfatte sommerhusanvendelse, anvendelse til kollegier og beboelse i døgninstitutioner.

Er det registreret i Bygnings- og Boligregistret, at en del af en ejendom faktisk anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. butiksanvendelse, vil ejendomsværdien skulle opgøres for den del eksklusiv moms, forudsat at der er tale om en selvstændig enhed.

Anvendes et værelse i et parcelhus f.eks. til kontor, men er parcelhuset i sin helhed registreret til beboelse i Bygnings- og Boligregistret, vil ejendomsværdien skulle ansættes for ejendommen i sin helhed inklusive moms.

De opgørelser, der vil skulle foretages i forhold til ejendomme, som både anvendes til beboelsesformål og andre formål end beboelse, er ikke selvstændige ansættelser. De

enkelte dele vil indgå som elementer ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Efter den foreslåede bestemmelse, vil beboelsesejendomme, f.eks. et parcelhus, et rækkehus, en ejerlejlighed, en etageboligejendom med lejligheder til udlejning, eller sommerhuse, ferieejerlejligheder og ejendomme med ferielejligheder, herunder disse typer boliger på fremmed grund, skulle ansættes inklusive moms. Dette vil der blive taget højde for i de modelberegninger, der vil blive anvendt ved ansættelsen af ejendomsværdien.

De foreslåede bestemmelser vil skulle skabe en overensstemmelse mellem den momsmæssige behandling af fast ejendom og vurderingsnormen for ejendomme. Den endelige ejer af en ejendom, der anvender en ejendom til beboelse, vil ikke have fradragret for momsen af udgifterne til opførelsen/købet af ejendommen. Ejendomsværdien af beboelsesejendommen vil skulle ansættes tilsvarende inklusive moms.

Der er dog tale om en generel regulering, der dermed ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling i momsmæssig og vurderingsmæssig henseende. Nogle ejendoms-ejere vil alt andet lige kunne blive begunstiget af en lavere vurdering, fordi ejendomsværdien ansættes eksklusiv moms, selv om ejeren er en momsfritaget virksomhed, f.eks. en bank eller et forsikringsselskab, som derfor ikke har fradragret for moms efter momslovens almindelige regler.

Omvendt vil ejere af ejendomme til beboelse kunne blive belastet af en højere vurdering, fordi ejendomsværdien her ansættes inklusive moms, uanset at ejerne har haft fradragret for momsen ved købet af ejendommen, som eksemplet med en virksomhed, der videresælger den nyopførte beboelsesejendom samlet til en anden virksomhed.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 19, og de dertil hørende bemærkninger, for så vidt angår moms ved ansættelse af grundværdien.

Til nr. 19

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17.

Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 18. I de tilfælde, hvor det er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende, jf. § 17, for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi, jf. § 18, stk. 2. I sammenligningen skal værdien inklusive moms for anvendelse til boligformål med værdien eksklusiv moms for andre anvendelser end boligformål anvendes.

Af § 29, stk. 1, 1. pkt., følger det, at hvis der på en landbrugsejendom eller en skovejendom findes arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20, jf. § 15, jf.

dog § 30, stk. 3, 1. pkt. I § 30, stk. 3, er der fastsat regler for ansættelsen af grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme. Af § 30, stk. 3, 1. pkt., følger det, at grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord. I § 30, stk. 1, 2. pkt., er det bestemt, at for andre boliger som nævnt i § 30, stk. 1, som eksempelvis boliger beboet af ejere på skovejendomme, ansættes grundværdien efter §§ 17-20.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 17 ind sættes en ny bestemmelse som stk. 2, hvorefter grundværdien vil skulle ansættes inklusive moms. Endvidere foreslås det, at såfremt grunden eller dele heraf udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, vil værdien af grunden eller af disse dele skulle ansættes eksklusiv moms. Hvis grunden eller dele heraf både kan anvendes til beboelse og andre formål, foreslås det, at det afgørende for, om grundværdien vil skulle ansættes inklusiv eller eksklusiv moms, skal være, om bedste økonomiske anvendelse skønnes at være beboelse eller andre formål.

Grundværdiansættelsen vil således skulle ansættes inklusiv moms, når grunden ifølge plangrundlaget må anvendes til opførelse af bl.a. helårsbeboelse, herunder parcel- og rækkehuse, etagebebyggelse med ejerlejligheder m.v., og sommerhuse og sommerhuslejligheder.

Tillader plangrundlaget opførelse af ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, vil grundværdien dermed skulle ansættes inklusiv moms. Dette vil herudover gælde for plangrundlag, der tillader opførelse af andre ejendomme til beboelse, herunder ejendomme med mere end to boligenheder, f.eks. etageboliger til udlejning. Grundværdien under en ejendom, hvor plangrundlaget tillader opførelse af etageboligbebyggelse, vil således skulle beregnes inklusiv moms.

Såfremt grunden ifølge plangrundlaget udelukkende kan anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. til kontor eller industri, vil værdien af ejendommen skulle ansættes eksklusiv moms.

Tillader plangrundlaget både beboelse og anden anvendelse end beboelse, vil der skulle beregnes en værdi for disse to muligheder hver for sig. Dette vil der blive taget højde for i de modelberegninger, der bliver anvendt til ansættelsen af grundværdien. Kan en grund f.eks. anvendes enten til etageboliger eller kontorformål, hvor anvendelse som etagebolig giver en grundværdi på 10 mio. kr., og anvendelse til kontorformål giver en grundværdi på 9 mio. kr., vil bedste økonomiske anvendelse være etagebolig, selv om ansættelsen på 10 mio. kr. indeholder 2 mio. kr. moms.

Den foreslåede ændring vil, sammen med forslaget i § 1, nr. 17, medføre, at det ikke vil være udelukket, at en ejendom vil få grundværdien ansat inklusiv moms, mens ejendomsværdien vil skulle fastsættes eksklusiv moms. Hvis f.eks. en erhvervs ejendom er placeret i et område, hvor der efter plangrundlaget både må opføres beboelse og erhverv, og hvor det skønnes, at bedste økonomiske anvendelse af



grunden er beboelse, vil grundværdien blive ansat inklusive moms, mens ejendomsværdien vil skulle ansættes eksklusivt moms.

Baggrunden er, at det afgørende for, om ejendomsværdien skal ansættes inklusive eller eksklusivt moms, vil være den faktiske anvendelse af ejendommen, mens det afgørende for, om grundværdien skal ansættes eksklusivt eller inklusive moms, vil være, hvad der skønnes at være bedste økonomiske anvendelse af ejendommen i ubebygget stand.

Efter den foreslåede bestemmelse vil grundværdien også skulle ansættes inklusive moms for en ejer af grunden, f.eks. en byggevirksomhed eller et ejendomsudviklingselskab, som måtte have erhvervet grunden med momsfradragret med henblik på opførelse og momspligtigt videresalg af et etageboligbyggeri med ejerlejligheder eller et parcelhus. Der vil dermed i sådanne tilfælde ikke være parallelitet mellem retten til momsfradrag og ansættelsen af grundværdien.

I visse tilfælde kan en grund være gennemskåret af planforhold, hvorved der på grunden både kan opføres beboelsesejendomme såvel som erhvervsjendomme, der ikke kan anvendes til beboelse. I disse situationer vil grundværdien skulle opgøres inklusive moms for den del af grunden, der kan anvendes til opførelse af beboelsesejendomme, mens grundværdien for den del af grunden, som kan anvendes til andre formål, vil skulle opgøres uden moms. Summen af disse opgørelser vil udgøre ansættelsen af grundværdien. Det betyder, at opgørelsen af delene uden videre vil skulle lægges til grund ved ansættelsen af ejendommens samlede grundværdi. Det skal fremhæves, at de enkelte dele, som indgår i summen af opgørelserne, ikke vil udgøre selvstændige ansættelser. Delene vil indgå som elementer ved ansættelsen af grundværdien.

Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, vil grundværdien skulle ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette vil medføre en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1.

Opgørelsen af grundværdien i henhold til § 20 vil skulle foretages på samme måde i relation til moms. Opgørelsen efter bestemmelsen vil derfor skulle foretages inklusive moms, hvis der er tale om, at ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til bolig. Er der tale om, at ejendommen eller selvstændige dele heraf anvendes til andet end boligformål, vil opgørelsen skulle foretages eksklusivt moms. Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 18.

Forslaget i § 1, nr. 19, har, ligesom lovforslagets § 1, nr. 18, til formål at skabe sammenhæng mellem den moms-mæssige behandling af fast ejendom og de vurderingsmæssige principper. Der vil dog også i forhold til ansættelse af grundværdien være tale om en generel regulering, der der-

med ikke vil indebære en fuldstændig parallel behandling. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 18.

Der gælder en særskilt vurderingsnorm for vurdering af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, og det er ikke relevant at tale om, at grundværdien for produktionsjord indeholder moms. Ansættelsen af grundværdien for produktionsjord vil derfor hverken blive tilskrevet eller fradraget moms. Dette gælder således også ansættelsen af grundværdien for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme i de tilfælde, hvor grundarealet i fravær af boligen vil blive betragtet som landbrugsjord, jf. § 30, stk. 3, 1. pkt. Videreføres der eksempelvis en grundværdi for produktionsjorden på 50.000 kr. pr. hektar (5 kr. pr. kvadratmeter), lægges den samme værdi pr. kvadratmeter til grund ved vurderingen af arealet tilknyttet ejers bolig, og der vil hverken blive tillagt eller fradraget moms i ejerboligens grundværdi, fordi den ansættes efter samme vurderingsnorm som produktionsjorden.

Ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 30, stk. 3, 2. pkt., indeholder en henvisning til bl.a. § 17 om grundværdi. Efter forslaget i § 1, nr. 19, foreslås det, at bestemmelsen om moms ved ansættelse af grundværdi vil skulle finde tilsvarende anvendelse for de ansættelser, som skal ske efter henholdsvis ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 1, 1. pkt., og § 30, stk. 3, 2. pkt. Eksempelvis vil de grundværdier for boliger på skov- og landbrugsejendomme, der ansættes efter §§ 17-20 a, jf. § 30, stk. 3, 2. pkt., således skulle inkludere moms. Er der tale om arealer, der anvendes til andre formål end produktionsjord, jf. § 29, ansættes grundværdien eksklusivt moms, hvis arealerne samtidig anvendes til andre formål end beboelse.

Til nr. 20

Af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, følger det, at der ved ansættelse af grundværdien tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3, skal der ved vurderingen af ejendommen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer.

Det fremgår således ikke klart af ejendomsvurderingsloven, om servitutter af den type, der er omfattet af planlovens §§ 42 eller 43, skal betragtes som offentligretlig regulering, hvilket har betydning for, om der ved ansættelse af grundværdien skal tages højde for disse servitutter. I bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, er der heller ikke taget stilling hertil.

Servitutter, der vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse, er servitutter, der udvider eller begrænser anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom (herefter kaldet byggeresservitutter).

I forslaget til ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3, 2. pkt., foreslås det derfor præciseret, at forskrifter udstedt i

medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering også vil omfatte byggeretsservitutter, der er omfattet af planlovens §§ 42 eller 43.

De omhandlende byggeretsservitutter vil derfor ikke være at betragte som privatretlige servitutter omfattet af § 15, stk. 3, der bliver til stk. 4.

Byggeretsservitutter, der er omfattet af planlovens §§ 42 eller 43, vil således skulle betragtes som offentligretlig regulering, og Skatteforvaltningen vil derfor ved ansættelsen af grundværdien skulle inddrage disse byggeretsservitutter, bl.a. til brug for beregningen af den mulige udnyttelse i områder, hvor omfangsbestemmelsen er angivet for området som helhed, jf. ejendomsvurderingslovens § 19. Omvendt vil tilsvarende servitutter, som ikke er påtegnet af kommunen efter planlovens § 42, ikke vil skulle inddrages i grundværdiansættelsen, medmindre de er omfattet af håndhævelsesreglen i planlovens § 43.

Skatteforvaltningen vil alene af egen drift tage hensyn til servitutterne, hvis de er nedbrudt på deljordstykniveau i Plandataregistret, jf. beskrivelsen i forslaget almindelige bemærkninger, afsnit 2.9.2.

Som beskrevet ovenfor i de almindelige bemærkninger afsnit 2.9.1. omfatter bestemmelsen servitutter, der udvider eller begrænser anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom.

Der er tale om servitutter, der er omfattet af § 42 i lov om planlægning eller servitutter, som kommunalbestyrelsen med påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af i henhold til planlovens § 43. Der vil dog alene som udgangspunkt være tale om servitutter vedrørende forhold omfattet af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, 3, 7, 8 og 9, idet disse forhold kan udvide eller begrænse anvendelsen eller udnyttelsen af en ejendom.

Servitutter om byggeretter kan have forskelligt indhold, men fælles for dem er i denne henseende, at de begrænser en ejendoms anvendelse og/eller udnyttelse i forhold til det gældende plangrundlag. Typisk vil det i en byggeretsservitut være bestemt, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen stedsde skal respektere, at bebyggelse af ejendommen ud over de etagekvadratmeter, der er opført ved deklarationens tinglysning, kræver forudgående skriftlig godkendelse af den påtaleberettigede i henhold til deklarationen samt betaling af vederlag.

Et mere konkret eksempel på en byggeretsservitut kan gå på, at det i servituten er bestemt, at ejendommen ikke må bebygges med mere end f.eks. 21.000 etagekvadratmeter opgjort i henhold til bygningsreglementet, svarende til den byggeret, som køber har erhvervet i forbindelse med købet af ejendommen. I tilknytning hertil kan det være bestemt, at ejendommen skal anvendes til opførelse af boligbyggeri, og at køber og efterfølgende ejere af ejendommen samt parceler udstykket herfra ikke må ændre den aftalte anvendelse af ejendommen uden samtykke. Samtykke efter planlovens § 42 er herudover sædvanligvis knyttet til et krav om betaling for den ændrede anvendelse/yderligere udnyttelse.

Til nr. 21

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 18, at grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Endvidere følger det af bestemmelsen, at såfremt det efter de nævnte forskrifter er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi.

Oplysninger om, hvorledes en grund kan anvendes og udnyttes, fastsættes i plangrundlaget og registreres i Plandataregistret. I bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 20 a, jf. forslaget § 1, nr. 25, hvortil der henvises, er det nærmere beskrevet, hvorledes oplysninger om en grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder registreres i Plandataregistret.

Nogle ejendomme er beliggende i områder, hvor plangrundlaget kun fastsætter relativt brede anvendelsesmuligheder for ejendommene. I plangrundlaget (typisk lokalplaner) kan der f.eks. alene være registreret en generel angivelse af, til hvilket formål et område må anvendes (f.eks. boligformål) uden, at det samtidigt er specificeret, hvilke boligtyper der må opføres inden for området. I en lokalplan kan det også være bestemt, at et område er udlagt til boligområde samtidig med, at det er specifikt angivet, hvilke boligtyper der må opføres.

Er eksempelvis et enfamiliehus beliggende i et område, som efter plangrundlaget er udlagt til boligformål (og hvor der således ikke specifikt er taget stilling til anvendelse), vil der for grunden efter den nuværende model blive foretaget tre forskellige beregninger:

- En beregning af grundværdien efter planlagt anvendelse med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte.
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse og udnyttelse med en etageejendom.
- En beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse og udnyttelse med udgangspunkt i det faktisk opførte enfamiliehus.

Den højeste af de tre beregninger vil umiddelbart være den bedste økonomiske anvendelse og anvendelse og således blive anvendt ved ansættelsen af grundværdien, jf. bl.a. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2. Vurderes grunden under eksempelvis enfamiliehuset ud fra planlagt anvendelse som en etageejendom, vil vurderingen i nogle områder blive væsentligt højere end efter den faktiske anvendelse som enfamiliehus, uanset at kommunen ikke specifikt i plangrundlaget har taget stilling til, om ejeren må og kan opføre en etageejendom på grunden – og evt. heller ikke vil tillade alternativ anvendelse.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 18, hvoraf det vil følge, at i de situationer, hvor Plandataregistret alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, vil grundværdien skulle ansættes ud fra den faktiske anvendelse, hvis denne er mulig efter Plandataregistret. Denne situation vil være omfattet af forslaget til lovens § 18, stk. 3, der regulerer den situation, hvor den faktiske anvendelse er i overens-

stemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret. De tilfælde, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter Plandataregistret, er reguleret i forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 5.

Ved »generel angivelse« forstås et område med en generel anvendelse uden specifik angivelse af boligtype. Bestemmelsen vil alene finde anvendelse i boligområder. Aktuelt vil bestemmelsen alene omfatte plananvendelseskode 1100. Plananvendelseskoder er nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1., hvortil der henvises.

For at den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, finder anvendelse, skal der på grunden være en bygning med faktisk anvendelse, som passer til kategorien boligområde. Dvs. at der ud fra plananvendelseskode 1100 skal ligge en bygning, som er enten åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse, idet disse boligtyper er omfattet af kategorien boligområde.

Endvidere foreslås det i det foreslåede stk. 3, at udnyttelsen af grunden for ejendomme, hvor den faktiske anvendelse er i overensstemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret, vil skulle opgøres i henhold til bygningsreglementet og anden offentlig regulering, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse vil dog ikke kunne opgøres til mere, end hvad der følger af Plandataregistret.

Forslaget til opgørelsen af udnyttelsen foreslås at gælde, uanset om grunden ligger i byzone, sommerhusområde eller landzone. I forhold til ejendomme beliggende i landzone bemærkes, at kommunen ved anvendelse af den generelle angivelse for et boligområde (plananvendelseskode 1100) umiddelbart ikke har udelukket bestemte boligtyper.

At udnyttelsen af grunden vil skulle opgøres efter bygningsreglementet indebærer, at der ved ansættelse af grundværdien ud fra den faktiske anvendelse af ejendommen, vil blive henset bygningsreglementets bestemmelser i forhold til bl.a. bebyggelsesprocenten, udstykningsmuligheder og maksimal bygningshøjde. Dette gælder i de situationer, hvor den faktiske anvendelse er i overensstemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret. De situationer, hvor den faktiske anvendelse ikke er i overensstemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret, reguleres af stk. 5.

Det betyder, at såfremt der ligger et enfamiliehus i et boligområde (med plananvendelseskode 1100) vil dette blive betragtet som den faktiske anvendelse, idet der er tale om en bygningstype, som kan rummes inden for kategorien boligområde, idet et enfamiliehus er åben-lav boligbebyggelse (et fritliggende enfamiliehus). Ved opgørelse af grundens udnyttelse vil der i forhold til eksempelvis udstykning blive henset til bygningsreglementets bestemmelser herfor for fritliggende enfamiliehuse. Ud fra bygningsreglementets § 173, stk. 2, nr. 1, som er gældende på tidspunktet for fremsættelse af dette lovforslag, vil der blive taget afsæt i, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehuse. I forhold til bebyggelsesprocent vil 30 pct. som an-

givet i bygningsreglementets § 170, stk. 2, nr. 3, blive lagt til grund, hvis der er tale om et fritliggende enfamiliehus. Er der derimod tale om et rækkehus vil en bebyggelsesprocent på 40 pct. som angivet bygningsreglementets § 170, stk. 2, nr. 2, blive anvendt.

Af den foreslåede bestemmelse følger det også, at udnyttelsen vil blive opgjort ud fra anden offentlig regulering. Anden offentlig regulering kan eksempelvis være regler om beskyttelseslinjer i lov om naturbeskyttelse, landzonetilladelser, bygningsregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres. Disse kan konkret begrænse muligheden for at bebygge i forhold til udnyttelsesprocenten i bygningsreglementet, hvilket der vil blive taget højde for.

De foreslåede bestemmelser i § 18, stk. 3-6, skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, derved, at hvis en grund lovligt udnyttes i videre omfang end fastsat i medfør af stk. 3-5, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter bestemmelserne.

Det foreslås, at udnyttelsen af grunden vil skulle opgøres efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet, jf. § 5, baseret på den faktiske anvendelse, når den faktiske anvendelse er i overensstemmelse med det, der er muligt efter Plandataregistret. I tilknytning hertil foreslås det, at grundens udnyttelse dog ikke vil kunne opgøres til mere, end hvad der følger af Plandataregistret. I de tilfælde, hvor udnyttelsen specifikt er angivet lavere end udnyttelsesprocenten i bygningsreglementet, vil denne lavere værdi dermed blive lagt til grund.

Et eksempel på anvendelse af ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 3, 3. pkt., er, at det følger af Plandataregistret, at bebyggelsesprocenten er 20 pct. for grunden, hvor enfamiliehuset er opført, men hvor det følger af bygningsreglementet, at bebyggelsesprocenten er 30 pct. for enfamiliehuse. I dette tilfælde vil § 18, stk. 3, 3. pkt., føre til bebyggelsesprocent på 20 pct. vil blive lagt til grund ved ansættelse af grundværdien. I de tilfælde, hvor Plandataregistret udover en generel angivelse af, hvorledes en grund kan anvendes tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, foreslås det med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 4, at grundværdien skal ansættes efter den specifikke anvendelse, hvis dette vil medføre en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter den ovennævnte.

Ved »specifik angivelse« forstås et område med en generel anvendelse og en specifik angivelse af boligtype. De aktuelle plananvendelseskoder 1110, 1120 og 1130 er eksempler herpå. Plananvendelseskoder er nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1., hvortil der henvises.

Som eksempel på anvendelse af § 18, stk. 4, kan nævnes det tilfælde, hvor en grund er beliggende i et område, hvor

det i Plandataregistret er registreret, at en grund kan anvendes til såvel boligformål (dvs. med plananvendelseskode 1100) som etageboligbebyggelse (dvs. med plananvendelseskode 1130). Ved ansættelse af grundværdien vil der på den baggrund blive foretaget beregninger ud fra den generelle angivelse efter forslaget til § 18, stk. 3, og den specifikke angivelse efter forslaget til § 18, stk. 4, jf. stk. 3. Er der eksempelvis opført et parcelhus, men viser beregningerne, at grundværdiansættelsen vil være højst ud fra den specifikke angivelse til etageboligbebyggelse, vil denne blive lagt til grund.

Herudover foreslås det efter *stk. 5*, at i de situationer, hvor den faktiske anvendelse af en grund ikke vil være mulig efter Plandataregistret, jf. den foreslåede § 18, stk. 3, 1. pkt., i ejendomsvurderingsloven, ansættes grundværdien efter § 20 på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Hvis plangrundlaget udover en generel angivelse også indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, jf. den foreslåede § 18, stk. 4, i ejendomsvurderingsloven, vil den bedste økonomiske anvendelse være den højeste af beregningen efter henholdsvis stk. 4 eller stk. 5.

Endelig foreslås det efter *stk. 6*, at grundværdien for ubebyggede grunde, som er omfattet af den foreslåede § 18, stk. 3, 1. pkt., i ejendomsvurderingsloven, ansættes efter anvendelse som fritliggende enfamiliehus med den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet, jf. dog stk. 3, 3. pkt.

Baggrunden for at det foreslås, at grundværdien for de ubebyggede grunde foreslås ansat efter anvendelse som fritliggende enfamiliehus er, at det er denne bygningstype, der ofte vil kunne tillades i et boligområde.

De foreslåede bestemmelser finder tilsvarende anvendelse i de situationer, hvor en grund gennemskæres af en zone eller en plan. I disse tilfælde kan bestemmelsen anvendes på den ene del af en sådan grund, hvis det kun er på denne del, at der er registeret en generel angivelse af anvendelsesmulighederne.

Til nr. 22

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Endvidere følger det af bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris. Ved vurderingen skal der ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. lovens § 15, stk. 2. Ved grundværdi forstås efter lovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33.

For ejerlejligheder bestemmer ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, at der ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal.

Ejendomsvurderingslovens § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås ifølge bemærkningerne til § 15, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 94, den værdi eller det resultat, som Skatteforvaltningen skal nå frem til ved vurderingen.

Som nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.10.1, hvortil der henvises, var det ved ejendomsvurderingslovens tilblivelse hensigten at anvende grundresidualmetoden i de fleste tilfælde ved ansættelse af grundværdier for moderejendomme under ejerlejligheder.

En gennemgang af en række faktiske salg af grunde til etageboligbebyggelse, sammenholdt med de resultater, der på nuværende tidspunkt opnås ved grundresidualmetoden, har imidlertid vist, som det også er beskrevet i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.10.1, at metoden for visse områder generelt giver resultater, der afviger væsentligt fra de konstaterede handelspriser.

Det foreslås på denne baggrund, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 19 a, hvorefter det foreslås i stk. 1, at grundværdien for grunde, der kan anvendes eller faktisk anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, skal ansættes på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

Det foreslås endvidere i *stk. 2*, at der skal ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra ejendomsværdien som nyopført at fratrage ejerlejlighedens bygningsværdi som nyopført. Det foreslås endvidere, at bygningsværdien for ejerlejligheden som nyopført pr. kvadratmeter boligareal ansættes svarende til bygningsværdien for nyopførte enfamiliehuse af almindelig størrelse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som ejerlejligheden. Bygningsværdien for et nyopført enfamiliehus opgøres som ejendomsværdien som nyopført fratrukket grundværdien.

Den foreslåede bestemmelse skal omfatte grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, hvorved forstås boligbebyggelse i to etager eller derover og med vandret lejlighedsskel. Bestemmelsen omfatter ikke tofamiliehuse, villalejligheder, rækkehuse m.v., der vurderes efter normen for enfamiliehuse og ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, der foreslås vurderet efter den foreslåede § 19 b.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at grundværdien, der for ejerlejligheder skal afspejle slutbrugerens værdifastsættelse af grunden, vil skulle fastsættes ved, at bygningsværdien som nyopført trækkes fra ejendomsværdien som nyopført. Ved værdiansættelsen for slutbrugeren er det således bygningsværdien, der er relevant. Bygningsværdien kan imidlertid afvige fra byggeomkostningerne, der alene er relevant for investor i forhold til at vurdere, om et givent nybyggeri er rentabelt.

For ejerlejligheder eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af bygnings- eller grundværdien. For enfamiliehuse eksisterer der imidlertid empiri om slutbrugers ansættelse af grundværdien og derigennem slutbrugers ansættelse af bygningsværdien.

Beregningen af bygningsværdien vil derfor ske ud fra empiri for enfamiliehuse, da ejendoms- og grundværdi og dermed bygningsværdi er baseret på empiri bestående af både handelspriser for bebyggede ejendomme og ubebyggede grunde købt direkte af den forventede slutbruger.

Vurderingsmodellen for enfamiliehuse anvendes til at vurdere, hvad de handlede grunde ville koste, som bebygget med et nyopført enfamiliehus, således at opførelsesåret sættes til at være kort tid inden vurderingsterminen. Da der kun er meget få nyopførte ejendomme på selve vurderingsterminen, anvendes som nyopført, handlede ejendomme med nyere opførelsesår, for at sikre et statistisk validt resultat. Dermed fås der for en handlet grund en ejendomsværdi som nyopført og en grundværdi, og forskelsværdien mellem disse, udgøres af bygningsværdien som nyopført. Bygningsværdien beregnes pr. kvadratmeter, så den umiddelbart kan bruges i sammenligningen med ejerlejligheder.

Udgangspunktet ved opgørelsen af grundværdien for den konkrete lejlighed vil være ejendomsværdien for den konkrete ejerlejlighed som nyopført. Dette indebærer, at opgørelsen i mange tilfælde vil afvige fra den faktisk ansatte ejendomsværdi, jf. lovens § 16. Beregningen gennemføres ved, at ejerlejligheden anses for nyopført pr. vurderingsterminen og uden hensyntagen til det faktiske opførelsesår.

Forskellen mellem ejendomsværdien som nyopført og den faktiske ejendomsværdi er udtryk for den generelle forskel i handelspriser mellem nyopførte ejendomme og ejendomme med det faktiske opførelsesår i området.

Derefter skal bygningsværdien for ejerlejligheden opgøres. Til brug herfor er det nødvendigt at beregne bygningsværdien pr. kvadratmeter for nyopførte enfamiliehuse pr. vurderingstermin af almindelig størrelse.

Opgørelsen af den gennemsnitlige bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal for enfamiliehuse baseres på grundværdikurven for enfamiliehuse. Grundværdikurven er en statistisk, landsdækkende model, der fastlægger værdien af grundene baseret på ejendomspriserne pr. vurderingstermin. Der foretages ikke manuelle justeringer af disse indgangsværdier.

Ved opgørelsen anvendes de forskelsværdier pr. kvadratmeter boligareal, der kan aflæses ved hjælp af grundværdikurven, baseret på forskellige ejendomsværdier pr. vurderingstermin af et almindeligt nyopført enfamiliehus på 140 m<sup>2</sup> på en almindelig grund på 700 m<sup>2</sup>. Også her indgår imidlertid, at enfamiliehuset anses som nyopført. Beregningen svarer til den grundværdikurve, der anvendes til vurderingen af grunde under enfamiliehuse med den forskel, at enfamiliehuset anses som nyopført, hvilket indebærer, at vurderingsmodellen for enfamiliehuse anvendes til at vurdere, hvad en nyopført ejendom samlet set ville koste. Derudover udføres beregningen i forhold til boligarealet, således at

der ved hjælp af grundværdikurven findes en bygningsværdi pr. kvadratmeter, der modsvarer en ejendomsværdi pr. kvadratmeter.

Der indgår ikke et skønselement ved beregningen af de forskelsværdier, der kan aflæses ved hjælp af grundværdikurven for enfamiliehuse, idet beregningen fastlægges efter vurderingsterminen samtidig med fastlæggelsen af grundværdikurven for enfamiliehuse, umiddelbart inden den konkrete vurdering foretages.

Bygningsværdien vil ikke være afhængig af den moderejendom, en ejerlejlighed faktisk ligger i, idet bygningsværdien afspejler forskelsværdien pr. kvadratmeter boligareal af et almindeligt nyopført enfamiliehus med en kvalitet, der svarer til den gennemsnitlige kvalitet, af de ejendomme, der indgår i beregningen af grundværdikurven.

På dette grundlag kan den gennemsnitlige bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal for et enfamiliehus for en given ejendomsværdi pr. kvadratmeter opgøres. Den værdi indgår herefter ved fastlæggelsen af bygningsværdien pr. kvadratmeter for den konkrete ejerlejlighed i forhold til ejerlejlighedens ejendomsværdi som nyopført pr. kvadratmeter.

Det foreslås derudover i *stk. 3*, at for ejerlejligheder placeret på en moderejendom, hvor bedste økonomiske anvendelse, jf. § 17, er planlagt anvendelse efter § 18, fordeles den del af moderejendommens samlede grundværdi, der ikke fordeles efter *stk. 2*, på de enkelte ejerlejligheder efter ejendomsvurderingslovens § 21, der tillægges grundværdien efter *stk. 2*.

Moderejendommens planlagte grundværdi vil blive ansat ud fra en gennemsnitlig kvadratmeterpris for en almindelig ejerlejlighed på ejendommens beliggenhed og herefter fordelt på de enkelte lejligheder. Hovedreglen vil være, at fordelingen sker efter de tinglyste fordelingstal, jf. ejendomsvurderingslovens § 21. Hermed sikres det, at det fortsat er muligt at tage højde for etageboligbebyggelsesgrundenes bedste økonomiske anvendelse.

Den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. kvadratmeter anvendes til at bestemme bygningsværdien pr. kvadratmeter. Denne fastsættes til det samme som forskelsværdien pr. kvadratmeter boligareal for enfamiliehuse, jf. ovenfor vedrørende *stk. 2*. Herefter beregnes en grundværdi for det mulige boligareal, svarende til værdien af de uudnyttede antal etagemeter. Den potentielle værdi af de uudnyttede etagemeter fordeles herefter som hovedregel på baggrund af de tinglyste fordelingstal på de enkelte ejerlejligheder, jf. § 21.

Det foreslåede stykke vil alene finde anvendelse i de situationer, hvor der foreligger uudnyttede etagemeter.

Det foreslås videre i *stk. 4*, at for ejendomme omfattet af *stk. 1*, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien efter *stk. 2*.

For ejendomme, der efter plangrundlaget kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien herefter ud fra de samme regler, som dem der er skitseret ovenfor for faktiske ejerlejligheder. Da der ikke er opført ejerlejligheder, vil beregningen i *stk. 4* tage udgangspunkt i ejendomsværdien, kvadratmeterprisen for en gennemsnitlig

almindelig, nyopført ejerlejlighed i området, således at der beregnes en bygningsværdi og en ejendomsværdi for at finde en grundværdi pr. kvadratmeter boligareal for en sådan almindelig ejerlejlighed. Dermed kan grundværdien af det mulige antal kvadratmeter findes ved at gange det samlede boligetageareal med værdien af grundværdien pr. kvadratmeter boligareal.

Sigtet med den foreslåede vurderingsnorm for grundværdien for en ejerlejlighed er ikke investors værdifastsættelse af en ubebygget grund, men derimod den potentielle slutbrugers værdiansættelse af grunden, så grundens værdi vil afspejle værdien af ejendommens beliggenhed for slutbrugeren. Den foreslåede vurderingsnorm for disse ejendomme, skal således sikre, at ansættelserne vil afspejle grundenes egentlige værdi for den potentielle slutbruger.

Der vil således kunne være betydelige forskelle mellem slutbrugerens værdiansættelse af etageejendomsgrunde og de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. Det skyldes bl.a., at der ofte går en del tid, fra grunden er handlet, til en ejerlejlighed kan bebos. I denne periode kan der i nogle områder være stor udvikling i områdets samlede karakter, og der kan være konjunkturbetingede ændringer. Begge forhold påvirker ejendomsværdi og grundværdi. Derudover er der forskel på, hvor mange omkostninger en developer/investor påtager sig i form af f.eks. nedrivningsomkostninger, oprensning af forurening, etablering af infrastruktur som veje og regnvandsafledning.

Endelig løber investor en betydelig risiko ved at bygge ejerlejligheder, hvor der ikke på forhånd kan være sikkerhed for, om ejerlejlighederne kan sælges. Omvendt løber en køber af en ny ejerlejlighed ikke en væsentlig større risiko end den, der generelt er forbundet med at købe en ejerbolig.

På den baggrund må det samlet forventes, at slutbrugerens værdiansættelse af grunden er væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og end de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger.

Skatteforvaltningen vil dog ikke i alle tilfælde være forpligtet til at anvende grundresidualmetoden. Konkret vil der kunne forekomme tilfælde, hvor andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien, må inddra-

ges. Dette vil eksempelvis kunne være lokale forhold, som vurderes at påvirke grundværdien, f.eks. registreret forurening og behov for ekstrafundering.

Afgørende for, om der skal tages hensyn til sådanne forhold vil være, om der foreligger en tilstrækkelig påvirkning af opgørelsen af ejendomsværdien for ejendommen som nyopført. I disse situationer vil der med den foreslåede vurderingsmetode kunne være grundlag for et tillæg eller nedslag, jf. dog forslaget til ændring af ejendomsvurderingslovens § 25.

De faktiske forhold, der vil skulle lægges vægt på ved ansættelse af grundværdien for etageboligbebyggelse, vil skulle meddeles ejendomsejeren i forbindelse med deklarationsproceduren.

#### *Eksempel 1*

Nedenstående beregninger illustrerer fremgangsmåden for beregningen med den foreslåede ordning, men er ikke et udtryk for de endelige grundværdi- eller forskelsværdiniveauer, idet beregningsgrundlaget er foreløbigt og ikke konsolideret på tidspunktet for fremsættelsen af lovforslaget.

Eksemplerne kan således ikke fortolkes som værende vejledende i forhold til niveauet for de kommende grundværdier under ejerlejligheder eller enfamiliehuse, men illustrer alene beregningsmekanismen.

Med den foreslåede model til vurdering af grunde under ejerlejligheder beregnes grundværdien som ejendomsværdien som nyopført minus bygningsværdien som nyopført.

Bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal fås fra enfamiliehuse med samme ejendomsværdi pr. m<sup>2</sup> boligareal som ejerlejligheden, hvor bygningsværdien for enfamiliehuse beregnes som ejendomsværdien som nyopført minus grundværdien (forskelsværdien). Det tager afsæt i, at for enfamiliehuse og ejerlejligheder, der har samme ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som nyopført, bør bygningsværdien/forskelsværdien pr. kvadratmeter boligareal også være lige stor.

Med forslaget anvendes dermed den gennemsnitlige bygningsværdi/forskelsværdi pr. kvadratmeter boligareal for enfamiliehuse af almindelig størrelse, der har samme gennemsnitlige ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som ejerlejligheden. Grundværdien kan herefter pr. kvadratmeter boligareal beregnes residualt. Den endelig grundværdi pr. ejerlejlighed kan herefter beregnes som boligareal gange grundværdi pr. kvadratmeter boligareal, jf. *tabel 1*.

**Tabel 1. Illustrative beregninger for faktisk udnyttelse – baseret på foreløbige beregningsgrundlag**

<b>Nyopført standardenfamiliehuse</b>						
	Standardejendomsværdi som nyopført	Ejendomsværdi som nyopført pr. m2	Gennemsnitlig grundværdi pr. m2	Gennemsnitlig forskelsværdi/bygningsværdi pr. m2		
	4.900.000	35.000	19.500	16.000		
	5.194.000	37.000	20.500	16.500		
	5.320.000	38.000	21.000	17.000		
	5.488.000	39.000	21.500	17.500		
	5.684.000	40.500	22.500	18.500		
<b>Beregning for ejerlejlighed</b>						
	Faktisk ejendomsværdi pr. m2	Ejendomsværdi som nyopført pr. m2	Bygningsværdi	Grundværdi pr. m2	Boligareal	Grundværdi
Stue	28.000	35.000	16.000	19.500	100	<b>1.925.000</b>
1. sal	29.500	37.000	16.500	20.500	100	<b>2.041.000</b>
2. sal	30.500	38.000	17.000	21.000	100	<b>2.090.000</b>
3. sal	31.500	39.000	17.500	21.500	100	<b>2.156.000</b>
4. sal	32.500	40.500	18.500	22.500	100	<b>2.233.000</b>

Anm. : Beregningerne illustrerer fremgangsmåden for beregningen med den foreslåede ordning, men er ikke et udtryk for de endelige grundværdi- eller forskelsbeløbsniveauer, idet beregningsgrundlaget er foreløbigt og ikke konsolideret på tidspunktet for fremsættelsen af lovforslaget.  
 Kilde: Illustrative beregninger.

I de tilfælde, hvor etageejendommen er underudnyttet, skal der ligeledes foretages en beregning efter planlagt anvendelse (udnyttelse). Såfremt moder/etageejendommen anvendes til beboelse, anvendes den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. kvadratmeter til at bestemme bygningsværdien pr. kvadratmeter. Denne fastsættes til det samme som forskelsværdien pr. kvadratmeter boligareal for enfamiliehuse, jf.

eksemplerne i tabel 1. Herefter beregnes en grundværdi pr. kvadratmeter boligareal for de planlagte antal etagemeter. Værdien af de mulige uudnyttede antal etagemeter fordeles herefter som hovedregel på baggrund af de tinglyste fordelingstal på de enkelte ejerlejligheder, jf. tabel 2.

**Table 2. Illustrative beregninger for planlagt udnyttelse – baseret på foreløbige beregningsgrundlag**
**Nyopført standardenfamiliehuse**

Standardejendomsværdi som nyopført	Ejendomsværdi som nyopført pr. m <sup>2</sup>	Gennemsnitlig grundværdi pr. m <sup>2</sup>	Gennemsnitlig forskelsværdi/bygningsværdi pr. m <sup>2</sup>
4.900.000	35.000	19.500	16.000
5.194.000	37.000	20.500	16.500
5.320.000	38.000	21.000	17.000
5.488.000	39.000	21.500	17.500
5.684.000	40.500	22.500	18.500

**Beregning for ejerlejlighed**

	Faktisk ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup>	Ejendomsværdi som nyopført pr. m <sup>2</sup>	Bygningsværdi	Grundværdi pr. m <sup>2</sup>	Boligareal	Grundværdi, faktisk udnyttelse	Udnyttet boligareal	Grundværdi uudnyttet boligareal	Grundværdi, planlagt udnyttelse
Stue	28.000	35.000	16.000	19.500	100	<b>1.925.000</b>	20/100	419.000	<b>2.344.000</b>
1. sal	29.500	37.000	16.500	20.500	100	<b>2.041.000</b>	20/100	419.000	<b>2.460.000</b>
2. sal	30.500	38.000	17.000	21.000	100	<b>2.090.000</b>	20/100	419.000	<b>2.509.000</b>
3. sal	31.500	39.000	17.500	21.500	100	<b>2.156.000</b>	20/100	419.000	<b>2.575.000</b>
4. sal	32.500	40.500	18.500	22.500	100	<b>2.233.000</b>	20/100	419.000	<b>2.652.000</b>
Faktisk anvendelse		38.000	17.000	21.000	500	10.445.000			
Planlagt anvendelse		38.000	17.000	21.000	600	12.540.000			
Værdi af potentielle				21.000	100	2.096.000			

Anm. : Beregningerne illustrerer fremgangsmåden for beregningen med den foreslåede ordning, men er ikke et udtryk for de endelige grundværdi- eller forskelsbeløbsniveauer, idet beregningsgrundlaget er foreløbigt og ikke konsolideret på tidspunktet for fremsættelsen af lovforslaget.  
 Kilde: Illustrative beregninger.

Som nævnt afspejler ovenstående beregninger ikke de endelige niveauer for grundværdierne, da beregningsgrundlaget er foreløbigt og ikke konsolideret på tidspunktet for fremsættelsen af lovforslaget. Eksemplerne kan således ikke fortolkes som værende vejledende i forhold til niveauet for de kommende grundværdier under ejerlejligheder eller enfamiliehuse, men illustrer alene beregningsmekanismen.

For ejerlejligheder gælder, at ejeren af lejligheden ejer en ideel andel af det grundareal, der tilhører den matrikulære ejendom, der er udstykket. Ejerlejligheder indgår typisk i etageboligbebyggelse, men der er også moderejendomme, hvorpå der er opført ejerlejlighedsopdelte rækkehuse. For sådanne ejendomme er der ligesom for ejerlejlighederne ingen direkte grundsalg, hvor køberen er den forventede slutbruger. Det er derfor ikke muligt at måle direkte i markedet, hvad grundværdierne under ejerlejlighedsopdelte rækkehuse er værd.

Efter gældende ret vil grundværdien skulle ansættes direkte efter normen i § 15, hvorfor der opstår de tilsvarende udfordringer som ovenfor beskrevet med ejerlejlighederne.

Det foreslås derfor, at der indsættes en § 19 b i ejendomsvurderingsloven, hvorefter ansættelsen grundværdien for rækkehuse på moderejendomme, uanset § 15, stk. 1, ansæt-

tes efter samme metode som ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

Med den foreslåede ændring vil det være entydigt, at metoden til at beregne grundværdien under ejerlejlighedsopdelte rækkehuse blive identisk med den, der anvendes for enfamiliehuse og rækkehuse (grundværdikurven). Hermed sikres det, at rækkehuse ansættes ens, uanset om de er opdelt i hver deres grund, eller organiseret på en fællesgrund. Ændringen har til formål at afklare retsstillingen.

Med ændringen bliver det også for ejerlejlighedsopdelte rækkehuse entydigt, at det er slutbrugerens værdiansættelse af grunden, der bliver afgørende for ansættelsen. Denne er afspejlet i grundværdikurven og vil i visse tilfælde være væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og eventuelt de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til rækkehuse (der kan lejlighedsopdeles). De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger.

Der er i visse tilfælde også enfamiliehuse, der er opdelt i ejerlejligheder på en fælles moderejendom. Disse værdian-



sættes efter grundværdikurven for enfamiliehuse, hvilket forslaget ikke ændrer ved.

De foreslåede bestemmelser i §§ 19 a og 19 b udtrykker vurderingsnormen i forhold til grundværdiansættelsen for ejerlejligheder i etageboliger og rækkehuse. Ændringerne i vurderingsmetoderne bevirker ikke, at der skal foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. ejendomsvurderingslovens § 40. Tilsvarende har de foreslåede ændringer ikke indflydelse på, om de pågældende ejerlejligheder er omfattet af tilbagebetalingsordningen i lovens kapitel 13.

Til nr. 23

Opgørelsen af den faktiske anvendelse og udnyttelse efter ejendomsvurderingslovens § 20 foretages på grundlag af den registrerede bygningsanvendelseskode og de registrerede oplysninger om bygningernes størrelse forstået som det antal etagemeter, der bruges ifølge bygningsreglementet, og bygningernes højde forstået som det antal etager, bygningen har registreret i Bygnings- og Boligregistret.

For at udregne bygningsstørrelsen er det nødvendigt at beregne bygningens etageareal. Bygningsreglementet fastsætter reglerne herfor, jf. bygningsreglementets § 455, og bebyggelsesprocenten (etagearealets procentvise andel af grundens størrelse), jf. bygningsreglementets § 453.

Beregningsreglerne i bygningsreglementets § 455 ændres løbende, hvilket systemmæssigt er vanskeligt at håndtere. Dette gælder navnlig bygningsreglementets regler om bygningens størrelse, da disse indeholder forskellige selvstændige beregninger.

Hertil kommer, at det ikke er hensigtsmæssigt at operere med beregningsregler fra flere forskellige bygningsreglementer, idet det potentielt kan give forskellige resultater ved beregningen af udnyttelsen i henhold til ejendomsvurderingslovens § 20 for ellers ensartede ejendomme, og sagsbehandlingen vanskeliggøres, når beregningen skal berigtiges.

Det foreslås på den baggrund, at der i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 2, indsættes et nyt punktum, så der ved beregningen af den faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, vil skulle tages udgangspunkt i det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet. Dvs. det bygningsreglement, der er i kraft på vurderingstidspunktet.

Til nr. 24

Det fremgår ikke klart af den gældende formulering af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20, at det er muligt at kombinere anvendelsen af §§ 18 og 20 ved vurderingen af én vurderingsejendom.

I de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.7.2.4.1, fremgår det bl.a., at den overordnede vurderingsnorm om en forventelig kontantværdi også er gældende ved vurderingen af grunde. Ved grundværdien skal forstås værdien af grunden i ubebygget stand under forudsætning af, at grunden vil blive anvendt i bedste økonomiske hense-

ende. Dette vil i medfør af ovennævnte bemærkninger sige, hvad en fornuftig investor vil anvende og udnytte grunden til, uanset om der er tale om ejerboliggrunde eller erhvervsgrunde.

En investor vil anskue sådanne vurderingsejendommens potentiale på baggrund af dels, hvad grunden faktisk anvendes og udnyttes til, og dels grundens planlagte anvendelse og udnyttelse.

Ved komplekse grunde, der består af flere dele, vil en investor anskue de enkelte dele som separate enheder og vil ved prisfastsættelsen af ejendommen se på summen af værdierne af de enkelte dele.

Hvis vurderingerne skal afspejle dette for sådanne typer ejendomme, herunder f.eks. ejendomme der er beliggende på tværs af en zonegrænse, er det nødvendigt at opdele sådanne ejendomme. Dette kan f.eks. gælde for ejendomme, hvor en del af ejendommen ligger i byzone, mens den resterende del ligger i landzone. Tilsvarende gør sig gældende for ejendomme, der er berørt af forskellige plangrundlag.

Det fremgår ikke klart af den gældende formulering af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20, at det er muligt at kombinere anvendelsen af §§ 18 og 20 ved vurderingen af én vurderingsejendom.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny bestemmelse som ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 4, hvorefter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1-3, vil finde tilsvarende anvendelse, hvis Skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen.

Grundværdien vil i disse tilfælde skulle ansættes på baggrund af denne opdeling. Forslaget medfører, at der ved vurderingen både skal henses til de enkelte deles mulige anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, og faktiske anvendelse og udnyttelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 20, og at der i vurderingen vil kunne indgå en kombination heraf.

Dette vil navnlig gøre sig gældende i de situationer, der er omfattet af bygningsreglementets § 454, stk. 3, som regulerer, hvilke arealer der ikke medregnes til grundens størrelse ved opgørelsen af bl.a. bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets § 453.

Hvis der ikke tages hensyn til vurderingsejendommens dele, kan det desuden for geografisk adskilte matrikler, som samlet udgør én vurderingsejendom, uanset at de er beliggende i samme zone, betyde, at et fritliggende, ubebygget jordstykke regnes med i udnyttelsen, selvom det ikke ville kunne lade sig gøre i en byggesagsbehandling.

For grunde beliggende i to forskellige zoner ville det ligeledes betyde, at udnyttelsen regnes i forhold til et grundareal, der ikke i realiteten ville kunne danne grundlag for beregning af udnyttelsen. Således ville det ikke være muligt at overføre et etageareal fra den ene del af vurderingsejendommen beliggende i en zone til den anden del af vurderingsejendommen, der ligger i en anden zone. Eventuel overudnyttelse ville derfor kun kunne beregnes inden for samme zone.

Forslaget vil på den baggrund medføre mere retvisende vurderinger af komplekse vurderingsejendomme i overensstemmelse med vurderingsnormen som beskrevet i ejendomsvurderingslovens § 15.

Forslaget vil indebære, at i de tilfælde, hvor betingelserne for anvendelsen af ejendomsvurderingslovens § 20 er opfyldt, vil der på hver del blive beregnet to vurderingsforslag. Ét forslag for den mulige anvendelse og udnyttelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 18 og ét forslag for den faktiske anvendelse og udnyttelse i medfør af ejendomsvurderingslovens § 20. Grundværdien af vurderingsejendommen vil således skulle udgøre summen af de to vurderingsforslag.

Med forslaget vil der skabes mulighed for at vælge det forslag, som giver den mest retvisende vurdering for vurderingsejendommens enkelte dele, herunder også i de tilfælde, hvor dette vil ske i kombination af ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20.

Som eksempel på et tilfælde, der vil være omfattet af den foreslåede bestemmelse, kan nævnes, at en ejendoms grund består af to fysisk adskilte jordstykker, der begge er på 800 m<sup>2</sup> med planlagt anvendelse til parcelhus og med 30 pct. i maksimal bebyggelsesprocent. Det ene jordstykke er bebygget med et parcelhus, mens det andet jordstykke er ubebygget. Da de to jordstykker er fysisk adskilte, foretager Skatteforvaltningen en arealopdeling, så de to jordstykker opgøres separat. Arealopdelingen er nødvendig under henvisning til, at udnyttelsesmulighederne ifølge bygningsreglementet skal beregnes separat for hvert enkelt jordstykke.

Hvis jordstykket med parcelhuset har en højere udnyttelse end tilladt, f.eks. 40 pct., vil der ifølge forslaget skulle beregnes en grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 20 for denne del af grunden. Samtidig skal der efter forslaget opgøres en værdi af den anden del af vurderingsejendommen efter ejendomsvurderingslovens § 18.

Grundværdien af vurderingsejendommen vil herefter kunne ansættes til summen af de to opgørelser beregnet efter henholdsvis § 20 og § 18.

Til nr. 25

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi ved vurderingen af fast ejendom.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1. Dog ansættes grundværdien ved landbrugsjord og skovarealer efter en særlig vurderingsnorm, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres på grunden, mens der ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget i forskrifterne udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf.

ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1, og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglement.

For at forbedrede oplysninger om plangrundlaget, herunder grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, kan indgå i ejendomsvurderingen, er der, som nævnt i de almindelige bemærkninger afsnit 2.5.1, som led i forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, oprettet et nyt Plandataregister, hvor kommunerne skal foretage en registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for de lokale planforhold, så de kan nedbrydes og registreres på deljordstykniveau, samt efterfølgende opdatere og korrigere oplysningerne, hvor det er nødvendigt.

Efter de gældende regler er der metodefrihed, og der eksisterer ikke nogen formkrav til, hvordan plangrundlaget skal fastsættes, hvilket f.eks. kan resultere i, at anvendelses- og udnyttelsesmulighederne fastsættes meget bredt. Er dette tilfældet, vil oplysningerne om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne ikke være direkte anvendelige i Skatteforvaltningens registre og systemer.

Som eksempel på tilfælde, hvor der ikke vil kunne foreligge et tilstrækkeligt vurderingsgrundlag i Plandataregistret, kan nævnes de situationer, hvor kommunen i forhold til udnyttelsesmulighederne i lokalplanen ikke har angivet en bebyggelsesprocent eller et etageareal, eller hvor det i lokalplanen er angivet, at bebyggelsesprocenten afhænger af bygningens højde. I disse tilfælde vil der ikke foreligge tilstrækkelige oplysninger om en grunds udnyttelsesmuligheder i planforholdene, der i forbindelse med digitaliseringen er nedbrudt til deljordstykniveau.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.1., skal kommunerne løbende opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret. Skatteforvaltningen vil derimod være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen.

Det foreslås, med henblik på at sikre et administrerbart og digitaliseringsparat vurderingsgrundlag til ansættelse af grundværdien, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler for, hvorledes grundværdien skal ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret

- ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder,
- indeholder tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget grunds anvendelsesmuligheder, men ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om grundens udnyttelsesmuligheder, eller
- ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en ubebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

At oplysninger om plangrundlag for bebyggede og ubebyggede grunde ikke er »tilstrækkelige« i forhold til anvendelses- og udnyttelsesmuligheder dækker bl.a. over:

- at der i Plandataregistret slet ikke eller kun delvist er registreret oplysninger på deljordstykniveau,
- at de nedbrudte oplysninger i Plandataregistret er udtaget til kontrol hos kommunen og endnu ikke er kontrolleret og godkendt af kommunen eller

- at oplysningerne vedrører komplekse situationer, som ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene.

Er der i Plandataregistret alene registreret oplysninger om en bebygget eller ubebygget grunds udnyttelsesmuligheder, men ikke anvendelsesmuligheder, vil det blive betragtet som om, at der hverken foreligger tilstrækkelige oplysninger om grundens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, idet udnyttelsesmulighederne ikke vil kunne fortolkes entydigt, når oplysninger om anvendelsesmuligheder ikke foreligger.

Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 a, foreslås det, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 1, at grundværdien ansættes efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4. Der vil ved ansættelse af grundværdien skulle henses til bygningsreglementet og anden offentlig regulering, som er gældende på vurderingstidspunktet.

Baggrunden for forslaget om, at grundværdien foreslås ansat ud fra den faktiske anvendelse, er, at den type ejendom, der er opført på grunden, må anses for lovlig, medmindre kommunen har krævet nedrivning eller ombygning. Det er derfor antagelsen, at ejendomme af samme type vil blive tilladt i forbindelse med genopførelse. Der kan således være tilfælde, hvor boligområder er bebygget, før der fandtes planlovgivning, og hvor der ikke efterfølgende er udarbejdet lokalplaner, der afspejler den bebyggelse, der har fundet sted. Sådanne områder vil skulle vurderes på lige fod med områder, hvor lokalplanerne afspejler de bebyggede ejendomme.

I forhold til fastsættelse af udnyttelsen foreslås det, at denne skal fastsættes ud fra den faktiske anvendelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet under henvisning til, at bygningsreglementet må anses for retningsgivende i forhold til, hvad der maksimalt kan forventes meddelt tilladelse til. I forhold til udnyttelse vil der blive henset til bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocenten og minimumsgrundstørrelsen i forbindelse med udstykningsmuligheder.

Af bygningsreglementets § 170, stk. 2, følger det, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel i et parcelhusområde ikke overstiger 30 pct. For sommerhuse følger det af bestemmelsen, at godkendelse ikke kan nægtes, hvis bebyggelsesprocenten ikke overstiger 15 pct.

For et fritliggende enfamiliehus, som f.eks. er beliggende i byzone, og hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om ejendommens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, vil forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 1, indebære, at grundværdien vil skulle ansættes ud fra den faktiske anvendelse som enfamiliehus og ud fra, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30.

Er ejendommen beliggende i byzone derimod et sommerhus, vil grundværdien i stedet skulle fastsættes ud fra, at den faktiske anvendelse er et sommerhus og i forhold til udnyttelsen, at bebyggelsesprocenten for sommerhuse i henhold til bygningsreglementet ikke må overstige 15.

I forhold til udnyttelsen vil der også som nævnt skulle henses til udstykningsmulighederne med afsæt i bygningsreglementet. Af § 173 i bygningsreglementet, som er gældende på tidspunktet for fremsættelse af lovforslaget, følger det, at ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehus og sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehus og mindst 1.200 m<sup>2</sup> ved sommerhuse.

Er et fritliggende enfamiliehus f.eks. beliggende på en 2.200 m<sup>2</sup> stor grund i byzone, vil forslaget i udgangspunktet indebære, at det skal lægges til grund, at der er mulighed for, at grunden kan udstykkes til i alt tre mindre grunde med hvert sit fritliggende enfamiliehus. Der kan dog være anden regulering, der for visse ejendomme forhindrer udstykning som f.eks. strandbeskyttelseslinjer eller byggelovens krav om lovlig vejadgang, jf. byggelovens § 10 A.

For ejendomme beliggende i landzone foreslås det, at grundværdien også vil skulle fastsættes ud fra den faktiske anvendelse. Det vil f.eks. sige, at anvendelsen for et fritliggende enfamiliehus i landzone vil skulle fastlægges ud fra ejendommstypen enfamiliehus. I forhold til udnyttelsen vil denne også skulle fastlægges ud fra bebyggelsesprocenten i bygningsreglementet for enfamiliehuse.

Da grundstørrelser i landzone ofte er større end i byzone, og da det som hovedregel kræver en landzonetilladelse at bygge i landzonen, foreslås det, at grundværdien skal ansættes ud fra, at grunde i landzone ikke kan udstykkes, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 4. Det må således forventes, at i det omfang en kommune ønsker eller tillader øget bebyggelse ved udstykning af grunde, vil kommunen udarbejde lokal- eller kommuneplaner, der understøtter dette.

I tilfælde, hvor der er flere forskellige bygninger på samme grund, f.eks. et sommerhus og parcelhus, der ikke er delt i delgrunde, vil der ved fastsættelse af grundværdien skulle anvendes samme metode, som hvis plangrundlaget tillod opførelse af såvel sommerhuse som parcelhuse, jf. § 18, stk. 2, dvs. at grundværdien skal ansættes ud fra, hvilken anvendelse af de foreliggende der giver den højeste grundværdi.

Som nævnt ovenfor tillægges anden offentlig regulering også betydning ved ansættelse af grundværdien i de tilfælde, hvor Plandataregistret indeholder utilstrækkelige oplysninger. Det betyder, at der ved ansættelse af grundværdien også vil skulle tages højde for beskyttelseslinjer for disse ejendomme. Dvs. at der vil skulle tages hensyn til de restriktioner, som kan gælde i forhold til, at en grund ikke kan bebygges helt eller delvist. Gennemskæres en grund af beskyttelseslinjer, kan dette føre til, at grundværdien vil skulle ansæt-

tes lavere i forhold til en tilsvarende grund uden beskyttelseslinjer.

Med forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 2, foreslås det for ubebyggede og bebyggede grunde, hvor der i Plandataregistret ikke er registreret tilstrækkelige oplysninger om udnyttelsesmulighederne til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, at grundværdien skal ansættes efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse. Ved ansættelse af grundværdien vil der skulle henses til bygningsreglementet og anden offentlig regulering, som er gældende på vurderingstidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil således skulle finde anvendelse i de tilfælde, hvor Plandataregistret indeholder oplysninger om ejendommens anvendelsesmuligheder, men ikke udnyttelsesmuligheder. Den foreslåede bestemmelse indebærer, at der ved ansættelse af grundværdien lægges vægt på de oplysninger om grundens anvendelsesmuligheder, som følger af Plandataregistret i kombination med, hvad der følger af den foreslåede bestemmelse til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 2, i forhold til udnyttelsesmuligheder.

Bestemmelsen foreslås at skulle gælde, uanset om grundene er beliggende i byzone, sommerhusområde eller landzone, idet det dog også for grunde beliggende i landzone foreslås, at grundværdien skal ansættes ud fra, at grunden ikke kan udstykkes, jf. forslaget til § 20 a, stk. 4.

Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om ubebyggede grundenes anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundenes værdi efter ejendomsvurderingslovens §§ 18-19 b, foreslås det, at grundværdien skal ansættes ud fra forskellige parametre alt efter, i hvilken zone de ubebyggede grunde er beliggende.

For ubebyggede grunde i byzone foreslås det, at grundværdien skal ansættes ud fra anvendelse som fritliggende parcelhus og den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering gældende på vurderingstidspunktet. For ubebyggede grunde i sommerhusområde foreslås det, at grundværdien skal ansættes ud fra en anvendelse som sommerhus og den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering gældende på vurderingstidspunktet. For ubebyggede grunde i landzone foreslås det, at grundværdien skal ansættes ud fra anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse, eller grunden er omfattet af §§ 28-33.

Baggrunden for forslaget om, at anvendelsen i byzone og sommerhusområde foreslås fastlagt ud fra ejendomstypen enfamiliehus og sommerhus, er, at det er sandsynligt, at disse ejendomstyper vil kunne opføres i henholdsvis byzone og sommerhusområde.

For ubebyggede grunde i landzone anses det for mest sandsynligt, at grunden kan anvendes til landbrugsjord. Derfor vil hele grunde ifølge forslaget skulle ansættes efter anvendelse til landbrugsjord. Dette udgangspunkt foreslås dog fraveget i de tilfælde, hvor der er meddelt landzonetilladelse

i henhold til § 35 i lov om planlægning, eller grunden efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 eller 3, er kategoriseret som landbrugsejendom eller skov-ejendom.

Er der meddelt landzonetilladelse, vil oplysninger i landzonetilladelsen om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, så vidt de er anvendelige, indgå ved ansættelse af grundværdien. Er grunden kategoriseret som landbrugs- eller skov-ejendom, vil reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 28-33 finde anvendelse ved ansættelse af grundværdien.

I forhold til udnyttelsesmuligheder vil der, for så vidt angår § 20 a, stk. 1, skulle henses til bebyggelsesprocenten og udstykningsmulighederne efter reglerne i bygningsreglementet. Dette gælder dog ikke i forhold til ejendomme i landzone, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a, stk. 4. For disse grunde vil det skulle lægges til grund, at grunden ikke kan udstykkes.

Er en grund beliggende i flere zoner, således at eksempelvis et enfamiliehus er beliggende på en grund, som ligger i både byzone og landzone, vil grundværdien skulle opgøres selvstændigt for de arealer, der ligger i hver sin respektive zone. Dette kan eksempelvis være tilfældet for en ejendom bestående af dels en delgrund med et parcelhus i byzone, med planforhold registreret for både anvendelse og udnyttelse, og dels en del af grunden beliggende i sommerhuszone, hvor der er utilstrækkelige oplysninger i Plandataregistret. Denne ejendoms grundværdiansættelse vil skulle opgøres efter §§ 18-20 for den del af ejendommen, der kan henføres til byzonen og efter § 20 a for den del, der ligger i sommerhuszone.

Det foreslås, at forslaget til ejendomsvurderingslovens § 20 a også skal gælde for de ejendomme, som er omfattet af § 29, om ansættelse af grundværdier for arealer på landbrugs- eller skovejendomme, der kan anvendes til andre formål end produktionsjord.

I forhold til ansættelsen af grundværdien for grunde beliggende i et planområde med flydende offentlig planlægning, jf. ejendomsvurderingslovens § 19, kan Skatteforvaltningen lægge Plandataregistrets oplysninger om udnyttelsesmuligheden til grund. En grundværdi ansat efter § 20 a, stk. 1-4, vil således ikke påvirke beregningen af restrummeligheden for udnyttelsen af øvrige grunde i planområder med flydende offentlig planlægning ansat efter § 19.

Til nr. 26

Efter ejendomsvurderingslovens § 21 ansættes grundværdien for ejerlejligheder ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom.

Kan dele af moderejendommen alene anvendes til erhverv, ansættes der en samlet grundværdi, opgjort ud fra delvis erhverv og delvis beboelse. Herefter fordeles den samlede grundværdi ud på de enkelte lejligheder (både erhvervs- og beboelseslejlighederne). Det sker med udgangspunkt i de tinglyste fordelingstal for ejendommen.

Det foreslås på baggrund af lovforslagets § 1, nr. 23, om indsættelse af en justeret vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens §§ 19 a og b, at indsætte i ejendomsvurderingslovens § 21, stk. 1, 1pkt., at ejerlejligheder ikke vurderes som moderejendomme, når de er omfattet af reglerne i de foreslåede §§ 19 a og b. Med den foreslåede ændring til justeret vurderingsnorm, vil etageejendomme, der anvendes eller kan anvendes til ejerlejlighedsbeboelse, få ansat ensartede grundværdiansættelser direkte på de enkelte ejerlejligheder, hvorfor der ikke er behov for at ansætte moderejendommens grundværdi.

Efter den foreslåede § 19 b, vil der ligeledes blive fastsat en justeret norm for ejerlejlighedsopdelte rækkehuse. Det foreslås derfor ligeledes, at ejerlejlighedsopdelte rækkehuse ikke vurderes efter hovedreglen for ejerlejligheder i stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås videre, at det i § 21, stk. 1, 3. pkt., indsættes, at grundværdiansættelser efter de foreslåede §§ 19 a og b, også fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter reglerne i § 21.

Til nr. 27

Efter skatteforvaltningslovens § 4 a skal alle klager i vurderingssager indgives til Skatteankestyrelsen, som visiterer klagerne og varetager det sagsforberedende arbejde og sekretariatsbetjeningen, uanset om klagesagen skal afgøres af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller af Skatteankestyrelsen.

Klager, som i overvejende grad vedrører en tvist om de registrerede oplysninger, der er lagt til grund for den påklagede afgørelse, kan vurderingsankenævnet henvise til Skatteankestyrelsen.

Der er tale om et ét-leads klagesystem, hvorefter en afgørelse truffet af en af de tre klageinstanser ikke vil kunne påklages til anden administrativ klageinstans, og yderligere prøvelse kun vil kunne ske ved domstolene efter skatteforvaltningslovens kapitel 17.

I de tilfælde hvor en boligejer får medhold i en klage over en konkret grundværdiansættelse, skal Skatteforvaltningen konkret vurdere betydningen af afgørelsen for senere vurderinger. Tilsvarende skal Skatteforvaltningen konkret vurdere, hvorvidt afgørelsen giver anledning til at ændre grundværdiansættelsen for andre ejerboliger.

Det foreslås med en ny § 21 a, stk. 1, i ejendomsvurderingsloven udtrykkeligt fastsat, at hvis en klagemyndighed (vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen eller Landsskatteretten) eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, skal denne ændrede ansættelse anvendes ved de to efterfølgende almindelige vurderinger af den pågældende ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, indekseret efter et indeks beregnet efter ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, jf. dog § 6.

Bestemmelsen omfatter således ejerboliger, hvor grundværdiansættelsen som udgangspunkt er foretaget på baggrund af grundværdikurven, herunder efter den foreslåede

bestemmelse i § 19 b, eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22.

Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet en ændring af, i hvilket omfang klagemyndighederne eller domstolene sætter et nyt skøn i stedet for den påklagede ansættelse. Ved en tilsidesættelse af ansættelsen vil hjemvisning til fornyet ansættelse hos Skatteforvaltningen derfor forsat være den primære reaktionsmulighed for domstolene.

I de tilfælde, hvor en klageinstans eller domstol har ændret en grundværdiansættelse for en ejerbolig, foreslås en klar tidsmæssig afgrænsning af, hvor længe den af klageinstansen eller domstolen fastsatte grundværdiansættelse skal anvendes, med den følge, at grundværdikurven eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, i denne periode ikke kan finde anvendelse ved grundværdiansættelsen af den pågældende ejendom.

Efter den foreslåede ændring skal vurderingen af den pågældende ejerbolig forblive på klage- eller retssagsvurderingen i maksimalt 6 år, dvs. den pågældende almindelige vurdering og de to efterfølgende almindelige vurderinger, hvorefter grundværdikurven eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, igen vil skulle anvendes til at ansætte den pågældende grundværdi. Det er en forudsætning, at der ikke skal ske omvurdering efter lovens § 6, f.eks. ved udstykning eller tilkøb af areal med mindst 25 m<sup>2</sup>, og at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og forsat er af betydning for værdiansættelsen.

Det vil i den forbindelse være op til boligejeren at komme med oplysninger i forbindelse med deklaraionsprocessen for de efterfølgende ejendomsvurderinger, hvis det eller de forhold, der resulterede i ændringen af grundværdiansættelsen, ikke længere er gældende. Skatteforvaltningen vil således ikke være forpligtet til af egen drift at undersøge, om forholdet forsat gør sig gældende.

Skatteforvaltningen vil skulle tage stilling til, om fremtidige grundværdiansættelser med udgangspunkt i grundværdikurven eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, skal tildeles tillæg eller nedslag, forudsat at de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen forsat består efter de 6 år.

Boligejeren vil med forslaget være beskyttet mod ændring af grundværdiansættelsen i 6 år. Efter 6 år vil boligejeren så igen få sin grundværdi vurderet efter grundværdikurven eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22. Skatteforvaltningen vil dog i den forbindelse skulle tildele ejendommen tillæg eller nedslag hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage- eller retssagen, består og forsat er af betydning for værdiansættelsen. Det betyder, at boligejeren reelt kan forudse grundværdiansættelsen for de førstkomende vurderinger, og at

det på forhånd er gennemsigtigt og forståeligt for borgeren, hvordan resultatet af en sådan klagesag indgår i de kommende vurderinger.

Perioden på 6 år er defineret ud fra på den ene side dette hensyn til borgerens retssikkerhed og på den anden side hensynet til, at efter nogle år vil tilbagevenden til grundværdikurven eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, forventeligt sikre mere retvisende og ensartede grundværdiansættelser.

Det foreslås, at den vurdering, der er fastsat af klagemyndigheden eller domstolene, for så vidt angår de to efterfølgende almindelige vurderinger, skal indekseres efter det prisindeks for ejendomssalg, der er beskrevet i ejendomsvurderingslovens §§ 45-47, og som også anvendes til skattestopberegninger og i tilbagebetalingsordningen. Formålet er at sikre, at vurderingen følger prisudviklingen i det område, hvor ejendommen er beliggende.

I de tilfælde, hvor boligejeren ikke finder, at de dermed ansatte grundværdier for de to efterfølgende vurderinger er retvisende, kan boligejeren klage over disse vurderinger efter almindelige regler. Boligejeren vil derimod ikke kunne klage særskilt over indekseringerne, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

Det foreslås med det nye foreslåede § 21 a, stk. 2, at fastsætte, hvor længe den afsmittende effekt af en konkret klage- eller retssag skal være bindende for ændringen af grundværdiansættelsen for andre ejerboliger. Bestemmelsen vil alene regulere den bindende virkning af en ændring af vurderingen af andre ejendomme i situationer, hvor disse ændres ved revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a. Bestemmelsen indebærer således ingen ændring af retstilstanden for så vidt angår situationer, hvor vurderingen af andre ejendomme ændres efter reglerne om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, herunder i de tilfælde, hvor en konkret klage- eller retssag endeligt underkender hidtidig praksis, jf. § 33, stk. 4.

Der foreslås tilsvarende en ændring af grundværdiansættelsen af andre ejerboliger, som Skatteforvaltningen foretager på baggrund af resultatet af en konkret klage- eller retssag omfattet af stk. 1, så disse i udgangspunktet får bindende virkning ved de to efterfølgende almindelige vurderinger. Det foreslås, at vurderingen tilsvarende bliver indekseret efter et prisindeks for ejendomssalg, for så vidt angår de to efterfølgende almindelige vurderinger.

I lighed med, hvad der foreslås at gælde for den konkrete ejerbolig, betyder indekseringen af de to efterfølgende almindelige vurderinger for de reviderede ejerboliger, at vurderingen følger prisudviklingen i det område, hvor ejerboligen er beliggende. Ejendomsprisindekset i ejendomsvurderingslovens §§ 45-47 anvendes også til skattestopberegninger og tilbagebetalingsordningen.

De boligejere, hvis grundværdiansættelse er blevet ændret ved revision, vil – tilsvarende boligejeren i den konkrete klage- eller retssag – kunne klage over de vurderinger, der er videreført efter reglen, herunder allerede den førstkom-

mende vurdering, der foretages ved en videreførelse af den grundværdi, der er ansat af klagemyndigheden eller domstolen. Ejeren vil derimod ikke kunne klage over selve indekseringen, jf. ejendomsvurderingslovens § 48, stk. 2.

I de tilfælde, hvor der i 6-års-perioden sker ændringer vedrørende grundene, som er af en sådan karakter, at der foreligger en omvurderingsgrund, vil resultatet af revisionen ikke længere skulle indgå som grundlag for vurderingen. Det er endvidere en forudsætning for videreførelsen, at det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen i perioden.

I de tilfælde, hvor det eller de forhold, som har dannet grundlag for resultatet af klage eller retssagen, består og efter de 6 år fortsat er af betydning for værdiansættelsen af den konkrete ejendom, vil Skatteforvaltningen ved den første vurdering af ejendommen efter 6-års-periodens udløb skulle tage stilling til, om forholdet kan begrunde, at der ved fremtidige grundværdiansættelser af ejendommen, der vil skulle foretages med udgangspunkt i grundværdikurven, herunder efter den foreslåede bestemmelse i § 19 b, eller vurderingsmetoderne efter den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, tildeles tillæg eller nedslag på grund af det nævnte forhold.

Til nr. 28

Det er i ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, fastsat, at grundforbedringsfradraget gives 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.

Adgangen til at ansætte fradrag i grundværdien for grundforbedringer blev ophævet ved lov nr. 925 af 18. september 2012 om ændring af vurderingsloven og skatteforvaltningsloven. De ansatte fradrag i grundværdien for grundforbedringer skal dog videreføres til udløb og fradraget skal gives i den til enhver tid ansatte grundværdi med det beløb, som forholdsmæssigt svarer til fradragets størrelse pr. 1. januar 2013, dog højest med det beløb, som fradraget havde pr. 1. januar 2013.

Af alle de dele, der indgår i en ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingsloven, er det alene ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien, der skal anses som en ansættelse.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 28, at ændre ejendomsvurderingslovens § 22, stk. 2, 1. pkt., så det fremgår, at grundforbedringsfradrag ikke ansættes på ny, men udgør samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere.

De fradrag i grundværdien for forbedringer, der er ansat efter den tidligere gældende vurderingslov, skal alene videreføres efter ejendomsvurderingsloven og videreførelsen sker efter rent beregningstekniske regler, der ikke indeholder elementer af skøn. Det foreslås derfor præciseret, at de beregnede fradrag i grundværdien for forbedringer ikke skal

anses som ansættelser, og de skal dermed heller ikke afrundes efter ejendomsvurderingslovens § 49.

Fradraget vil således skulle gives i den til enhver tid ansatte grundværdi med det beløb, som forholdsmæssigt svarer til fradraget størrelse pr. 1. januar 2013, dog højest med det beløb, som fradraget havde pr. 1. januar 2013.

Behovet for præciseringen skal ses i lyset af, at i ejendomsvurderingslovens kapitel 4 »Generel vurderingsnorm, ejendomsværdi og grundværdi«, der bl.a. regulerer de grundforbedringsfradrag, der skal indgå i vurderingerne efter ejendomsvurderingsloven, anvendes »ansætte« og »ansættelser«, uanset at disse beregninger ikke skal anses som ansættelser i afrundingsreglen efter ejendomsvurderingslovens § 49 og i reglerne i skatteforvaltningsloven.

Til nr. 29

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 22, at de fradrag i grundværdien for grundforbedringer, som er givet i medfør af afsnit D i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. § 3, stk. 2, i lov nr. 925 af 18. september 2012, fortsat gives, så længe betingelserne i den nævnte lovgivning er opfyldt. Adgangen til at videreføre fradrag i grundværdien for grundforbedringer er nærmere omtalt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 28, hvortil der henvises.

Af ejendomsvurderingslovens § 23, stk. 1, følger det, at grundforbedringsfradraget fordeles forholdsmæssigt efter grundareal, hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykket i flere ejendomme. Endvidere følger det af bestemmelsen, at fradraget overføres forholdsmæssigt efter areal, hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvist sammenlægges med en anden ejendom.

Det er hverken i ejendomsvurderingsloven eller i bemærkningerne hertil nærmere præciseret, hvorledes grundforbedringsfradrag skal håndteres, hvis en samlet vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, der bliver § 2, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, opstår, ændres eller ophører.

Med henblik på at skabe klarhed herom foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 23 indsættes et nyt stykke, hvoraf det følger, at såfremt en samlet vurdering, hvor ejendommene er omfattet af § 22, ændres eller ophører, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem ejendommene efter grundarealet. Endvidere foreslås det, at såfremt Skatteforvaltningen beslutter, at flere ejendomme skal vurderes samlet, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, der bliver § 2, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, hvoraf en eller flere af ejendommene er omfattet af § 22, overføres fradraget til enheden af ejendomme, som skal vurderes samlet.

Som et eksempel på anvendelse af den foreslåede bestemmelse kan nævnes det tilfælde, hvor en landbrugsejendom, for hvilken landbrugspligten er ophævet, i en årrække har været vurderet sammen med en anden landbrugsejendom. De to ejendomme har i perioden været ejet af samme ejer, ligesom de tilsammen har udgjort en driftsenhed. Dermed

har betingelserne for samvurdering efter § 8, stk. 1, 2. pkt., i lov om vurdering af landets ejendomme, været opfyldt.

Frasælger ejeren én af de samvurderede vurderingsejendomme, ophører samvurderingen. Ved ophøret skal det samlede fradrag for grundforbedringer fordeles mellem de to ejendomme efter grundareal. Den foreslåede bestemmelse indebærer således, at den frasolgte grund tildeles fradrag forholdsmæssigt efter dens grundareal. Sammenlægges den frasolgte vurderingsejendom senere med en anden vurderingsejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye sammenlagte ejendom efter § 8, stk. 1, 2. pkt., i lov om vurdering af landets ejendomme.

Til nr. 30

Det er i ejendomsvurderingslovens § 23, stk. 2, fastsat, at ansættelsen af fradrag som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 22 og § 23, stk. 1, (grundforbedringsfradrag) ikke kan genoptages.

Det har ikke været hensigten, at grundforbedringsfradrag skal ansættes på ny. Det foreslås derfor i lovforslagets § 1, nr. 30, at ændre ejendomsvurderingslovens § 23, stk. 2, der bliver § 23, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, således, at det vil klart fremgå, at det er grundforbedringsfradrag som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 22 og § 23, stk. 1, der ikke kan genoptages.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 28.

Til nr. 31

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., at der ved vurderingen af ejerboliger ikke skal tages hensyn til udlejningsforhold, medmindre ejerboligen er beliggende på fremmed grund, jf. § 16, stk. 2.

I lovforslagets § 1, nr. 18, foreslås det, at der indsættes et nyt stk. 2 i ejendomsvurderingslovens § 16. Det vil medføre, at ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 2, bliver til § 16, stk. 3.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 18, foreslås det i § 1, nr. 31, at henvisningen til § 16, stk. 2, i ejendomsvurderingsloven, ændres til § 16, stk. 3. Ændringen er alene af redaktionel karakter.

Til nr. 32

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 29, at grundværdien for arealer på en landbrugsejendom eller en skov-ejendom, der anvendes til andre formål end produktionsjord, skal ansættes efter de generelle regler for ansættelse af grundværdier, jf. §§ 17-20, og efter den generelle vurderingsnorm i § 15. Det gælder dog ikke for grundarealer tilhørende boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme, da grundværdierne af sådanne grundarealer fastsættes til samme beløb pr. arealenhed som produktionsjord, jf. § 30, stk. 3.

Endvidere følger det af ejendomsvurderingslovens § 29, at de arealer, der skal vurderes efter §§ 17-20, skal vurderes,

som om der havde været tale om selvstændige ejendomme med den aktuelle størrelse og beliggende.

Af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 29, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 107, følger det, at § 29 bl.a. gælder i forhold til grundarealer, som anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug og skovbrug som f.eks. golfbane eller campingplads. Grundværdien skal i sådanne tilfælde ansættes efter §§ 17-20 på samme måde, som de pågældende arealer ville have været vurderet, hvis de ikke havde tilhørt en landbrugsejendom eller en skovejendom.

Det foreslås, jf. forslaget § 1, nr. 21, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, som angiver, hvorledes grundværdien skal ansættes for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse. Denne bestemmelse vil også skulle gælde ved ansættelse af grundværdien for ejendomme omfattet af § 29.

Med forslaget § 1, nr. 24, foreslås det, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 a, som angiver, hvorledes grundværdien skal ansættes i tilfælde, hvor Plandataregistret indeholder utilstrækkelige oplysninger om en grund, herunder grunde i landzone.

Plandataregistrets oplysninger vurderes også at kunne være utilstrækkelige i forhold til ejendomme, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 29. Denne bestemmelse vil også skulle gælde ved ansættelse af grundværdien for ejendomme omfattet af § 29.

Det foreslås at udvide henvisningen til §§ 17-20 i § 29, stk. 1, 1. pkt., så den også vil omfatte den bestemmelse, der foreslås indført som ejendomsvurderingslovens § 20 a.

I ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 2. pkt., henvises til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, der vil blive stk. 3 med den foreslåede ændring i forslaget § 1, nr. 2.

Som konsekvens heraf foreslås det endvidere, at der i ejendomsvurderingslovens § 29, stk. 2, 2. pkt., vil blive henvist til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3.

Til nr. 33

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, at der ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 skal foretages en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, hvis en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Det samme gælder, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt, eller hvis en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 36 og 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.

Med henblik på at præcisere, hvornår der skal foretages tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, og gøre det tydeligere, hvornår der skal ske tilbageregning, foreslås det, at § 38 affattes på ny.

Ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at der skal ske tilbageregning, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer

en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, er opfyldt. Af § 6, stk. 1, nr. 2, følger, at der skal ske omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.

Af ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 2, følger, at der ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 skal foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, når der på en ejendom, som er omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat, sker ændring af ejendommens grundareal.

Efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, er det således en betingelse for foretagelse af tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau, at grundarealet er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>, hvorimod der efter § 40, stk. 1, nr. 2, skal ske tilbageregning af grundværdien til basisåret, uanset hvor mange kvadratmeter grundens areal er ændret med.

Det foreslås, at § 38, stk. 1, ændres, således at der skal ske tilbageregning, uanset hvor mange kvadratmeter en grundens areal ændres med. Den foreslåede ændring er en følge af at kravet til størrelsen på ændringen af grundens areal, som skal betinge tilbageregning af henholdsvis ejendomsværdi og grundværdi efter § 38, stk. 1, 2. pkt., og § 40, stk. 1, nr. 2, er det samme.

Den foreslåede ændring vil betyde, at der skal ske en tilbageregning af ejendomsværdien, når der opstår behov for at foretage en fordeling, mens en ændring af en fordeling udelukkende skal foranledige en tilbageregning, hvis ændringen er foranlediget af en ændring af den arealmæssige fordeling, der har dannet grundlag for den fordeling, der ændres.

Med lovforslagets § 1, nr. 9, foreslås ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, ændret, således at ændringer af fordelinger efter §§ 35, 36 eller § 37, stk. 1, fremadrettet udelukkende vil skulle udgøre en omvurderingsgrund, hvis ændringen skal ske på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres. Andre værdimæssige ændringer af fordelinger efter §§ 35, 36 eller § 37, stk. 1, vil udelukkende skulle være afspejlet i efterfølgende vurderinger af ejendommen, og vil udelukkende være begrundet i prisudviklingen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at der udelukkende vil skulle ske en genberegning af ejendomsværdien som følge af en ændring af fordelinger foretaget efter §§ 35, 36 eller § 37, stk. 1, der sker på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres.

Det beror på en fejl, at § 38, stk. 1, ikke omfatter mulighed for tilbageregning af ejendomsværdien, hvis omfanget af en samvurdering ændres eller oprettes på ny, når bestemmelsen i øvrigt, henviser til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 10, hvorefter ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt. Der skal desuden efter ejen-



domsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 4, foretages tilbage-regning af grundværdien, når en samlet vurdering etableres eller ophører, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, hvilket medfører, at i sådanne tilfælde tilbageregnes grundværdien, men ikke ejendomsværdien.

Det foreslås på den baggrund præciseret, at tilbage-regning af ejendomsværdiskat vil kunne ske, hvis omfanget af en samvurdering ændres, eller der oprettes en ny samvurdering.

Til nr. 34

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 4, foretages der ved førstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbage-regning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, jf. dog § 40, stk. 2, når samlet vurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 2.

Det foreslås at ændre § 40, stk. 1, nr. 4, så tilbage-regning af grundværdien også vil skulle foretages ved førstkom-mende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6, når en samlet vurdering ændres, og ikke kun når de samlet vurde-ring af ejendomme etableres eller ophører.

Forslaget til § 1, nr. 34, skal ses i sammenhæng med for-slagets § 1, nr. 8.

Det foreslås endvidere, at der i § 40, stk. 1, nr. 4, vil blive henvist til § 2, stk. 3, da der henvises til § 2, stk. 2, der vil blive stk. 3 med den foreslåede ændring i forslaget § 1, nr. 2.

Til nr. 35

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

Der foreslås indsat flere nye stykker som § 45, stk. 2-7, samtidig med, at § 45, stk. 2 og 3, foreslås ophævet, og § 45, stk. 4, bliver til et nyt stk. 8 i § 45. Formålet hermed er at sikre, at alle ejendomskategorierne vil være tilknyttet et in-deks, samt præcisere, hvilke indeks der vil skulle anvendes efter ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1.

Herved vil det blive tydeligt, at der ved tilbageberegning for ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 5, jf. nr. 1, anvendes indeks som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1.

Det tydeliggøres desuden, at der ved tilbage-regning af bo-ligdelene af ejendomme, der fordeles efter ejendomsvurde-ringslovens §§ 35-37, anvendes indekset som nævnt i ejen-domsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1. Valg af indeks til tilbage-regning af grundværdien for disse ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, følger dog ejendommens kategorisering.

Anvendes en ejendom f.eks. både til boligformål og er-hvervsmæssige formål, og bebos ejendommen af ejeren/ ejerne, vil der ske en fordeling af ejendomsværdien på bo-ligdelene og på den del, der anvendes erhvervsmæssigt, jf.

ejendomsvurderingslovens § 35. Ved tilbage-regning af ejen-domsværdien for boligdelen af ejendommen anvendes in-dekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1. Grundværdien fordeles ikke på henholdsvis boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt, jf. ejendomsvurderingslovens § 35. Valg af indeks til tilbage-regning af grundværdien afhænger derfor af ejendommens kategorise-ring. Er ejendommen kategoriseret som en ejendom til hel-årsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1. Er ejendommen derimod kategoriseret som en erhvervsejen-dom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 5.

Dette gælder dog ikke tilbage-regninger af både grundvær-di og ejendomsværdi i forbindelse med tilbagebetalingsord-ningen, da udvælgelse af indeks her alene bestemmes af ejendommens juridiske kategorisering efter ejendomsvurde-ringslovens §§ 3 og 4 for hele perioden fra 2011 og frem.

Det foreslås i forhold til ubebyggede grunde, jf. lovforsla-gets § 1, nr. 4, at det præciseres, at ved tilbageberegning for ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under ejen-domsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 1.

Det foreslås derudover præciseret, at ved tilbageberegning for ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 5, jf. nr. 2, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2. Ved tilbage-regning af ejerlejligheder til helårs-beboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, anvendes ligeledes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2. Er der på en moderejendom f.eks. både ejerlejligheder til hel-årsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, og en ejerlejlighed kategori-seret som en erhvervsejendom, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, følger valget af indeks den enkelte ejerlejligheds kategorisering. Dvs. at ved tilbage-regning for ejerlejligheder kategoriseret som ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2. Ved tilbage-regning af ejerlejligheder kate-goriseret som erhvervsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, anvendes indekset som nævnt i § 45, stk. 1, nr. 5.

Det bemærkes i den forbindelse, at de enkelte ejerlejligheder på samme moderejendom kan have forskellige basisår, det vil f.eks. sige, at en ejerlejlighed kan have basisår 2014, og en anden ejerlejlighed kan have basisår 2017, selvom de er på samme moderejendom. Fastsættelse m.v. af basisår sker efter ejendomsvurderingslovens § 42. Ved udstykning fra en moderejendom vil det indebære, at basisåret for den udstykkede ejendom skal fastsættes efter § 42. Det vil efter § 42, stk. 2, som udgangspunkt betyde, at det basisår, der er repræsenteret med det højeste fordelingstal fra en eller flere ejerlejligheder, er det basisår, der skal tildeles den udstykke-de ejendom. Hvis to basisår er repræsenteret med lige store fordelingstal, anvendes det tidligste basisår.

Moderejendommens grundværdi fordeles i medfør af ejendomsvurderingslovens § 21 på de enkelte ejerlejligheder i moderejendommen, og tilbageregning af hver ejerlejligheds andel af grundværdien følger derfor tilsvarende den enkelte ejerlejligheds kategorisering. I forlængelse heraf bemærkes det, at indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 2, også vil blive anvendt for de ejerlejlighedsopdelte rækkehuse og parcelhuse m.v., der er kategoriseret som ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2.

Det foreslås herudover præciseret med den foreslåede nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2, at ved tilbageregning for sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund samt for sommerhusejjerlejligheder på fremmed grund, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 5, jf. nr. 3 og 4, anvendes indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 3, ligesom dette indeks anvendes ved tilbageberegning for ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, jf. forslaget ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 8, jf. forslaget § 1, nr. 4.

Endeligt foreslås det præciseret, at ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 5, jf. nr. 6, anvendes det indeks, der skal anvendes for den fremmede bygning på grunden, jf. § 4, stk. 1, nr. 5. Er det flere ejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 5, vil den væsentligste ejendoms indeks, jf. ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, skulle anvendes. Hvilken ejendom, der er væsentligst, vil skulle besluttes af Skatteforvaltningen ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter.

Ved tilbageregning for ubebyggede grunde, som vil blive omfattet af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, vil indekset som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 1, nr. 5, skulle anvendes, jf. forslaget til ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 7, jf. lovforslagets § 1, nr. 35.

Til nr. 36

Efter ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi ved vurderingen af fast ejendom.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1. Dog ansættes grundværdien ved landbrugsjord og skovarealer efter en særlig vurderingsnorm, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 28-33.

Ved anvendelse af en grund forstås den type af byggeri, der er opført, eller som kan opføres, på grunden. Ved udnyttelse forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden.

Ansættelsen af grundværdien skal som udgangspunkt foretages på grundlag af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter plangrundlaget i forskrifterne udstedt i medfør

af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2, og § 18, stk. 1, og omfatter bl.a. lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter og bygningsreglementet.

For at forbedre de oplysninger om plangrundlaget, som indgår ved ejendomsvurderingen, herunder særligt grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er der som led i forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem oprettet et nyt Plandataregister. Oplysningerne i Plandataregistret er som anført i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.1. offentligt tilgængelige på planniveau.

I Plandataregistret vil der imidlertid ikke altid ud fra plangrundlaget være tilstrækkelige oplysninger om den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der kan anvendes ved ansættelsen af grundværdien, hvilket bl.a. skyldes, at der er metodefrihed og dermed ikke er fastsat formkrav til, hvordan kommunerne udarbejder deres lokalplaner.

Dette betyder, at oplysninger i Plandataregistret om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der er fastsat i lokalplanerne m.v., ikke altid vil være direkte anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. Dette kan bl.a. skyldes, at der i Plandataregistret kan mangle oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, at oplysningerne i Plandataregistret ikke er endelige, eller at der er tale om komplekse situationer, som betyder, at oplysninger ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene. I de situationer, hvor plangrundlaget eksempelvis er fastsat bredt, medfører det, at inddragelsen af plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdien i høj grad vil bero på fortolkning af det gældende plangrundlag.

Efter bemærkningerne til lov om ændring af lov om planlægning m.v., jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 121 som fremsat, afsnit 2.11.3.2, fremgår det, at kommunerne løbende skal opdatere og korrigere nødvendige plandata i Plandataregistret. Skatteforvaltningen vil derimod være ansvarlig for selve anvendelsen af de registrerede oplysninger i forbindelse med ejendomsvurderingen.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, afsnit 2.13.2.1, at de oplysninger, som Skatteforvaltningen generelt indhenter i offentlige registre, som udgangspunkt vil blive anset for korrekte, ajourførte og i det hele taget pålidelige. Dette medfører, at oplysningerne som udgangspunkt skal lægges til grund ved vurderingen af grundens værdi. I de tilfælde, hvor det konstateres, at en oplysning ikke er korrekt angivet, må Skatteforvaltningen dog tage stilling til dette forhold, og hvis en oplysning må anses for åbenbart urigtig, kan Skatteforvaltningen undlade at lægge oplysningen til grund. Dette er f.eks. tilfældet ved registreringer af data i Bygnings- og Boligregistret og Tinglysningsregistret.

Det foreslås på den baggrund, at der i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, indsættes et nyt 2. pkt., som vil medføre, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejen-

dom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Den foreslåede bestemmelse vil således sikre, at det klart fremgår af ejendomsvurderingsloven, at Skatteforvaltningen vil kunne lægge Plandataregistrets oplysninger til grund ved vurderingen af fast ejendom, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne er åbenbart urigtige.

Efter forslaget vil Skatteforvaltningen således ikke skulle foretage en prøvelse af, om plandatagrundlaget er korrekt indberettet i Plandataregistret, medmindre Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Forslaget vil omfatte både tilfælde, hvor ejendomsejeren ved en konkret dokumenteret henvendelse gør Skatteforvaltningen opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning, og tilfælde hvor Skatteforvaltningen selv bliver opmærksom på, at der foreligger en åbenbart urigtig oplysning.

Det vil skulle bero på en konkret vurdering, hvornår en angivelse i Plandataregistret må anses som åbenbart urigtig.

Som eksempel på en åbenbart urigtig angivelse kan nævnes tilfælde, hvor en minimumsgrundstørrelse er meget lavt angivet, således at der kan udstykkes på grunden, men hvor grundstørrelsen er mindre end et typisk hus.

Et andet eksempel kan være tilfælde, hvor plangrundlaget tillader en meget høj bebyggelsesprocent, men den specifikke anvendelse angives som parcelhuse i højst et plan.

I disse situationer vil Skatteforvaltningen skulle lægge de korrekte oplysninger til grund for vurderingen, ligesom Skatteforvaltningen vil skulle rette henvendelse til den berørte kommune med henblik på at få rettet den fejlagtige registrering i Plandataregistret.

Regler om bl.a. kommunalbestyrelsens kontrol af oplysninger efter henvendelse følger ved lovforslagets fremsættelse af bekendtgørelse nr. 1191 af 24. september 2018 om det digitale planregister Plandata.dk. Har kommunalbestyrelsen undtagelsesvist ikke mulighed for at korrigere de åbenbart urigtige oplysninger inden tidspunktet for udsendelse af vurderingsmeddelelsen, vil Skatteforvaltningen kunne ansætte grundværdien ud fra en gennemgang af indsendte planoplysninger, i det omfang der er tale om åbenlyst forkerte oplysninger, som stammer fra f.eks. tastefejl i forbindelse med digitaliseringen, eller med udgangspunkt i § 20 a, hvis der udestår en fortolkning og godkendelse af de planer, som er registreret for området.

Den foreslåede nye bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 55 skal ses i sammenhæng med forslaget § 1, nr. 24, hvorved det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 a om ansættelse af grundværdien i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om bebyggede eller ubebyggede grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Til nr. 37

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 35, at der i kapitel 11 i ejendomsvurderingsloven indsættes to nye bestemmelser efter § 58, som henholdsvis § 58 a og § 58 b.

Det foreslås med den nye § 58 a, at Skatteforvaltningen i forhold til ejerboliger vil kunne foretage deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a og foretage vurdering efter §§ 5 og 6 på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af §§ 55 og 56. Den foreslåede bestemmelse vil gælde både i forhold til ansættelse af grundværdi og ejendomsværdi og vil finde anvendelse på alle ejerboliger, herunder ejerboliger, hvorpå der er registreret arealer til erhvervs-mæssig anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at vurderingsmyndigheden vil kunne deklare og foretage vurdering af ejerboliger alene på baggrund af de oplysninger, som modellerne har anvendt, uden nærmere manuel undersøgelse eller gennemgang. Henvisningen i bestemmelsen til §§ 55 og 56 vil således ikke betyde, at deklaration og vurdering vil skulle foretages på baggrund af alle oplysninger, der er indhentet efter disse bestemmelser.

Vurderingsmyndigheden vil således ikke være forpligtet til at gennemføre efterprøvelse af modelberegningerne, dvs. manuel sagsbehandling, i de tilfælde, hvor det efter vurderingsmyndighedens skøn kan forventes, at en individuel manuel sagsbehandling ikke væsentligt kan antages at forbedre kvaliteten af ejendomsvurderingerne. Der lægges ikke op til, at vurderingsmyndigheden vil skulle have en konkret antagelse for hver enkelt ejendom af, om manuel behandling væsentligt kan forbedre kvaliteten af vurderingen. I stedet vil bedømmelsen skulle foretages samlet ud fra puljer af ejendomme og disses geografiske beliggenhed og karakteristika.

Det vil bl.a. skulle indgå ved bedømmelsen, om der ikke findes bedre data end dem, der er anvendt ved modelberegningerne. Der kan eksempelvis være tale om vurderingsejendomme beliggende i et område, hvor der kun er handlet få eller ingen sammenlignelige ejendomme. En efterprøvelse af modelberegningerne vil skulle foretages ved en gennemgang af det samme sparsomme datagrundlag muligvis suppleret med tilgængeligt billedmateriale og i helt særlige situationer en besigtigelse. En sådan manuel gennemgang vil i de fleste tilfælde ikke forbedre kvaliteten af vurderingerne.

I disse tilfælde vil der skulle foretages sædvanlig deklaration og træffes afgørelse i henhold til det oplysningsgrundlag, modelberegningen er foretaget på. Ejeren vil i forbindelse med deklarationen blive gjort opmærksom på, hvilket oplysningsgrundlag modelberegningen er foretaget på baggrund af, og ejeren vil i den forbindelse kunne bidrage til, at oplysningerne om den pågældende ejendom kvalificeres.

I de tilfælde, hvor ejeren i forbindelse med deklarationen retter henvendelse med konkrete oplysninger, vil sagen skulle undergives manuel behandling, idet en sagsbehandler vil skulle vurdere, om det er relevant at medtage oplysningerne i vurderingen.

Ejendomsejerne vil i alle tilfælde i medfør af den i skatteforvaltningslovens § 20 a beskrevne deklarationsprocedure

skulle vejledes om muligheden for at forbedre grundlaget for vurderingsmyndighedens afgørelse.

Det foreslås endvidere, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse som § 58 b, hvorved det præciseres, at reglerne i lovens kapitel 11 om data og registre m.v. tilsvarende skal finde anvendelse, hvor Skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.

Skatteforvaltningen skal efter bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven foretage vurdering af fast ejendom ved ansættelse af ejendoms- og grundværdier. Skatteforvaltningen foretager imidlertid ikke alene vurdering af fast ejendom efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. Skatteforvaltningen er således også i andre sammenhænge kompetent myndighed til at afgive udtalelse om eller træffe afgørelse om værdien af fast ejendom. Det gælder f.eks., når det skal vurderes, om der kan udstedes en værdiforringelseserklæring efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, nr. 3.

Når værdien af en fast ejendom skal vurderes efter anden lovgivning, kan der gælde andre regler for, hvorledes værdien skal ansættes, end de regler, der følger af ejendomsvurderingsloven. I så fald skal Skatteforvaltningen fastsætte værdien efter disse andre regler i speciallovgivningen.

Skatteforvaltningen vil imidlertid også i disse tilfælde skulle kunne indhente oplysninger om den ejendom, der skal vurderes, efter reglerne i ejendomsvurderingsloven og anvende de oplysninger, der er indhentet og registreret i vurderingssystemet om landets ejendomme til brug for de vurderinger, der skal foretages efter ejendomsvurderingsloven.

Forslaget ændrer ikke ved, at der på landsplan vil skulle være et tilfredsstillende antal af ejendomme, hvor træfsikkerheden er inden for plus/minus 20 pct. Det er en naturlig følge af, at vurderingsmetoden er statistisk baseret, at der lokalt vil kunne være områder med en lavere træfsikkerhed i et eller flere år, da kvaliteten og mængden af data ikke er ens alle steder i landet.

#### Til nr. 38

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 37, foretager Skatteforvaltningen efter bestemmelserne i ejendomsvurderingsloven vurdering af fast ejendom ved ansættelse af ejendoms- og grundværdier, ligesom Skatteforvaltningen også i andre sammenhænge er kompetent myndighed til at afgive udtalelse om eller træffe afgørelse om værdien af fast ejendom. I sidstnævnte tilfælde skal Skatteforvaltningen imidlertid også kunne indhente oplysninger om den ejendom, der skal vurderes, og anvende de oplysninger, der er indhentet og registreret i vurderingssystemet om landets ejendomme til brug for de vurderinger, der skal foretages efter ejendomsvurderingsloven.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingsloven indsættes en ny bestemmelse i 63 a, hvorved det præciseres, at reglerne i lovens kapitel 12 om dataindsamling og besigtigelse tilsvarende skal finde anvendelse, hvor Skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret og baggrund for forslaget i § 1, nr. 38, kan henvises til forslaget § 1, nr. 37, da forslagene skal ses i sammenhæng.

#### Til nr. 39

Det følger af ejendomsvurderingslovens 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen foretager en beregning af, om nuværende henholdsvis tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Det foreslås, at det præciseres i ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til ejendomsjere, skal have karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Kravet på kompensation stiftes ved udløbet af fristen for klage over vurderingerne pr. 1. januar 2020 eller 1. januar 2021 eller ved endt klagebehandling. Eventuelle transporter i overskydende skatter for de foregående år vil ikke omfatte kompensationen, da kompensationen ikke er at anse som overskydende skat. Når krav på kompensation indtræder, vil Skatteforvaltningen kunne anvende denne til modregning efter reglerne i gældsinddrivelseslovens § 7.

#### Til nr. 40

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2, nr. 3-5, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder for landbrugsejendomme, skovejendomme samt ejendomme ejet af staten, kommuner eller regioner. Det fremgår af § 64, stk. 2, nr. 6, at tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for ejerboliger, som ved sidste vurdering forud for vurderingen pr. 1. januar 2021 var vurderet som landbrugs- eller skovejendom.

Det foreslås at præcisere, at tilbagebetalingsordningen heller ikke skal gælde ejendomme, som ved vurderingen efter ejendomsvurderingsloven kategoriseres som erhvervs-ejendomme eller anden ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, men som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var landbrugs- eller skovejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en landbrugs- eller skovejendom. Vurderes en ejendom f.eks. som en erhvervs-ejendom eller anden ejendom ved vurderingen efter ejendomsvurderingsloven, men var en skovejendom frem til 2015, vil vurderingerne frem til 2015 ikke være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås herudover, at tilbagebetalingsordningen ligeledes ikke skal gælde ejendomme, som ved vurderingen efter ejendomsvurderingsloven kategoriseres som ejerbolig henholdsvis erhvervs-ejendom eller anden ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 4, men som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var ejet af staten, regioner eller kommuner, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var ejet af staten regioner eller kommuner.

For at fremfinde ejendomme som tidligere har været landbrugsejendomme, skovejendomme og ejendomme ejet af staten kommuner eller regioner, anvendes de benyttelsesko-

der, som en given ejendom havde i det tidligere vurderings-system.

For land- og skovejendomme anvendes benyttelseskoderne 05 (bebygget landbrug), 06 (særskilt vurderet skov eller plantage), 07 (frugtplantage, gartneri og planteskole). For ejendomme ejet af staten, kommuner eller regioner anvendes benyttelseskoderne 10 (statsejendom), 11 (kommunal beboelses- og forretningsejendom), 12 (andre bebyggede kommunale ejendomme).

I bemærkningerne til § 64, stk. 2, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211, s. 133, fremgår følgende: »Boliger bebodt af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme (stuehuse m.v.) vil ikke være omfattet af tilbagebetalingsordningen, hvilket tilsvarende gælder for boligdelen

af en ejendom, der anvendes til såvel erhvervsformål som til boligformål.«

Formuleringen kan give anledning til fortolkningsusikkerhed i forhold til ejendomme, der anvendes til både erhvervsformål og boligformål. Det foreslås derfor at præcisere, at det i overensstemmelse med lovens systematik i øvrigt alene er kategoriseringen efter §§ 3 og 4, som er afgørende for, om en ejendom er omfattet af tilbagebetalingsordningen. Dette gælder uanset, om ejendommen anvendes til både erhvervsformål og boligformål.

Til nr. 41

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde kan træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke skal anvendes. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 133, at dette er tilfældet, hvor forholdene vedrørende en given ejendom er så særegne, at det ikke vil være muligt at anvende den automatiserede løsning, der lægges op til med tilbagebetalingsordningen. Har en ejendom eksempelvis gennemgået en række forandringer og tilmed haft flere forskellige ejere, kan det i praksis være vanskeligt at anvende tilbagebetalingsordningen. Efter de gældende regler er det således muligt for Skatteforvaltningen at træffe afgørelse om, at ejendommen ikke skal omfattes af tilbagebetalingsordningen.

Det har imidlertid vist sig, at flere forhold kan betyde, at tilbagebetalingsordningen ikke effektivt kan systemunderstøttes for en eller flere vurderinger. Der er derfor behov for at tilvejebringe en videre adgang for Skatteforvaltningen til at træffe afgørelse om at udtage vurderinger af tilbagebetalingsordningen, når Skatteforvaltningen skønner, at beregning af kompensation for den pågældende vurdering ikke effektivt kan systemunderstøttes.

Det foreslås således at ændre § 64, stk. 3, så Skatteforvaltningen kan udtage vurderinger af tilbagebetalingsordningen, når det skønnes, at beregning af kompensation for den eller de pågældende vurderinger ikke effektivt kan systemunderstøttes. Det præciseres samtidig, at Skatteforvaltningen helt kan udtage ejendommen af tilbagebetalingsordningen eller udtage enkelte vurderinger. I sidstnævnte tilfælde vil ordnin-

gen stadig omfatte de vurderinger, som ikke er udtaget af ordningen.

Afgørelser efter § 64, stk. 3, vil skulle sendes i partshøring, inden afgørelse træffes, således at den pågældende ejer får mulighed for at kommentere de forhold, som begrunder, at Skatteforvaltningen skønner, at ejendommen eller enkelte vurderinger må udtages af tilbagebetalingsordningen.

Til nr. 42

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1, at Skatteforvaltningen foretager en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog § 64, stk. 2 og 3. Efter § 64, stk. 2, nr. 1-9, følger det, at tilbagebetalingsordningen ikke gælder i en række konkrete tilfælde. Med § 64, stk. 3, kan Skatteforvaltningen i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes. Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 4, at Skatteforvaltningens afgørelser efter § 64, stk. 3, om anvendelse af tilbagebetalingsordningen, ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Det er uden betydning for adgangen til at påklage vurderingerne, om vurderingsmyndigheden træffer afgørelse for eller imod anvendelse af tilbagebetalingsordningen. Borgerne har adgang til at påklage vurderinger og hermed til eventuelt at få en tilbagebetaling af ejendomsskatter på dette grundlag, uanset om vurderingsmyndigheden træffer afgørelse om anvendelse af tilbagebetalingsordningen eller ej.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 4, ændres, så afgørelser i medfør af § 64, stk. 1 og 2, også vil blive omfattet af § 64, stk. 4, og ikke vil kunne påklages.

Med den foreslåede ændring vil det – ligesom det aktuelt gælder som beskrevet ovenfor vedrørende afgørelser efter § 64, stk. 3 – være uden betydning for adgangen til at påklage vurderingerne, om borgeren har adgang til at påklage afgørelser efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 1 og 2.

Borgerne vil fortsat have adgang til at påklage vurderinger og hermed eventuelt få en tilbagebetaling af ejendomsskatter på dette grundlag, uanset om der foretages en beregning for tidligere vurderinger og tilbydes en kompensation efter tilbagebetalingsordningen eller ej.

Til nr. 43-45

Det følger af overskriften før ejendomsvurderingslovens § 65 og § 66, stk. 1, 1. og 2. pkt., at der foretages en sammenligning af tilbageindekserede vurderinger, når der beregnes kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at overskriften før § 65 ændres, at § 65 nyaffattes, og at § 66, stk. 1, 1. og 2. pkt., ændres, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, om ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og med den 1. oktober 2011 inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Overskriften før § 65 foreslås ændret fra »Sammenligning af vurderinger« til »Tilbageregning af aktuel vurdering« for, at overskriften bliver retvisende i forhold til metode, der nu foreslås.

Det foreslås med samme begrundelse, at § 65 nyaffattes, således at det udtrykkeligt fremgår, at resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, tilbageregnes til alle tidligere vurderingsår til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012 for ejendomme, der ikke har en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, idet ejendomsværdi og grundværdi ned sættes med 20 pct. før tilbageregningen.

Det foreslås i forlængelse heraf, at § 66 ændres, således at det udtrykkeligt fastslås, at tilbageregning efter § 65 for ejerboligers vedkommende foretages for såvel ejendomsværdi som grundværdi, mens tilbageregning for andre ejendomme alene foretages grundværdien.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, hvorefter metoden for beregning af kompensation er ændret, idet der ikke indledningsvis foretages en sammenligning af en tilbageregning af den første nye vurdering i det nye vurderingssystem reduceret med 20 pct. og de gældende vurderinger for mellemperioden, til afgrænsning af, i hvilke tilfælde der skal beregnes en kompensation.

Til nr. 46

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 66, stk. 2, at der foretages en sammenligning efter § 65 af grundværdier før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Dvs. at sammenligningen for grundværdien sker for den fulde grundværdi.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 66, stk. 2, ophæves, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, til ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og med den 1. oktober 2011 inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 54.

Til nr. 47-52

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 1-3, § 68, stk. 1 og 2, § 69 og § 70, stk. 2, at der foretages en sammenligning af tilbageindekserede vurderinger, når der beregnes kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 1-3, § 68, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., § 69 og § 70, stk. 2, ændres, da der ikke med de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 52, til ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og vurderingerne for de tidligere år fra og

med 1. oktober 2011 inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

§ 67, stk. 3, foreslås ændret således, at der foretages tilbageregning, selvom Skatteforvaltningen træffer afgørelse om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b. Hvis genoptagelsessagen fører til en ændring af vurderingen, foretages der en sædvanlig genberegning efter § 73, stk. 1. Borgeregens retsstilling ændres derfor ikke som følge af den foreslåede ordning.

Genberegningen foretages og ny kompensation beregnes uanset den foreslåede § 73, stk. 4, hvorefter kompensationen fastlås ved den oprindelige genberegning.

Ændringen skyldes, at det systemteknisk er vanskeligt at udsætte tilbageregning til efter Skatteforvaltningens afgørelse om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b.

Det foreslås yderligere præciseret i ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 1, 2 pkt., at det er kategoriseringen i denne lovs §§ 3 og 4, som alene afgør hvilket prisindeks, der skal anvendes ved tilbageregningen for hele perioden fra 2011-2020. Har en ejendom f.eks. været en erhvervsjendom frem til 2017, men herefter skiftet anvendelse til ejerlejlighed til beboelse, og er den derfor kategoriseret som en ejerbolig efter denne lov, vil det være prisindekset i § 45, stk. 1, nr. 2, som skal anvendes ved tilbageregning for hele perioden, uanset at ejendommen før 2017 var en erhvervsjendom.

Det foreslås endvidere, at ejendomsvurderingslovens § 68, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., ophæves.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 54.

Til nr. 53

Ejendomsvurderingslovens § 71 omhandler situationer, hvor der ved vurdering af ejerboliger pr. 1. januar 2020 og andre ejendomme pr. 1. januar 2021 etableres en samlet vurdering mellem ejendomme. Bestemmelsen omfatter både den situation, hvor der ikke hidtil har været en samlet vurdering, og hvor en tidligere samlet vurdering ikke videreføres.

I den situation, hvor der etableres en samlet vurdering af ejendomme, medfører § 71, stk. 1, at de tidligere vurderinger af ejendommene enten samles eller adskilles, således at der kan ske en sammenligning med en nye vurdering af hensyn til beregningen af en potentiel kompensation efter tilbagebetalingsordningen i § 64.

I den modsatte situation, hvor ejendomme, der hidtil har været vurderet samlet, men hvor samvurderingen ophører, vil der ikke være individuelle vurderinger af de enkelte ejendomme i den forudgående periode. Ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 2, medfører i disse tilfælde, at de pågældende ejendomme til brug for sammenligningen fortsat skal betragtes som samlede ud fra et beregningsteknisk hensyn. Det er således uden betydning, at ejerkredsen er ny, da sammenligningen foretages mellem en forholdsmæssig andel af de samlede ejendomme og den nye vurdering.

I andre tilfælde, hvor de pågældende ejendomme ikke er sammenlignelige på grund af f.eks. ændringer i grundstørrelsen eller bygningsareal i året efter en almindelig vurdering, skal der efter ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 3, foretages en konkret vurdering af, hvorledes vurderingen af ejendommen ville have været, hvis ejendommen ikke var ændret.

Ejendomsvurderingslovens § 72 omhandler den situation, hvor en samlet vurdering kun har fundet sted en del af den forudgående periode. Sådanne ejendomme anses for ikke at være samvurderet i forhold til tilbagebetalingsordningen. Etableres en samlet vurdering i løbet af perioden, skal ejendomsværdien og grundværdien fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den seneste vurdering foretaget forud for den samlede vurdering.

I den omvendte situation, hvor en samlet vurdering ophører i perioden, fordeles ejendomsværdien og grundværdien forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme. Ligesom efter ejendomsvurderingslovens § 71, stk. 3, foretages der efter § 72, stk. 4, en konkret vurdering af, hvorledes vurderingen af en samlet ejendom ville have været, hvis der har været ændringer af betydning for vurderingen.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens §§ 71 og 72 ophæves, da samvurdering af disse ejendomme ikke vil kunne identificeres automatisk i hverken det nye eller det gamle ejendomsvurderingssystem som følge af utilstrækkeligt datagrundlag.

Den foreslåede ændring vil medføre, at ejendomme, der har været samvurderet i hele perioden mellem 2011 til 2020, vil få beregnet én kompensation. For ejendomme, der i perioden 2012 til 2019 har været samvurderet, men ikke længere er samvurderet, og ejendomme, hvor samvurdering er etableret, vil kompensation blive tildelt for den samvurderede ejendom henholdsvis den ene af ejendommene, der eksisterede, før samvurderingen blev etableret.

En ejer vil ikke få tilbud om kompensation for øvrige ejendomme, som det videreførte ejendomsnummer er ført sammen med for perioden, før samvurderingen etableredes. Dette skyldes, at ejendommen ikke vil eksistere som en selvstændig ejendom i 2020. Der vil derfor ikke være en vurdering at basere kompensationsberegningen på.

Der vil dog i visse tilfælde kunne ske en identificering af ejendommene ved udtagelse af de omhandlede ejendomme til beregningskontrol som følge af uoverensstemmelse mellem kompensationsbeløbets størrelse og ejendommens forhold.

Ejeren, der modtager tilbud om kompensation, vil have mulighed for at klage og derved opnå en genberegning for samvurderede ejendomme, der ikke er omfattet af kompensationstilbuddet, da der i klagesagen sker individuel behandling af alle de omhandlede ejendomme.

Til nr. 54

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, skal der først foretages en sammenligning af vurderingerne for at finde frem til de ejendomme, der får en lavere ejendomsvæ-

diansættelse henholdsvis grundværdiansættelse med den nye vurdering end dem, der hidtil har dannet grundlag for beskatning. Herefter beregnes kompensation for disse ejendomme.

Det foreslås, at § 73, stk. 1, nyaffattes, så der ikke ved beregningen af kompensation vil skulle foretages en sammenligning af de tilbageindekserede vurderinger og de gamle vurderinger inden beregning af kompensation. Der vil i stedet skulle foretages en beregning for alle ejendomme, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen, uanset om den nye vurdering er væsentligt højere end den tidligere vurdering. Herved sikres, at alle de ejendomsejere, der potentielt er blevet opkrævet for meget i skat, får beregnet en kompensation.

Den foreslåede nyaffattelse af § 73, stk. 1, vil ikke ændre på beregningernes udfald i forhold til den hidtil gældende affattelse af bestemmelsen, idet bestemmelsen alene vil angive de nødvendige procedurer ved beregning af kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Til nr. 55

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 2, at der ved genberegning af de skatter, der er beregnet efter en vurdering, indgår ejendomsværdi og grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter tilbageregning til det aktuelle år.

Det foreslås, at det i § 73, stk. 2, præciseres, at tilbageregning til det aktuelle år vil ske efter ejendomsvurderingslovens §§ 65-70 med den konsekvens, at hele kompensationsberegningen foretages på ny.

Til nr. 56

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 73, at der skal ske en genberegning af henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, hvis sammenligningen viser, at den ejendomsværdi eller grundværdi, som er ansat ved den første almindelige vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 5, efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier, der er ansat ved en eller flere af de vurderinger, der skal sammenlignes med, og som har dannet grundlag for beskatning.

Resultater genberegningen i et beløb, som for et eller flere år er lavere end den ejendomsværdiskat og/eller den grundskyld, der endeligt er beregnet på grundlag af de relevante ejendomsvurderinger, vil det overskydende beløb blive udbetalt til boligejeren som en kompensation.

Tilbud om kompensation skal efter ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 2, meddeles til ejeren, samtidig med at ejeren modtager den første almindelige vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 5. Udbetalingen af kompensation vil herefter ske efter udløbet af fristen for at klage over den første nye vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 35, a stk. 3, medmindre denne vurdering er påklaget, og sagen stadig er verserende. Efter endt klagesag vil beregningen af kompensation skulle foretages på ny.

Der kan opstå en situation, hvor der i perioden mellem tilbuddet om kompensation er udsendt, og inden selve kom-

pensationen udbetales, rettes i årsopgørelsen. Dette kan eksempelvis være tilfældet ved pensionistnedslag, eller hvis den pågældende ejendom har været ubeboet eller udlejet i visse perioder i løbet af året. Rettelser i årsopgørelsen, efter kompensationstilbuddet er meddelt ejendomsejeren, kan medføre, at den betalte ejendomsværdiskat vil adskille sig fra den ejendomsværdiskat, som tilbuddet blev beregnet ud fra.

Det foreslås, at der i ejendomsvurderingslovens § 73 indsættes et nyt *stk. 4*, så kompensationstilbuddet ikke vil skulle genberegnes ved ændringer efter beregningstidspunktet.

Herved sikres, at efterfølgende ændringer i data, der er lagt til grund ved beregningen af kompensationstilbuddet, og som har betydning for størrelsen af ejendomsværdiskatten, ikke vil give anledning til beregning af et nyt kompensationstilbud. Ændres eksempelvis antallet af dage, en lejlighed har været udlejet, vil dette ikke få betydning for udbetalingen af kompensation.

Kompensationstilbuddet beregnes tidligst fra den 1. juli 2020, og data fra Skatteforvaltningen viser, at der kun foretages mindre ændringer i årsopgørelsen i perioden fra juli til og med december, derfor forventes forslaget alene at ville få betydning for et mindre antal borgere.

For at skabe klarhed for ejendomsejerne vedrørende beregningen af kompensation, vil ejerne gennem planlagte kommunikations- og formidlingskampagner blive oplyst om skæringsdatoen med henvisning til, at ændringer fra den 1. juli 2020 ikke vil indgå i kompensationstilbuddet eller udbetalingen.

Det foreslås endvidere, at der i ejendomsvurderingslovens § 73 indsættes et nyt *stk. 5*, så der i tilfælde, hvor en eller flere ejendomsejere klager over den nye vurdering foretaget pr. 1. januar 2020 henholdsvis pr. 1. januar 2021, vil skulle ske en genberegning af kompensationen ved afslutningen af klagesagen med alle de ændringer, der er foretaget i den oprindelige ejendomsværdiskat på årsopgørelsen fra 2011 og frem.

Dette kan illustreres med to eksempler:

#### *Eksempel 1*

En boligejer får ændret den oprindeligt betalte ejendomsskat, efter at der er udsendt tilbud om kompensation. Ejeren vælger ikke at klage over den nye vurdering pr. 1. januar 2020, hvorfor ændringerne ikke bliver omfattet af kompensationen efter tilbagebetalingsordningen.

#### *Eksempel 2*

En boligejer får ændret den oprindeligt betalte ejendomsskat og vælger at klage over vurderingen pr. 1. januar 2020. Får boligejeren medhold i klagen, vil der skulle ske en genberegning af kompensationstilbuddet. Der vil ligeledes skulle foretages en ny beregning af kompensationen, hvis boligejeren ikke får medhold i klagesagen, bl.a. af hensyn til renteberegningen af kompensationsbeløbet.

Vurderingen af, hvornår en afgørelse efter forslaget er påklaget, og hvornår en klagesag er afsluttet, skal foretages på

samme måde, som når en klagesag kan siges at være påklaget henholdsvis endeligt afsluttet, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 75 og 77, jf. tillige afsnit 2.11.1. i de almindelige bemærkninger.

#### Til nr. 57

Det følger af overskriften før ejendomsvurderingslovens § 74, at der foretages en tilbagebetaling af skatter.

Det foreslås, at overskriften ændres til »Udbetaling og bortfald af kompensation«, så den i højere grad vil afspejle afsnittets indhold.

#### Til nr. 58

Det følger af § 74, stk. 1, 1. pkt., at der udbetales kompensation, hvis genberegningen efter § 73 viser, at de oprindeligt beregnede skatter for ét eller flere år har været for høje.

Det foreslås, at det i ejendomsvurderingslovens § 74, *stk. 1, 1. pkt.*, tilføjes, at der er tale om en samlet kompensation for alle årene. Det vil betyde, at krav på kompensation vil indtræde samlet ved udløbet af klagefristen for vurderingerne pr. 1. januar 2020 og 1. januar 2021 eller ved endt klagebehandling. Kompensationen splittes ikke op i forhold til de år, hvor de beregnede skatter har været for høje, og behandles ikke som tilbagebetaling af skatter for de pågældende år, men som et samlet tilbud om kompensation for de år, som tilbuddet vedrører.

Det foreslås endvidere, at ejendomsvurderingslovens § 74, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen vil skulle beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

#### Til nr. 59

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, at tilbagebetaling skal ske til ejendommens nuværende ejer eller ejere henholdsvis andre tidligere ejere, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindeligt beregnede skatter i de tilfælde, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 1, skal udbetales kompensation.

I praksis opkræves grundskylden i de fleste kommuner over to rater, hvor den første rate opkræves i starten af året, og den sidste rate medio året. Da kompensationstilbuddet vil skulle meddeles ejendomsejeren fra den 1. juli 2020, vil der blive taget højde for, at kompensationen meddeles til den ejendomsejer, som hæfter for grundskylden.

I visse kommuner opkræves grundskylden imidlertid over flere end to rater. Dette medfører, at der kan forekomme tilfælde, hvor en kommune opkræver den sidste rate af grundskylden, efter at kompensationstilbuddet er meddelt til de relevante ejendomsejere. Da kompensationstilbuddet omfatter grundskylden for hele 2020, vil kompensationstilbuddet i disse tilfælde vedrøre endnu ikke opkrævet grundskyld.

I tilfælde, hvor der sker ejerskifte, efter at kompensationstilbuddet er meddelt til den tidligere ejer, vil det betyde, at en ny ejer vil hæfte for den sidste rate af grundskylden,



mens den tidligere ejer har modtaget tilbuddet om kompensation for hele 2020, idet Skatteforvaltningen i sagens natur ikke på forhånd kan vide, hvem der hæfter for den fulde grundskyld i 2020, hvis beregningen og meddelelsen af kompensationstilbuddet ligger før den sidste opkrævning af grundskyld i 2020.

Det foreslås derfor at det i ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, 1. pkt., vil fremgå, at tilbud om kompensation altid vil skulle udsendes til den, der hæfter for skatterne på tidspunktet for beregningen af tilbuddet. Det vil dermed være op til en ny ejer, der vil skulle betale en eller flere rater af grundskylden, at blive kompenseret af den tidligere ejer via refusionsopgørelsen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at udbetaling af kompensation altid vil skulle ske til den, der er registreret som ejer af ejendommen på beregningstidspunktet, uagtet at der sker ejerskifte efterfølgende.

Det foreslås endvidere, at ejendomsvurderingslovens § 74, stk. 2, 1. pkt., ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen vil skulle beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 60

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, 1. pkt., at tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen skal ske efter det tidspunkt, hvor fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis 1. januar 2021 udløber, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1, medmindre denne vurdering er påklaget. I tilfælde, hvor vurderingen er påklaget, foretages tilbagebetaling dog efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, jf. § 75, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, 1. pkt., ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen vil skulle beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Det foreslås endvidere at ændre ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, 2. pkt., så det vil fremgå, at udbetaling af kompensation vil ske efter det tidspunkt, hvor klagesagen m.v. er endeligt afsluttet.

Med de foreslåede ændringer præciseres det, at krav på kompensation indtræder ved klagefristens udløb eller ved endelig afgørelse af en eventuel klagesag. Herved fastslås stiftelsestidspunktet for krav på kompensation, af hensyn til de tilfælde, hvor kravet vil kunne anvendes til modregning i gæld til det offentlige.

Til nr. 61

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 3, at der ikke foretages tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling via Nemkontoordningen ikke er mulig.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilba-

gebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, vil have karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 62

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 4, at tilbagebetalinger efter § 75, stk. 1, i enhver henseende behandles civilretligt som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af.

Det foreslås, at § 75, stk. 4, ændres, så kompensationen ikke civilretligt vil skulle betragtes som tilbagebetaling af skatter. Dog vil kompensationen i relation lejelovgivningen, jf. reglerne i lejelovens 52 og erhvervslejelovens § 12, fortsat skulle betragtes som tilbagebetaling af skatter. Forslaget vil herved ikke have betydning for lejeres krav på kompensation.

I relation til Skatteforvaltningens modregning

i udbetaling af kompensation vil kompensationen skulle anses for et samlet kompensationsbeløb på udbetalingstidspunktet og ikke tilbagebetaling af skatter for de enkelte år, tilbagebetalingsordningen vedrører. Den foreslåede ændring vil desuden betyde, at transporter i overskydende skatter for de pågældende år ikke vil omfatte kompensationen, hverken helt eller delvist.

Til nr. 63

Det foreslås at indsætte to nye stykker i § 75 som stk. 5 og 6, da det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 62, at kompensationen ikke vil skulle behandles civilretligt som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen beregnes på grundlag af.

Kompensationsbeløb vil ikke være overskydende skat, og vil derfor ikke skulle forrentes efter de herom gældende regler eller efter skattelovgivningens regler i øvrigt ved for sen udbetaling. I stedet foreslås det fastsat i et nyt stk. 5, der med lovforslaget vil blive stk. 3, at der vil skulle gælde en betalingsfrist, hvorefter kompensationsbeløb vil skulle udbetales senest 30 dage efter kravets indtræden.

Endvidere foreslås det fastsat i et nyt stk. 6, at der ikke kan gives transport i krav på kompensation, før krav herpå er stiftet.

Til nr. 64

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. og 2. pkt., at der tale om en tilbagebetaling af skatter.

Det foreslås, at bestemmelserne ændres, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, vil have karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 65

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 1, 1. pkt., at kompensationsbeløb, der skal tilbagebetales, forren-

tes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensationen er udregnet for til og med det år, hvor tilbagebetalingen sker. Det følger endvidere af § 76, stk. 1, 2. pkt., at renterne ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det foreslås, at § 76, stk. 1, 1. og 2. pkt., ændres, så det klart vil fremgå, at der er tale om et tillæg, der vil udgøre en del af den samlede kompensation, og ikke en forrentning. Efter den foreslåede ændring vil ingen del af kompensationen være forfalden forud for stiftelsestidspunktet, og der vil derfor ikke være tale om forrentning, men om et tillæg til kompensationen, som vil skulle kompensere for den tid, der er gået frem til det tidspunkt, hvor kompensation for de for meget betalte skatter kan udbetales.

Det foreslås herudover, at der i § 76, stk. 1, 1. pkt., foretages en ændring, så det vil fremgå af bestemmelsen, at der er tale om en udbetaling af kompensation og ikke en tilbagebetaling.

Til nr. 66

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, at kompensation efter tilbagebetalingsordningen sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører.

Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, at en ny vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning, jf. ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3. En efterfølgende ændring af en vurdering, for hvilken der er udbetalt kompensation, vil således ikke medføre en yderligere kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at tilbagebetalingsordningen dels medfører, at ejendomsejere, som har betalt for høj ejendomsskat af de videreførte vurderinger, kompenseres uden en egentlig klagebehandling. Bestemmelsen indebærer således, at ejendomsejerne efter at have taget imod tilbud om kompensation ikke efterfølgende kan få ændret de videreførte vurderinger med heraf afledte skattemæssige konsekvenser.

Efter ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, 2. pkt., gælder det endvidere, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, medfører, at ny en vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 3, hvorefter beregningen af kompensation i situationer, hvor oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, ikke foretages, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

Ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, kan imidlertid give anledning til tvivl i særligt to tilfælde.

For det første kan bestemmelsen give anledning til tvivl om, hvorvidt der alene sker fuld og endelig afregning, hvis tilbagebetalingsordningen konkret resulterer i en egentlig tilbagebetaling.

For det andet er det ikke efter bestemmelsen klart, om fuld og endelig afregning alene gælder i relation til den vurdering, for hvilken der udbetales kompensation, eller om den fulde og endelige afregning også gælder fremtidige skatter, som opgøres på baggrund af denne vurdering, f.eks. grundskatteloftsberegningerne.

Det foreslås derfor, at ejendomsvurderingslovens § 76, stk. 3, nyaffattes, så det klart vil fremgå, at hvis en vurdering som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke er påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på baggrund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. Tilsvarende vil gøre sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Fuld og endelig afregning vil således ikke skulle være betinget af, at tilbagebetalingsordningen konkret resulterer i en egentlig kompensation. Det afgørende vil derimod efter forslaget være, om den videreførte vurdering er påklaget eller anmodet genoptaget. Det vil også gælde, hvis kompensationen er beregnet til 0 kr.

Der vil ikke være tale om fuld og endelig afregning, i det omfang vurderingen efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2 og 3, ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås herudover med forslaget præciseret, at fuld og endelig afregning vil indebære, at der ikke vil kunne ske ændringer i relation til det fremadrettede beskatningsgrundlag. Der vil således ikke kunne ske ændring af skatkestopberegningerne for det pågældende vurderingsår.

Endvidere foreslås det, at hvis en vurdering som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 65, stk. 1, ikke påklages, og der ikke er anmodet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, vil vurderingen ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme kunne genoptages eller ændres. Tilsvarende gør sig gældende for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v.

Herved sikres det, at der heller ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme kan ske genoptagelse eller revision af en vurdering.

Vurderingerne vil med den foreslåede ændring heller ikke kunne genoptages ekstraordinært efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4. Der vil herefter for den pågældende vurdering ske fuld og endelig afregning, også selv om hidtidig praksis underkendes senere ved dom eller ved afgørelse fra

Skatteankestyrelsen, et vurderingsankenævn eller Landskatteretten, eller hvis en praksisændring i andre tilfælde offentliggøres af Skatteministeriet, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4.

Til nr. 67-68

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 1, at der ikke skal udbetales kompensation efter tilbagebetalingsordningen vedrørende almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages inden klagefristen for de nye ejendomsvurderinger.

Det følger endvidere af ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 2, at hvis der er andre vurderinger eller omvurderinger, som er foretaget fra den 1. oktober 2011, der er påklaget, og klagesagen ikke er endeligt afsluttet på tidspunktet for udløbet af fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 for ejerboliger eller pr. 1. januar 2021 for andre ejendomme, udbetales kompensation på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne og eventuelle klagesager som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet. Tilsvarende gælder vurderinger, som på kompensationstidspunktet er under genoptagelse, eller hvor en genoptagelsessag er påklaget.

Vælger ejendommejereren imidlertid at søge om genoptagelse, vil der – som ved klage over vurderingen – skulle foretages en tilbundsående realitetsprøvelse af vurderingerne. Disse vurderinger omfattes derfor ikke af tilbagebetalingsordningen, da der ikke vil være grundlag for at beregne et kompensationstilbud.

Det foreslås derfor i § 1, nr. 67, med ændringerne til *stk. 1*, at der ikke vil skulle udbetales kompensation på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages, eller hvis der er anmodet om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020.

Vurderingen efter forslaget af, hvornår en afgørelse er påklaget, og hvornår en klagesag er afsluttet, skal foretages på samme måde, som når en klagesag kan siges at være påklaget henholdsvis endeligt afsluttet, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 75 og 77, jf. tillige pkt. 2.11.1.

Forslaget vil indebære, at der – som i tilfælde, hvor der er klaget over vurderingerne – tilsvarende ikke vil skulle udbetales kompensation, hvis der er anmodet om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, af en vurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere. Herved sikres det, at der gælder samme regler i tilfælde, hvor ejeren påklager vurderingerne henholdsvis anmoder om genoptagelse, således at ejendommejereren ikke både kan acceptere kompensationstilbud og herefter søge om genoptagelse.

Hensigten med tilbagebetalingsordningen er at sikre bolig ejere en hurtig og smidig kompensation og samtidig imødegå en lang sagsbehandlingstid i klagesystemet. Derfor fore-

slås det, jf. lovforslagets § 1, nr. 68, at ejere også vil skulle modtage kompensationstilbud efter tilbagebetalingsordningen for vurderingsår, der er påklaget eller hvor der verserer en genoptagelsessag, samtidig med at det vil skulle oplyses, at der ikke udbetales kompensation parallelt med den verserende klage- eller genoptagelsessag. Dette vil bidrage til at modtageren af kompensationstilbud vil kunne træffe et oplyst valg om *enten* at fastholde klage- eller genoptagelsessagen *eller* acceptere kompensationstilbudet.

Verserer en klage- eller genoptagelsessag på tidspunktet for modtagelsen af kompensationstilbudet, vil ejeren inden udløb af klagefristen på 3 måneder fra modtagelsen af kompensationstilbudet, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, kunne vælge at tilbagekalde klagen eller anmodningen om genoptagelse, hvorefter der vil skulle udbetales kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

Vælger ejeren derimod at fastholde klage- eller genoptagelsessagen, vil det medføre, at kompensationstilbudet bortfalder vedrørende vurderingsår omfattet af den konkrete klage- eller genoptagelsessag, men at kompensationstilbudet genberegnes ved afslutningen af klage- eller genoptagelsessagen.

Endvidere foreslås det at ændre bestemmelserne, så det udtrykkeligt vil fremgå, at de beløb, som Skatteforvaltningen ifølge tilbagebetalingsordningen skal beregne med henblik på udbetaling til boligejer, har karakter af en kompensation for for meget opkrævet ejendomsværdiskat og/eller grundskyld.

Til nr. 69

Nogle ejerboliger er beliggende i områder, hvor plangrundlaget tillader boliganvendelse og andre anvendelser som f.eks. erhverv, mens andre ejerboliger er beliggende i områder, hvor plangrundlaget alene tillader erhverv. Disse ejerboliger skal efter ejendomsvurderingsloven vurderes første gang i 2020.

Et parcelhus eksempelvis, som er beliggende i område, hvor plangrundlaget tillader anvendelse til erhverv, vil ud fra den gældende ejendomsvurderingslov skulle have ansat grundværdien ud fra:

- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse med et parcelhus med en bebyggelsesprocent svarende til den tilladte (hvis plangrundlaget også tillader den faktiske anvendelse, og hvis denne anvendelse ikke udnytter bebyggelsesprocenten fuldt ud).
- En beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse som erhvervsgrund.
- En beregning af grundværdien ved faktisk anvendelse med udgangspunkt i det faktiske opførte parcelhus.

Den højeste af de tre ovennævnte beregnede grundværdier vil være den bedste økonomiske anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 17 og 18.

På tidspunktet, hvor de ovennævnte ejendomme skal vurderes, vil erhvervsmodellerne ikke være færdigudviklede med henblik på, at ansættelsen af grundværdien også kan foretages ud fra planlagt anvendelse som erhverv.

Der forventes at være ca. 200.000 parcelhuse, sommerhuse og rækkehuse m.v., hvor plangrundlaget tillader erhverv, og hvor det planlagte vurderingsforslag dermed – efter gældende ret – vil skulle indeholde en erhvervsberegning.

Det foreslås derfor, at der i ejendomsvurderingslovens § 85 a, jf. forslaget § 1, nr. 67, indsættes en overgangsbestemmelse, hvorefter der ved vurderingen pr. 1. januar 2020 af ejerboliger som omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, kun henses til mulige anvendelser til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse ved ansættelser af grundværdien. Er anvendelsen efter § 85 a, 1. pkt., ikke mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, foreslås det, at grundværdien ansættes på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter.

For ejendomme omfattet af forslaget til § 85 a, 1. pkt., hvor det følger af plangrundlaget, at en del af en ejendom skal være alment boligbyggeri eller erhverv, foreslås det videre, at den del af grunden i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter § 18 ansættes til ingen værdi.

Formålet med den foreslåede overgangsbestemmelse er således at sikre, at der ikke foretages erhvervsvurderinger, før modeller hertil er færdigudviklede. Den formodning, som er omtalt i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.7.1., hvorefter, 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, er herefter ikke relevant for vurderingen pr. 1. januar 2020. Tilsvarende gælder for andre typer af ejerboliger som eksempelvis række- og sommerhuse med ejerboliganvendelse, som er beliggende i områder udlagt til erhvervsformål.

En grundværdi ansat efter § 85 a, idet oplysninger i Plandataregistret ikke vurderes at være tilstrækkelige i forhold til den enkelte ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, vil ikke skulle påvirke beregningen af restrummeligheden i planområder med flydende offentlig planlægning. Anvendelsen af den foreslåede bestemmelse i § 85 a for en enkelt ejendom skal derfor heller ikke have betydning for beregningen af udnyttelsesmulighederne for de øvrige grunde i området.

Den foreslåede overgangsbestemmelse vil skulle gælde for de ejerboliger, som vil være omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, hvilket bl.a. er ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og fritidshuse og sommerhuslejligheder. Det bemærkes i tilknytning hertil, at det i § 1, nr. 5, foreslås, at ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 7, ophæves, og at der indsættes et nyt nr. 7 og 8 i § 4, stk. 1.

Den foreslåede løsning i ejendomsvurderingslovens nye § 85 a, vil betyde, at når Plandataregistret indeholder oplysninger om bestemmelser fra plangrundlaget, om at en del af ejendom, skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, og det således også bliver muligt at foretage en beregning af grundværdien ved planlagt anvendelse som erhverv, vil nogle boligejere kunne få højere ansættelser af

grundværdien i forhold til ansættelsen pr. 1. januar 2020, hvor der alene vil blive henset til boligbebyggelse og sommerhus- og fritidsboligbebyggelse.

Den foreslåede bestemmelse er ikke udtryk for en ændring af plangrundlaget, men alene en regel, der bevirker, at der ved grundværdiansættelsen bortses fra mulighederne for at anvende grunden erhvervsmæssigt. Bestemmelsen vil derfor ikke bevirke, at der skal foretages en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. ejendomsvurderingslovens § 40.

I de tilfælde, hvor den foreslåede bestemmelse vil have helt utilsigtede og u hensigtsmæssige konsekvenser for den kompensationsberegning, der vil skulle foretages efter reglerne i kapitel 13 om en tilbagebetalingsordning, vil Skatteforvaltningen kunne og være berettiget til at træffe en konkret begrundet afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes i den konkrete situation, jf. ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Ved vurderingerne pr. 1. januar 2020 foreligger der for Skatteforvaltningen i Plandataregistret ikke tilgængelige oplysninger fra plangrundlaget i relation til, om en del af en ejendom, som er omfattet af forslaget til § 85 a, 1. pkt., skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv.

På den baggrund vil det forekomme, at Skatteforvaltningen ved ansættelse af grundværdien for en ejendom ikke har taget højde for, at det følger af bestemmelser i plangrundlaget, at en del af ejendommen skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv.

Skatteforvaltningen vil derfor ved udsendelse af deklara-tionsmeddelelser og vurderingsmeddelelser oplyse, hvorvidt oplysninger fra plangrundlaget, om at en del af ejendommen skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, er lagt til grund ved ansættelse af grundværdien. Dette skal medvirke til at gøre ejer opmærksom på, at det kan være tilfældet, at Skatteforvaltningen ikke har lagt på de nævnte oplysninger.

Det foreslås som nævnt ovenfor, at den del af grunden, som efter plangrundlaget er omfattet af bestemmelser, hvorefter at en del af ejendommen skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, ingen værdi tillægges i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter § 18. Det betyder, at ved ansættelse af grundværdien indgår den del af grunden, der skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, med 0 kr.

Til nr. 70 og 71

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89, at de videreførte 2011- og 2012-vurderinger kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af meddelelsen om vurderingerne, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 5, eller i forbindelse med at Skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.

Efter stk. 1, 3. pkt., og stk. 2, 3. pkt., gælder adgangen til at påklage de videreførte 2011- og 2012- vurderinger dog ikke ansættelser, som er videreførelser af afgørelser truffet

af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

Formålet med reglen er således at sikre, at det ikke er muligt at påklage ansættelser, der bygger på en videreført vurdering, som et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene allerede har truffet afgørelse om.

Der er imidlertid ikke taget højde for, at i de tilfælde, hvor en videreført vurdering er påklaget og klagesagsbehandlet, er den videreførte vurdering fortsat ikke ansat i aktuelt niveau. I forbindelse med klagesagsbehandlingen er niveauet behandlet i 2011/12-niveau. Der er derfor behov for at udvide klageadgangen for sådanne videreførte vurderinger, hvorefter der åbnes op for, at også disse vurderinger kan blive klagebehandlet i aktuelt niveau.

For ejendomme, hvor der er en igangværende klage- eller genoptagelsessag vedrørende en eller flere af de videreførte vurderinger, følger det af ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 2, at kompensationen først udbetales, når klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet.

Boligejere der har en igangværende klage- eller genoptagelsessag vil derfor skulle tage stilling til klage, uden at have et aktivt tilbud om tilbagebetaling, medmindre de trækker deres klage- eller genoptagelsessag.

Det foreslås på den baggrund at ophæve ejendomsvurderingslovens § 89 *stk. 1, 3. pkt.* og *stk. 2, 3. pkt.*, og i stedet indsætte, at boligejere der har igangværende klage- eller genoptagelsessager vedr. en eller flere videreførte vurderinger, kan påklage de videreførte vurderinger i 3 måneder efter klage- eller genoptagelsessagens endelige afslutning.

Hermed sikres det, at også boligejere, der har igangværende klage- eller genoptagelsessager får tilbud om kompensation sideløbende med at klagefristen over de videreførte vurderinger efter § 89, stk. 1 og 2, i aktuelt niveau, løber.

#### *Til § 2*

Til nr. 1

I ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 3. pkt., henvises til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 2, der vil blive stk. 3 med den foreslåede ændring i forslaget § 1, nr. 2.

Som konsekvens heraf foreslås det, at der i ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1, 3. pkt., vil blive henvist til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3.

#### *Til § 3*

Til nr. 1

Efter ejendomsvurderingslovens § 9 er visse ejendomme undtaget fra vurdering. Dette gælder eksempelvis kolonihavehuse på fremmed grund, som generelt er undtaget fra vurdering.

Kolonihavehuse har typisk karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Ved en kolonihave forstås en have som nævnt i § 2 i lov om kolonihaver, jf. de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211

som fremsat, s. 87 f. De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejeren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen betaler grundskyld derefter.

Som det fremgår af ovennævnte bemærkninger til ejendomsvurderingsloven, er baggrunden for ikke at ville vurdere kolonihavehuse på fremmed grund, at en grundlæggende udfordring ved ansættelse af ejendomsværdier af kolonihavehuse er, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Det vil således kræve betydelige ressourcer at tilvejebringe data til vurdering af kolonihavehuse set i forhold til det provenu, beskatningen vil generere. Konsekvensen af, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke vurderes, er, at der ikke er et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Efter statsskattelovens § 4, litra b, skal der imidlertid skønnes en lejeværdi. Beskatning efter statsskatteloven vil indebære, at lejeværdien vil skulle fastsættes skønsmæssigt, hvilket vil forudsætte, at Skatteforvaltningen i stedet vil skulle »vurdere« og indhente de manglende data, som netop er begrundelsen for, at disse ejendomme fremover ikke vil skulle vurderes.

Det fremgår imidlertid ikke udtrykkeligt af ejendomsvurderingsloven, at kolonihavehuse på fremmed grund heller ikke skal beskattes efter reglerne i statsskatteloven.

Det foreslås derfor, at det i ejendomsværdiskattelovens § 1, stk. 1, præciseres, at der ikke vil skulle ske beskatning af kolonihavehuse på fremmed grund, hverken efter statsskattelovens § 4 eller ejendomsværdiskatteloven, dvs. at kolonihavehuse på fremmed grund ikke løbende vil skulle beskattes.

Til nr. 2

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, kan ejere, der selv beboder en lejlighed i en ejendom med mindst tre og højst seks lejligheder, vælge at blive beskattet efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven i stedet for af lejeværdien af egen bolig, jf. statsskattelovens § 4 b.

For at blive omfattet af ejendomsværdiskatteloven kræver det, at ejeren anmoder om en særskilt vurdering af den beboede lejlighed efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88. Anmodningen skal være modtaget af Skatteforvaltningen senest ved afgivelse af oplysninger efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor lejligheden har været beboet af ejeren.

Efter 3. pkt. skal ejeren senest den 1. oktober i det år, hvor den ovenfor omtalte vurdering foreligger, meddele Skatteforvaltningen, at ejeren ønsker at blive omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

I forbindelse med at vurderingsterminen i 2020 for ejerboliger, der vurderes i lige år, og i 2021 for andre ejendomme, flyttes fra 1. oktober til 1. januar, har det vist sig, at det ikke længere er hensigtsmæssigt med en fast dato som frist for det endelige valg efter 3. pkt. Dette skyldes bl.a., at de nye ejendomsvurderinger vil blive sendt ud løbende og ikke som tidligere på et bestemt tidspunkt.

Det foreslås derfor, at fristen for at meddele Skatteforvaltningen, at den beboede lejlighed vil skulle være omfattet af ejendomsværdiskatteloven, affattes til at være fra den 1. oktober i det år, hvor vurderingen foreligger, til 3 måneder efter, at vurderingen foreligger.

Med den foreslåede affattelse sikres det, at fristen for ejendomssejeren til at vælge, om denne ønsker at være omfattet af reglerne om ejendomsværdiskat, er ens (3 måneder), uanset hvornår ejendomssejeren får den nye ejendomsvurdering.

Til nr. 3-7

Efter gældende ret betaler boligejere ejendomsværdiskat af en ejendomsvurdering fra vurderingsåret, mens de betaler grundskyld (og dækningsafgift) af ejendomsvurderingen i vurderingsåret. Det vil sige, at beskatningsgrundlaget for grundskyld er et år bagefter beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Når de nye boligskatteregler, der skal udmønte forliget »Tryghed om boligbeskatningen«, træder i kraft, vil grundskylden – som tilfældet er i dag for ejendomsværdiskatten – skulle opkræves af Skatteforvaltningen.

Det foreslås, at der indføres samtidighed mellem beregningsgrundlagene for ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Med de foreslåede ændringer i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 1 og § 4 b, stk. 2, nr. 1, vil ejendomsværdiskat for henholdsvis danske og udenlandske ejendomme skulle ske på baggrund af samme ejendomsvurdering, som i dag danner grundlag for beregningen af grundskyld. Således vil ejendomsværdiskatten overgå fra at være fastsat på baggrund af ejendomsvurderingen for indkomståret til i stedet at basere sig på ejendomsværdien som ansat ved ejendomsvurderingen i året før indkomståret.

Den foreslåede samtidighed vil sikre en mere enkel og gennemskuelig beskatning for ejendomssejerne. Samtidig sikres, at ejendomssejer i højere grad vil have kendskab til vurderingen, inden den udgør beskatningsgrundlag, samt at det i langt højere grad vil blive muligt at forskudsregistrere ejendomsværdiskatten korrekt. I dag kender ejendomssejer alene skattestopværdierne i forbindelse med forskudsopgørelsen, mens den aktuelle ejendomsværdi først meddeles umiddelbart før årsopgørelsen for indkomståret. Forslaget vil herved også bidrage til at reducere restskat og overskydende skat.

Med de gældende regler sker der årsvurdering af ejendomme, der er opstået eller væsentligt ændret i perioden fra den seneste vurderingstermin og frem til den næste. I de tilfælde har ejendomsværdiskatten i indkomståret været beregnet på baggrund af ejendomsværdien fra året før indkomst-

året. Hidtil har vurderingsterminen været 1. oktober, hvilket har medført, at ejerboliger, der færdiggøres f.eks. den 2. oktober i vurderingsåret, har været ejendomsværdiskattefri indtil den 1. januar i året efter vurderingsåret – knapt 15 måneder.

Fra 2020 ændres vurderingsterminen til 1. januar. Med den foreslåede samtidighed vil f.eks. nyopståede ejendomme, der færdiggøres den 2. januar, først blive vurderet pr. 1. januar året efter og først blive opkrævet ejendomsværdiskat i det efterfølgende indkomstår. Hermed vil der kunne opstå tilfælde, hvor indførelsen af samtidighed vil medføre, at der gives skattefrihed i to år minus en dag.

Med den foreslåede ændring i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 3, der bliver stk. 2, vil ejendomme, hvor der er sket ændringer som f.eks. ombygning, nybygning m.v., og hvor denne ændring er omfattet af ejendomsvurderingen i indkomståret, blive beskattet fra det pågældende indkomstår af den nye ejendomsvurdering i stedet for først fra året efter.

De øvrige ændringer omhandler mindre tilpasninger på baggrund af indførelsen af samtidighed.

*Til § 4*

Til nr. 1

Efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013 med senere ændringer, skal grundskatteloftet omberegnes, hvis der i vurderingen, som danner grundlag for den aktuelle grundværdi efter § 1, stk. 2, nr. 1, er sket ændring af ejendommens areal, anvendelses- eller planforhold, eller hvis der er opstået en ny ejendom.

Det foreslås, at der efter § 31 i lov om kommunal ejendomsskat indsættes et nyt kapitel om særlige regler for fastsættelse af grundskyld i 2021 og 2022. Det foreslås desuden, at der i det nye kapitel indsættes en ny § 32, hvorefter der i stedet for § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, vil gælde særlige overgangsregler i 2021 for ejerboliger, der vurderes pr. 1. januar 2020, og i 2022 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, men vurderes pr. 1. januar 2021.

Den kommunale ejendomsbeskatning består i henhold til lov om kommunal ejendomsskat af to elementer: 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, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat.

Siden skatteåret 2003 har der været et loft over grundlaget for beregningen af den kommunale grundskyld, det såkaldte grundskatteloft. Grundskatteloftet udgør en stigningsbegrænsning, som indebærer, at kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kro-

ner, der er omfattet af grundskatteloftet, men i stedet grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Reguleringsprocenten fastsættes af finansministeren med tilslutning af Folketingets Finansudvalg, som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag for skatteåret (svarende til kalenderåret) tillagt 3 pct., jf. § 1, stk. 3 i lov om kommunal ejendomsskat. Reguleringsprocenten kan ikke overstige 7 pct., og der er hermed et loft over de årlige stigninger i betalingerne af grundskylden ved uændret grundskyldpromille.

Grundskatteloftet er defineret i § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013 med senere ændringer, og beregnes ud fra den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens aktuelle grundværdi. Der tages hensyn til fradrag for forbedringer og fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 pct.

Der skal således efter § 1, stk. 2, nr. 2, foretages en sammenligning mellem en aktuel ansættelse og en fremskrevet værdi af basisårets ansættelse, og grunden skal derfor, som den aktuelt ser ud, være sammenlignelig med grunden, som den så ud i basisåret.

Det er derfor nødvendigt at omberegne grundskatteloftet i tilfælde, hvor grundens areal ændres, hvor grunden ændrer anvendelse eller planforhold, eller hvor der opstår en ny ejendom, jf. den tidligere gældende § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, eller ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, 2 og 5.

Efter de gældende regler sker dette ved, at der foretages en yderligere ansættelse af grundværdien i forbindelse med vurderingen i det år, hvor ændringerne er foretaget, som fremreguleres med reguleringsprocenterne mellem basisåret og beskatningsåret i stedet for at bruge den afgiftspligtige grundværdi.

Fremrykningen af beskatningsgrundlaget ved lov nr. 61 af 16. januar 2017 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om kommunal ejendomsskat med senere ændringer, betyder imidlertid, at den aktuelle grundværdi udgøres af grundværdien fra det forudgående år i stedet for de to forudgående år.

Med lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love med senere ændringer, blev fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2021. Det betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2020 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2021, vil være tale om en 1-årig forskydning.

Ejendomsskatten i 2020 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2018 (f.eks. 100.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2019 (f.eks. 50.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2020, mens ejendomsskatten for 2021 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2020 (f.eks. 150.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2020 (75.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2021. Fremrykningen af beskatningsgrundlaget medfører således, at grundværdien for 2019 hverken bruges til at beregne ejendomsskatten for ejerboliger i 2020 eller 2021.

Fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme m.v. blev ligeledes udskudt med to år, så denne først har virkning fra den 1. januar 2022. Dette betyder, at der ved beregningen af ejendomsskatten i 2021 vil være en 2-årig forskydning af beskatningsgrundlaget, mens der ved beregningen af ejendomsskatten for 2022 vil være tale om en 1-årig forskydning.

Ejendomsskatten i 2021 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2019 (f.eks. 100.000 kr.) og

den afgiftspligtige grundværdi fra 2020 (f.eks. 50.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2021, mens ejendomsskatten for 2022 beregnes af den laveste af grundværdien fra 2021 (f.eks. 150.000 kr.) og den afgiftspligtige grundværdi fra 2021 (75.000 kr.) reguleret med reguleringsprocenten for 2022. Fremrykningen af beskatningsgrundlaget medfører således, at grundværdien for 2020 hverken bruges til at beregne ejendomsskatten for erhvervsejendomme m.v. i 2021 eller 2022.

Da vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 hverken anvendes til beskatning i 2020 eller 2021, og vurderingen af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 hverken anvendes til beskatning i 2021 eller 2022, bliver ændringen af loftet som følge af den yderligere ansættelse af grundværdien i forbindelse med vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 aldrig effektueret, hvorfor beskatningsgrundlaget bliver forskelligt i henholdsvis den aktuelle vurdering og grundskatteloftet.

Hensigten med den yderligere ansættelse af grundværdien i vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 er, at den skal erstatte grundskatteloftet fra året før, således at ejendomsskatteberegningen bliver korrekt. Når den pågældende vurdering ikke anvendes direkte til fastsættelsen af den aktuelle afgiftspligtige grundværdi, vil en ændret loftansættelse tilsvarende ikke medføre en omberegning af grundskatteloftet efter § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat.

Det foreslås, at der indsættes særlige overgangsregler i § 32 i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013 med senere ændringer, der vil skulle træde i stedet for § 1, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat, i 2020 og 2021. Med overgangsreglerne sikres det, at en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende vurderingslov pr. 1. oktober 2019 for ejerboliger og pr. 1. oktober 2020 for er-

hvervsejendomme m.v., medtages i fastsættelsen af grundskatteloftet i 2021 henholdsvis 2022. Hermed sikres det, at sammenligningen mellem den aktuelle vurdering og basisårets vurdering baseres på sammenlignelige forhold.

I tilfælde, hvor der både foretages en yderligere ansættelse af grundværdien for ejerboliger pr. 1. oktober 2019 og samtidig en tilbageindeksering af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40 pr. 1. januar 2020, anvendes den tilbageindekserede grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 40.

Foretages der en tilbageindeksering af grundværdien pr. 1. januar 2020, vil den tilbageindekserede grundværdi være helt sammenlignelig med den aktuelle grundværdi, og der vil derfor ikke være behov for også at bruge den yderligere ansatte grundværdi fra året før.

Tilsvarende foreslås det, at hvis der både foretages en yderligere ansættelse af grundværdien for erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2020 og samtidig en tilbageindeksering af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40 pr. 1. januar 2021, vil den tilbageindekserede grundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 40 anvendes.

Foretages en tilbageindeksering af grundværdien pr. 1. januar 2021, vil den tilbageindekserede grundværdi være helt sammenlignelig med den aktuelle grundværdi, og der er derfor ikke behov for også at bruge den yderligere ansatte grundværdi fra året før.

Det sikres således med forslaget, at alle ændringer fra og med den 2. oktober 2018 til og med den 1. oktober 2019 for ejerboliger medtages i fastsættelsen af grundskatteloftet i 2021 efter § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, og at alle ændringer fra og med den 2. oktober 2019 til og med den 1. oktober 2020 for erhvervsejendomme m.v., vil blive taget med i fastsættelsen af grundskatteloftet i 2022 efter § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat.

#### *Til § 5*

##### Til nr. 1

Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, regulerer den skattemæssige virkning af vurderinger, der er genoptaget ekstraordinært og vurderinger eller en del af en vurdering, som er foretaget efter § 33, stk. 3.

Ordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, kan ske efter anmodning fra ejeren og andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat, eller på foranledning af vurderingsmyndigheden, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2. Vurderingsmyndigheden kan, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 og 2, genoptage en ejendomsvurdering ordinært senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget, hvis det kan godtgøres, 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.

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, kan Skatteforvaltningen efter anmodning fra en klageberettiget, jf. § 35 a, stk. 2, eller af egen drift ekstraordinært genoptage en vurdering efter udløbet af den frist, der er nævnt i stk. 1, hvis det konstateres, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, jf. stk. 1, eller foretage en vurdering eller en del af en vurdering, hvis denne ved en fejl ikke er foretaget.

Det er en betingelse for ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, tillægges genoptagelse efter stk. 3 skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, med mindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget. Det vil sige, at udgangspunktet er, at afgørelsen kun har fremadrettet skattemæssig virkning. Hvis ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag, har ændringen eller foretagelsen af vurderingen også bagudrettet skattemæssig virkning.

I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse og en overordnet myndighed efterfølgende har ændret den ændrede vurdering, sonder vurderingsmyndigheden i praksis mellem anmodningssager og egen drift sager:

I anmodningssager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkomende vurderingstermin, dvs. pr. 1. oktober, efter anmodningstidspunktet.

I egen drift sager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkomende vurderingstermin, dvs. pr. 1. oktober, efter udsendelse af den oprindelige afgørelse i genoptagelsessagen.

I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden afslår en anmodning om ekstraordinær genoptagelse og en overordnet myndighed efterfølgende ændrer afgørelsen, tillægger vurderingsmyndigheden den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra den førstkomende vurderingstermin, dvs. pr. 1. oktober, efter tidspunktet for den oprindelige anmodning om genoptagelse, hvis ændringen skal tillægges fremadrettet skattemæssig virkning.

De afledte krav på ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af en ændret eller foretaget vurdering efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse af vurderinger er tidsmæssigt begrænset af forældelsesreglerne. Forældelsesfristerne for ejendomsværdiskat afledt af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering er reguleret i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, som har en forældelsesfrist på 10 år. Forældelsesfristerne for grundskyld og dækningsafgift er reguleret i forældelsesloven, hvor udgangspunktet er en forældelsesfrist på 3 år.



Der henvises i øvrigt til afsnit 2.13.1.1 i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås ved affattelsen af *stk. 7*, at bestemmelsen kun vil skulle regulere den afledte skattemæssige virkning af ændring eller foretagelse af en vurdering, der genoptages ekstraordinært i det eksisterende ejendomsvurderingssystem. Det betyder, at bestemmelsen kun vil skulle omfatte vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter §§ 87 og 88 i ejendomsvurderingsloven.

Ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering foreslås at få virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, medmindre ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald foreslås det, at genoptagelsen tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget. Dette vil være en videreførelse af de eksisterende regler for den skattemæssige virkning.

Det vil sige, at udgangspunktet fortsat vil være, at afgørelsen kun vil have fremadrettet skattemæssig virkning. Hvis ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag eller manglede, vil ændringen eller foretagelsen af vurderingen også have bagudrettet skattemæssig virkning.

Undtagelsen fra hovedreglen vil efter forslaget fortsat være den situation, hvor resultatet af genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren ikke har været i god tro. Hvis en fejl er begået af en offentlig myndighed, herunder af Skatteforvaltningen eller en privat aktør – eksempelvis en tidligere ejer – vil spørgsmålet fortsat være, om ejeren vidste eller burde have vidst, at der forelå en fejl. Med andre ord om ejeren har været i god tro. Hvis ejeren af en ejendom eksempelvis bygger 100 m<sup>2</sup> til sit hus, og tilbygningen ved en simpel tastefejl hos en offentlig myndighed kun bliver registreret med 10 m<sup>2</sup> – eller hvis ejeren helt undlader at registrere tilbygningen – og ejendommen vurderes derefter, må det formentlig stå klart, at ejeren ikke kan være i god tro. Det skal dog understreges, at spørgsmålet om god tro eller ej altid må bero på en konkret bedømmelse.

Som noget nyt foreslås det, at en ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt af en ændring eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, der er genoptaget eller foretaget ekstraordinært, alene kan ske inden for frister svarende til fristerne i skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1.-4. pkt.

Efter skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1. pkt., skal varsel om ordinær genoptagelse af en ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat på Skatteforvaltningens initiativ udsendes senest den 1. maj i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Efter § 26, stk. 1, 2. pkt., skal ansættelsen foretages senest den 1. august i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Denne frist gælder dog ikke for den skat-

teberegning, der er en følge af ansættelsen, jf. 3. pkt. Efter 4. pkt. kan fristen forlænges efter anmodning fra den skattepligtige.

Disse frister vil efter forslaget således angive, hvor langt tilbage i tid en ændring eller foretagelse af en vurdering, der er genoptaget ekstraordinært, kan medføre efteropkrævning af ejendomsværdiskat. Det betyder 3 år bagud.

Med den foreslåede henvisning til skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., er det således ikke selve bestemmelsen, men de tilsvarende frister, der foreslås anvendt.

Det betyder, at reglerne for den afledte skattemæssige virkning af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger i det eksisterende ejendomsvurderingssystem ændres, så Skatteforvaltningens mulighed for at efteropkræve ejendomsværdiskat på baggrund af en ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering i det eksisterende ejendomsvurderingssystem generelt vil blive begrænset til 3 år. Det svarer – for så vidt angår fristen – til, at skatteansættelsen genoptages ordinært. Det vil efter forslaget fortsat være en forudsætning for, at der kan ske efteropkrævning, at genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og at ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne eller foretagne vurdering var foretaget på et fejlagtigt grundlag eller manglede.

Reglerne om ekstraordinær genoptagelse af ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat i skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1 og 2, foreslås således ikke at skulle finde anvendelse, bortset fra i de tilfælde, hvor en afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat efter skatteforvaltningslovens almindelige fristregler i §§ 26 og 27 vil være til gunst for ejeren. For de tilfælde foreslås en ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat at skulle ske efter disse almindelige regler. På den måde sikres, at ingen ejere stilles ringere end efter de gældende regler.

Den foreslåede tidsmæssige afgrænsning af det afledte krav på ejendomsværdiskat omfatter ikke grundskyld og dækningsafgift. Det skyldes, at grundskyld og dækningsafgift ikke er omfattet af skatteforvaltningslovens fristregler for genoptagelse af ansættelse af indkomst- og ejendomsværdiskat, og at krav på grundskyld og dækningsafgift forældes efter forældelseslovens almindelige regler.

For personer med enkle økonomiske forhold gælder der en forkortet skatteansættelsesperiode, jf. bekendtgørelse nr. 1305 af 14. november 2018 om en kort frist for skatteansættelse af personer med enkle økonomiske forhold. Reglerne om forkortet ligningsfrist i denne bekendtgørelse finder ikke anvendelse på krav afledt af en ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 5. pkt.

Med den foreslåede henvisning til § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., foreslås det, at den korte ligningsfrist i bekendtgørelsen ikke finder anvendelse for afgørelser om ansættelse af og ændring af ansættelse af ejendomsværdiskat afledt af ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering.

Som noget nyt foreslås det endvidere, at der ikke skal kunne ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 eller tidligere år i de tilfælde, hvor en ejer kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til det daværende SKAT eller til Skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering, eller at der (helt eller delvist) mangler at blive ansat ejendomsværdiskat. Dog foreslås det, at der skal kunne ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, i de tilfælde, hvor ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren. Indkomståret 2018 er valgt som skæringsår, fordi der den 1. januar 2019 endnu ikke er foretaget vurdering eller omvurdering for indeværende indkomstår (2019).

Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer, at Skatteforvaltningen skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige for Skatteforvaltningens arbejde. Det foreslåede dokumentationskrav er rettet mod ejeren. Skatteforvaltningens opgave i den forbindelse er at vurdere den fremlagte dokumentation og at foretage de eventuelle – begrænsede – efterprøvelser, som den fremlagte dokumentation giver grundlag for. I nogle tilfælde vil en dokumentation således kunne danne grundlag for nærmere undersøgelser i Skatteforvaltningen. Det kan f.eks. være tilfælde, hvor en ejer angiver at have kontaktet Skatteforvaltningen på eksakte datoer.

I de tilfælde, hvor en ejendom er – eller i den relevante periode – har været ejet af flere i sameje og den ene ejer kan løfte dokumentationskravet, vil det føre til, at kravet anses for opfyldt for dem alle.

Har en ejer senest den 31. december 2018 rettet henvendelse til en anden myndighed, f.eks. en kommune, som har oversendt henvendelsen til Skatteforvaltningen, vil det svare til, at ejeren har rettet direkte henvendelse til Skatteforvaltningen.

Der kan ikke på forhånd opstilles en udtømmende opstilling over, hvilken type dokumentation der påkræves. Dokumentation vil f.eks. kunne foreligge i form af e-mails eller registrerede forsøg på at foretage ændringer i ejendomsværdiskatteansættelsen via den digitale selvbetjeningsløsning »TastSelv«. Det vil bero på en konkret vurdering fra sag til sag, om det med dokumentationen fra ejer er tilstrækkelig sandsynliggjort, at ejeren har rettet henvendelse til Skatteforvaltningen om de forhold, der er nævnt i den foreslåede bestemmelse.

Skatteforvaltningen vil til opfyldelse af den almindelige vejledningspligt som led i behandlingen af de konkrete sager skulle anmode den enkelte ejer om at fremsende relevant dokumentation eller sandsynliggørelse for eventuelle henvendelser foretaget af ejeren senest den 31. december 2018.

I de tilfælde, hvor en ejer selv har indberettet et grundlag for ejendomsværdiskat, hvor et sådan manglede, foreslås det, at der alene vil kunne ske tilbagebetaling af ejendomsværdiskatten, hvis ejerens betaling for den 3-årige periode overstiger den ejendomsværdiskat, der skal betales efter den

nye beregning. Har ejeren f.eks. betalt 10.000 kr. i ejendomsværdiskat og den fornyede beregning bliver 12.000 kr., vil der ikke ske tilbagebetaling. Omvendt vil ejeren få tilbagebetalt 2.000 kr., hvis en ny vurdering og afledt skattemæssig beregning resulterer i ejendomsværdiskat på 8.000 kr.

Endeligt foreslås, at det ved affattelsen af bestemmelsen præciseres, at også virkningstidspunktet for foretagelse af vurderinger eller dele af vurderinger, der ved en fejl ikke er foretaget, jf. stk. 3, er omfattet af stk. 7.

Til nr. 2

Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, regulerer den skattemæssige virkning af vurderinger, der er genoptaget ekstraordinært og vurderinger eller en del af en vurdering, som er foretaget efter § 33, stk. 3.

Ordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, kan ske efter anmodning fra ejeren og andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat, eller på foranledning af vurderingsmyndigheden, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2. Vurderingsmyndigheden kan, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 og 2, genoptage en ejendomsvurdering ordinært senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget, hvis det kan godtgøres, 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.

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, kan Skatteforvaltningen efter anmodning fra en klageberettiget, jf. § 35 a, stk. 2, eller af egen drift ekstraordinært genoptage en vurdering efter udløbet af den frist, der er nævnt i stk. 1, hvis det konstateres, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, jf. stk. 1, eller foretage en vurdering eller en del af en vurdering, hvis denne ved en fejl ikke er foretaget.

Det er en betingelse for ekstraordinær genoptagelse efter § 33, stk. 3, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, tillægges genoptagelse efter stk. 3 skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, med mindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget. Det vil sige, at udgangspunktet er, at afgørelsen kun har fremadrettet skattemæssig virkning. Hvis ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på fejlagtigt grundlag, har ændringen eller foretagelsen af vurderingen også bagudrettet skattemæssig virkning.

I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden har truffet afgørelse om genoptagelse og en overordnet myndighed efter-

følgende har ændret den ændrede vurdering, sonder vurderingsmyndigheden i praksis mellem anmodningssager og egen drift sager:

I anmodningssager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkomende vurderingstermin efter anmodningstidspunktet.

I egen drift sager tillægges den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra førstkomende vurderingstermin efter udsendelse af den oprindelige afgørelse i genoptagelsessagen.

I de tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden afslår en anmodning om ekstraordinær genoptagelse og en overordnet myndighed efterfølgende ændrer afgørelsen, tillægger vurderingsmyndigheden den ændrede vurdering skattemæssig virkning fra den førstkomende vurderingstermin efter tidspunktet for den oprindelige anmodning om genoptagelse, hvis ændringen skal tillægges fremadrettet skattemæssig virkning.

De afledte krav på ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af en ændret eller foretaget vurdering efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse af vurderinger er tidsmæssigt begrænset af forældelsesreglerne. Forældelsesfristerne for ejendomsværdiskat afledt af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering er reguleret i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, som har en forældelsesfrist på 10 år. Forældelsesfristerne for grundskyld og dækningsafgift er reguleret i forældelsesloven, hvor udgangspunktet er en forældelsesfrist på 3 år.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.12.1 i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at den afledte skattemæssige virkning af ændring eller foretagelse af en vurdering efter §§ 5 og 6 i ejendomsvurderingsloven, der ekstraordinært bliver genoptaget, og vurderinger eller en del af en vurdering, som er foretaget efter § 33, stk. 3, bliver reguleret i et nyt stykke, der indsættes efter stk. 7 og bliver *stk. 8*.

Efter forslaget vil en ændring eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, der er genoptaget eller foretaget ekstraordinært skulle have virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted. Det vil sige, at udgangspunktet vil være, at afgørelsen kun vil have fremadrettet skattemæssig virkning.

Det foreslås, at der skal gælde en undtagelse til denne regel, hvorefter ændringen eller foretagelsen af vurderingen også skal have bagudrettet virkning.

Ved vurderingen af, om en ændring eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering, der er genoptaget eller foretaget ekstraordinært, der er til ugunst for ejeren, også skal tillægges bagudrettet skattemæssig virkning, vil der efter forslaget skulle lægges vægt på, om ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har handlet på en måde, som har ført til, at vurderingen er foretaget på et urigtigt eller ufuldstændigt grundlag eller, at vurderingen ikke er blevet ændret. Den foreslåede bestemmelse omfatter også tilfælde, hvor en ejer, herunder en evt. senere ejer, ikke

har taget initiativ til at få ændret en fejlagtig vurdering eller at få foretaget en manglende vurdering.

Den foreslåede betingelse om, at den skattepligtige skal have handlet mindst groft uagtsomt, svarer til, hvad der gælder på skatteområdet i øvrigt, herunder ved ekstraordinær ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 5.

Vurderingen af, om der foreligger grov uagtsomhed eller forsæt efter skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 5, er identisk med vurderingen i forhold til de tilsvarende begreber i straffebestemmelserne i skattekontrolloven. Bestemmelsens anvendelse er imidlertid ikke betinget af, at der gøres et strafansvar gældende mod den skattepligtige. Uanset at der således ikke er rejst en straffesag, eller der eventuelt er sket frifindelse i denne, kan bestemmelsen således finde anvendelse, idet baggrunden for udfaldet i straffesagen kan bero på straffesagens særlige karakter herunder eksempelvis andre krav til bevisets styrke end i den civile skattesag.

Efter forslaget vil Skatteforvaltningen skulle foretage en individuel vurdering i hver enkelt sag, herunder af, om der foreligger grov uagtsomhed eller simpel uagtsomhed, idet simpel uagtsomhed efter forslaget ikke vil kunne begrunde afledt skattemæssig virkning tilbage i tid.

I vurderingen af, hvornår der foreligger grov uagtsomhed eller forsæt efter den her foreslåede bestemmelse vil praksis fra vurderingen efter § 27, stk. 1, nr. 5, skulle indgå.

Efter forslaget vil afledte krav på ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af en ændret eller foretaget vurdering efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse af vurderinger tidsmæssigt fortsat være begrænset af forældelsesreglerne. Forældelsesfristerne for ejendomsværdiskat afledt af en ekstraordinær genoptagelse af en vurdering er reguleret i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, som har en forældelsesfrist på 10 år. Forældelsesfristerne for grundskyld og dækningsafgift er reguleret i forældelsesloven, hvor udgangspunktet er en forældelsesfrist på 3 år.

Det foreslås med indsættelsen af § 33, stk. 8, at der i forbindelse med indførelsen af det ny ejendomsvurderingssystem indføres to frister for vurderingsmyndighedens behandling af sager om ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering. Dels en reaktionsfrist på 6 måneder for vurderingsmyndighedens udsendelse af varsel om ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller del af vurdering fra tidspunktet, hvor Skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder genoptagelsen. Dels en frist hvorefter vurderingsmyndigheden vil skulle genoptage eller foretage vurderingen inden for 3 måneder fra en sådan varsling.

Vurderingsmyndighedens overskridelse af de foreslåede frister vil alene være af betydning for den afledte skattemæssige virkning af ejendomsværdiskat af den ekstraordinært genoptagne eller foretagne vurdering. Overskridelse af fristerne vil således ikke have betydning for, om den ekstraordinære genoptagelse eller den ekstraordinære foretagelse af vurderingen kan finde sted.

Den foreslåede reaktionsfrist på 6 måneder vil begynde at løbe fra kundskabstidspunktet, mens den foreslåede 3-månedersfrist for genoptagelsen eller foretagelsen af vurderingen løber fra varslingen herom. Fristerne svarer til det, som gælder for ekstraordinær genoptagelse af ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2.

Efter skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2, om skatteansættelser anses kundskabstidspunktet for at være det tidspunkt, hvor Skatteforvaltningen er kommet i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger til, at der foreligger grundlag for ekstraordinær genoptagelse.

Efter forslaget vil kundskabstidspunktet på vurderingsområdet være det tidspunkt, hvor Skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder fravigelsen af fristerne i skatteforvaltningslovens § 33 stk. 2, jf. stk. 1. Det vil sige, at når vurderingsmyndigheden er i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger til, at det kan godtgøres, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektive konstaterbare faktiske forhold.

Hvornår kundskabstidspunktet indtræder, vil bero på en konkret vurdering af, hvornår der foreligger et tilstrækkeligt grundlag for, at vurderingsmyndigheden kan varsle ekstraordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering. Det indgår i vurderingen af fastlæggelsen af kundskabstidspunktet, at Skatteforvaltningen er én myndighed, og at oplysninger, som foreligger i en af de syv styrelser i Skatteforvaltningen, efter omstændighederne kan og skal give anledning til yderligere undersøgelse og dermed indgå i fastlæggelsen af kundskabstidspunktet.

Udover den foreslåede reaktionsfrist foreslås en frist, hvorefter vurderingsmyndigheden vil skulle genoptage eller foretage vurderingen inden for 3 måneder fra varslingen.

I tilfælde, hvor en overskridelse af den foreslåede 3-månedersfrist er sket ved, at vurderingsmyndigheden har imødekommet en anmodning om fristforlængelse fra ejeren, foreslås det, at fristudsættelsen ikke skal have betydning for den afledte skattemæssige virkning af ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, som i medfør af forældelsesreglerne i skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, vil være op til 10 år.

De foreslåede frister svarer til de frister, som gælder for ekstraordinær genoptagelse af ansættelsen af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 2. Fristerne indebærer, at i tilfælde, hvor der reageres efter 6 måneder eller træffes afgørelse om ændring af vurderingen senere end 3 måneder efter varslingen herom, vil en ansættelse af ejendomsværdiskat afledt af en afgørelse om ændring eller foretagelse af en vurdering, der er genoptaget ekstraordinært, alene kunne ske inden for frister som svarer til fristerne i skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1.-4. pkt.

Efter skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1. pkt., skal varsel om ordinær genoptagelse af en ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat på Skatteforvaltningens ini-

tativ udsendes senest den 1. maj i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Efter § 26, stk. 1, 2. pkt., skal ansættelsen foretages senest den 1. august i det fjerde år efter indkomstårets udløb. Denne frist gælder dog ikke for den skatteberegning, der er en følge af ansættelsen, jf. 3. pkt. Efter 4. pkt. kan fristen forlænges efter anmodning fra den skattepligtige.

Disse frister vil efter forslaget således angive, hvor langt tilbage en ændring eller foretagelse af en vurdering, der er genoptaget ekstraordinært, kan medføre efteropkrævning af ejendomsværdiskat. Det betyder 3 år bagud.

Med den foreslåede henvisning til skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1-4. pkt., er det således ikke selve bestemmelsen, men de tilsvarende frister, der foreslås anvendt.

For personer med enkle økonomiske forhold gælder der en forkortet skatteansættelsesperiode, jf. bekendtgørelse nr. 1305 af 14. november 2018 om en kort frist for skatteansættelse af personer med enkle økonomiske forhold. Reglerne om forkortet ligningsfrist i denne bekendtgørelse finder ikke anvendelse på krav afledt af en ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 5. pkt.

Med den foreslåede henvisning til § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., foreslås det, at den korte ligningsfrist i bekendtgørelsen ikke finder anvendelse for afgørelser om ansættelse af og ændring af ansættelse af ejendomsværdiskat afledt af ekstraordinær genoptagelse af en ejendomsvurdering.

Med forslaget vil det opnås, at en ændring af en vurdering kun kan medføre efteropkrævning af ejendomsværdiskat i op til 10 år, hvis følgende tre betingelser er opfyldt: Afgørelsen er til ugunst for ejeren, ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har handlet på en måde, som har ført til, at vurderingen er foretaget på et urigtigt eller ufuldstændigt grundlag, og de foreslåede reaktionsfrister er overholdt. Det vil sige, at vurderingsmyndigheden har reageret indenfor 6 måneder, efter at myndigheden er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder genoptagelsen af vurderingen, ligesom vurderingsmyndigheden senest 3 måneder efter varslingen skal have truffet afgørelse i sagen. På den måde vil reglerne også på dette punkt tilnærme sig de regler, som generelt gælder på skatteområdet.

De foreslåede frister for vurderingsmyndighedens behandling af sager om ekstraordinær genoptagelse skal sikre ejerne mod efteropkrævning i op til 10 år i tilfælde af myndighedspassivitet.

Den foreslåede tidsmæssige afgrænsning af det afledte krav på ejendomsværdiskat omfatter ikke grundskyld og dækningsafgift. Det skyldes, at grundskyld og dækningsafgift ikke er omfattet af skatteforvaltningslovens fristregler for genoptagelse af ansættelse af indkomst- og ejendomsværdiskat, samt at krav på grundskyld og dækningsafgift forældes efter forældelseslovens almindelige regler, det vil sige som udgangspunkt efter 3 år.

Til nr. 3-5

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, at Skatteforvaltningen af egen drift til og med den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb kan afsende varsel som nævnt i lovens § 20, stk. 1, jf. stk. 4 (en såkaldt agterskrivelse), om foretagelse eller ændring af en vurdering af en fast ejendom. En ændring skal være gennemført senest den 1. oktober samme år.

Efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2, kan Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsættelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

Efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 4, kan Skatteforvaltningen efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører forhøjelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

Skatteforvaltningen har således efter gældende ret mulighed for og efter omstændighederne pligt til af egen drift at foretage revision af en allerede foretaget ejendomsvurdering, herunder f.eks. grundværdiansættelsen, som viser sig at være fejlbehæftet, uanset om fejlen beror på faktiske eller retlige forhold, eller på grund af en ændring af vurderings-skønnet vedrørende det lokale prisniveau.

Det betyder, at hvis en klageinstans eller domstol ændrer en grundværdiansættelse i en konkret vurdering, skal Skatteforvaltningen vurdere, om resultatet udelukkende har betydning for den pågældende ejendom, eller om resultatet af klage- eller retssagen vedrører forhold, der har betydning for andre ejendomme. Skatteforvaltningen skal således undersøge, om resultatet af klage- eller retssagen skal have afsmitende effekt, således at der skal ske revision af vurderingen af andre ejendomme, hvor forholdene er sammenlignelige.

I den vurderingsnorm, der er indført med ejendomsvurderingsloven, ligger en usikkerhedsmargin, som er afspejlet i reglerne i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, (om ekstraordinær genoptagelse) og § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3, og § 45, stk. 2 (om klagemyndighedernes reaktionsmuligheder). Efter de nævnte regler kan en ansat grundværdi ikke genoptages ekstraordinært eller ændres ved klage, hvis der ikke er grundlag for at ændre grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Baggrunden for de gældende regler om begrænsning af adgangen til at ændre vurderinger findes således i den nye vurderingsnorm, der er begrundet i, at der altid vil være en vis usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. En vurdering vil således kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert. For nogle ejendomsstyper kan usikkerheden være højere, men det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på plus/minus 20 pct.

En ejer, der får en afgørelse fra en klagemyndighed, kan således kun få ændret sin grundværdi, hvis klagemyndigheden vurderer, at ændringen er uden for det acceptable skøn på 20 pct.

Det foreslås, at der i skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 2 og 4, indsættes et nyt punktum, hvorefter Skatteforvaltningens revisionsadgang vil være begrænset i de tilfælde, hvor en klagemyndighed eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8. Det foreslås, at Skatteforvaltningen kun vil kunne varsle ændring ved revision af en foretaget vurdering af andre ejerboliger på grundlag af resultatet af klage- eller retssagen, hvis der er tale om ejerboliger, der er påvirket af helt sammenlignelige forhold til den klage- eller domstolsbehandlede grundværdi, og hvor ændringen vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.

Med den foreslåede præcisering om »helt sammenlignelige forhold« tages på den ene side hensyn til, at en sammenlignelig ejerbolig vil kunne ligge i en større afstand til den konkrete ejerbolig, og sikrer på den anden side Skatteforvaltningen mod at skulle overveje revision af alle landets ejerboliger, hver gang en klage- eller retssag ændrer en grundværdiansættelse, men udelukkende af ejerboliger, der er underlagt helt sammenlignelige forhold.

Den foreslåede ændring vil endvidere betyde, at Skatteforvaltningens revisionsadgang i de tilfælde, hvor en klagemyndighed eller domstol har ændret en grundværdiansættelsen for en konkret ejerbolig, afgrænses til de ejerboliger med helt sammenlignelige forhold, der er påvirket af det eller de sammenlignelige forhold i en sådan grad, at hensyntagen hertil vil medføre en ændring af grundværdiansættelsen på mere end 20 pct.

Forslaget om at indføre en tilsvarende grænse på 20 pct. for adgangen til at ændre grundværdiansættelser ved revision som følge af resultatet af konkrete klage- eller retssager om ændring af værdiskønnet betyder således, at der sker en harmonisering af adgangen til at ændre ikke-påklagede vurderinger med klagemyndighedernes reaktionsmuligheder og muligheden for ekstraordinær genoptagelse. Den foreslåede ændring vil indebære, at »naboer«, der ikke har klaget inden for fristen, ikke stilles bedre end ejere, som har klaget rettidigt og taget klagemyndighedens konkrete afgørelse til efterretning.

Den foreslåede ændring vil ikke ændre Skatteforvaltningens pligt til at foretage genoptagelse på baggrund af konkrete faktiske forhold, der kan begrunde genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

Forslaget vil heller ikke have betydning for tilfælde, hvor en afgørelse eller dom kan karakteriseres som en generel praksisændring, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4, eller hvor der af anden grund kan gennemføres ændring af grundværdiansættelsen for andre ejendomme under henvisning til reglerne om genoptagelse.

Til nr. 6

Efter skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, 1. pkt., er forældelsesfristen 10 år for krav afledt af en ekstraordinær ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. § 27, stk. 1, og ekstraordinær fastsættelse af afgiftstilsvaret eller godtgørelse af afgift, jf. § 32, stk. 1, samt for ekstraordinær genop-

tagelse af ejendomsvurderinger, jf. § 33, stk. 3-5 samt stk. 7 og 8.

Det foreslås, at henvisningen til § 33, stk. 7 og 8 ændres til stk. 7-9.

Den foreslåede ændring af skatteforvaltningslovens § 34 a, stk. 4, 1. pkt., er en konsekvens af forslaget i § 5, nr. 2, om et nyt stykke, der foreslås indsat efter stk. 7. Det gældende stk. 8 bliver herefter stk. 9.

#### Til § 6

Til nr. 1

Med § 3, nr. 2, i lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love med senere ændringer, blev tidspunktet for, hvornår anmodning om at blive beskattet efter ejendomsværdiskatteloven for 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, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, tilpasset ændringen af vurderingsterminen fra 1. september til 1. januar. Bestemmelsen er endnu ikke trådt i kraft.

Bestemmelsen ville medføre, at ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., og § 4 b, stk. 1, nr. 1, konsekvensændres på grund af forslaget om at ændre vurderingsterminen fra den 1. september til den 1. januar fra og med året efter det rådighedsår henholdsvis indkomstår, hvor der første gang foreligger en vurdering foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6 for den pågældende ejendomstype. Bestemmelsen var alene en lovteknisk justering.

Det foreslås, at lov om ændring af ejendomsvurderingslovens § 3, nr. 2, ophæves, idet kriteriet om valg af beskatning inden den 1. januar i vurderingsåret erstattes med en tre måneders frist, jf. lovforslagets § 3, nr. 2. Den foreslåede ophævelse er af lovteknisk karakter.

Det foreslås herudover, at en række ændringer af ejendomsværdiskatteloven i ændringslov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love med senere ændringer, ophæves. Ændringerne er endnu ikke trådt i kraft og vil med den foreslåede indførelse af samtidighed i lovforslagets § 3, nr. 3-7, ikke længere være relevante.

#### Til § 7

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2020.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 3, nr. 4, 5 og 7, træder i kraft den 1. januar 2021. I 2020 vil ejendomsværdiskatten hermed blive fastsat på baggrund af den videreførte ejendomsvurdering fra 2019. Forslaget indebærer, at ejendomme, der f.eks. ombygges eller nybygges mellem 2. oktober 2019 og 1. januar 2020, først ejendomsværdibeskattes fra 2021.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 6 træder i kraft den 31. december 2019. De vedtaget ændringer, der foreslås ophævet med lovforslagets § 6, træder i kraft den 1. januar 2020. For at sikre, at ændringerne ikke når at træde i kraft inden de ophæves, foreslås det, at ikrafttræden for § 6, sættes til den 31. december 2019.

Det foreslås i *stk. 4*, at § 1, nr. 27, og § 5, nr. 3-5 ikke finder anvendelse, hvis klagesagen vedrører en vurdering foretaget efter 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. 1625 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Forslaget indebærer, at klager over vurdering foretaget efter det gamle vurderingssystem, ikke vil være omfattet af de foreslåede regler. Hermed vil sådanne klagesager skulle behandles efter de hidtil gældende regler.

Det foreslås i *stk. 5*, at § 5, nr. 1, i denne lov også skal finde anvendelse for ansættelsen eller ændringen af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt af en vurdering eller en del af en vurdering, der er ekstraordinært genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, hvis denne ændring eller foretagelse er sket fra og med den 1. juni 2019 og frem til lovens ikrafttræden, og hvis vurderingsmyndigheden har tillagt ændringen eller foretagelsen skattemæssig virkning efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, 2. pkt. Det vil sige tilfælde, hvor den ekstraordinært genoptagne eller foretagne vurdering er blevet tillagt bagudrettet skattemæssig virkning.

Reglen skal sikre, at ejere, for hvem vurderingsmyndigheden har truffet en sådan afgørelse fra og med den 1. juni 2019 og frem til lovens ikrafttræden, vil blive behandlet efter samme regler for den afledte ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, som ejere, hvor vurderingsmyndigheden først træffer afgørelse efter lovens ikrafttræden.

I tilfælde, hvor Skatteforvaltningen i nævnte periode måtte have truffet afgørelse om den afledte ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat på baggrund af ovennævnte type afgørelse fra vurderingsmyndigheden, vil sagen skulle genoptages og behandles efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 5, nr. 1, hvis det vil være til gunst for ejeren.

Loven gælder hverken for Færøerne eller Grønland, fordi de love, der foreslås ændret, ikke gælder for Færøerne eller Grønland og ikke indeholder en hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne eller Grønland.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende lov

## Lovforslaget

## § 1

I ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, som ændret ved § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018 og § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

§ 2. Ved fast ejendom forstås i denne lov:

1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger ejet af den samme som den, der ejer grunden.

2-3) ---

Stk. 2. ---

§ 3. Told- og skatteforvaltningen beslutter som led i vurderingen, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

1) Ejerbolig, jf. § 4.

2) Landbrugsejendom.

3) Skovejendom.

4) Erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Stk. 2. ---

§ 4. Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendommers vedkommende højst indeholder to boligenheder:

1-6) ---

7) Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme som nævnt under nr. 1 og 3.

1. I § 2, stk. 1, nr. 1, indsættes efter ”grunden”: ”jf. dog stk. 2”.

2. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.”  
Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

3. I § 3, stk. 1, nr. 4, indsættes efter ”Erhvervs-ejendom”: ”, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver.”.

4. § 4, nr. 7, ophæves, og i stedet indsættes:

”7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.

8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden er beliggende i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden

den alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.”

**5.** I § 4 indsættes som *stk. 2*:

”*Stk. 2.* Beslutning efter stk. 1, nr. 1-5, om ejendommens anvendelse træffes ud fra de oplysninger, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af enheder og bygninger beliggende på grunden, medmindre disse oplysninger må anses for åbenbart urigtige. Foreligger der ikke registreringer i Bygnings- og Boligregistret om anvendelsen af bygninger og enheder beliggende på grunden, træffes beslutning efter stk. 1 på baggrund af oplysninger om ejendommens samlede karakter.”

**§ 5.** Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog §§ 87 og 88.

*Stk. 2.* Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

**§ 6.** Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87 og 88:

1-4) ---

5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.

6-9) ---

10) Ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

**6.** I § 5, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse” til: ”hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg”.

**7.** I § 6, *stk. 1, nr. 5*, indsættes efter ”på hvilke der er foretaget”: ”nedrivning,” og ”, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse” udgår.

**8.** I § 6, *stk. 1, nr. 10*, ændres ”betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt” til: ”en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører”.



11) Ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.

12) Ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort.

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Begivenheder som nævnt i stk. 1, nr. 6, 8 og 9, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning, hvis den pågældende begivenhed medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

*Stk. 4. ---*

## § 7. ---

*Stk. 1-2. ---*

*Stk. 3.* Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold dokumenteres eller konstateres. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom.

*Stk. 4.* Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 10, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for en samlet vurdering ikke længere er opfyldt, mens begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 11, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor behovet for en ny eller ændret fordeling er opstået. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

**§ 10.** For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

1-2) ---

**9.** I § 6, stk. 1, nr. 11, ændres ”§ 35 skal foretages eller ændres” til: ”§§ 35, 36 eller § 37, skal foretages, eller hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller § 37, skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres”.

**10.** I § 6, stk. 1, nr. 12, og § 40, stk. 1, nr. 9, ændres ”byggemodningsarbejder” til: ”byggemodning”.

**11.** I § 6, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

”Ændrer en ejendom kategori, så ejendommen ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, skal ejendommen enten vurderes eller omvurderes ved den førstkommende vurderingstermin i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke anses for væsentlig eller af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.”

**12.** I § 7, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

”Begivenheder omfattet af 2. pkt. anses dog for indtruffet på det tidspunkt, da hændelsen fandt sted, hvis told- og skatteforvaltningen modtager dokumentation for tidspunktet for skaden på ejendommen.”

**13.** I § 7, stk. 4, 2. pkt., og § 41, stk. 2, 2. pkt., ændres ”på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort” til: ”1 år efter det tidspunkt, hvor der er meddelt godkendelse af et vejprojekt, medmindre andet dokumenteres”.

**14.** I § 10, stk. 1, nr. 3, ændres ”§ 35, stk. 1” til ”§ 35, stk. 1 eller 3, jf. stk. 1”.

3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

4-5) ---

*Stk. 2.* ---

**§ 15.** Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

*Stk. 2.* Ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog §§ 10 og 12. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien. For bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, ansættes alene en ejendomsværdi. I vurderingen indgår endvidere fordelinger som nævnt i §§ 35-37 og ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning.

*Stk. 3.* ---

**§ 16.** Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

*Stk. 2.* ---

**15. I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres ”§§ 28-33” til: ”§§ 19 a, 19 b og 28-33”.**

**16. I § 15, stk. 2, 4. pkt., ændres ”fordelinger som nævnt i §§ 35-37” til: ”andre dele af vurderinger foretaget efter denne lov”.**

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

”*Stk. 3.* Indgår der ved ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien modelberegninger, vil konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold ikke skulle medregnes ved ansættelsen, hvis forholdene samlet set påvirker ansættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien med mindre end 5 pct.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

**18. I § 16 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:**

”*Stk. 2.* Ejendomsværdien ansættes inklusive moms. Anvendes ejendommen eller selvstændige dele heraf til andre formål end beboelse, indgår værdien af ejendommen eller af disse selvstændige dele dog i ansættelsen eksklusivt moms.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**§ 17.** Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

*Stk. 2.* Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. §§ 18 og 19.

**§ 18. ---**

*Stk. 1-2. ---*

**19.** I § 17 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Grundværdien ansættes inklusive moms. Kan grunden eller dele heraf udelukkende anvendes til andre formål end beboelse, ansættes værdien af grunden eller af disse dele dog eksklusivt moms. Kan grunden eller dele heraf anvendes til både boligformål og andre formål, foretages opgørelsen inklusivt moms, hvis beboelse anses for bedste økonomiske anvendelse, og eksklusivt moms, hvis andre formål anses for bedste økonomiske anvendelse, jf. stk. 1.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**20.** I § 17, *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

”Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af §§ 42 eller 43 i lov om planlægning.”

**21.** I § 18 indsættes som *stk. 3-6*:

”*Stk. 3.* I områder udlagt til boliganvendelse, hvor Plandataregistret alene indeholder en generel angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien ud fra den faktiske anvendelse, hvis denne er mulig efter Plandataregistret. Den mulige udnyttelse af grunden opgøres efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet baseret på den faktiske anvendelse. Grundens udnyttelse efter *2. pkt.* kan dog ikke opgøres til mere, end hvad der følger af Plandataregistret.

*Stk. 4.* I de tilfælde, hvor Plandataregistret udover en generel angivelse tillige indeholder en specifik angivelse af, hvordan en grund kan anvendes, ansættes grundværdien efter den specifikke anvendelse, hvis dette medfører en højere grundværdiansættelse end en ansættelse efter *stk. 3* eller *5*.

*Stk. 5.* I de stk. 3 nævnte tilfælde, hvor den faktiske anvendelse af grunden ikke er mulig efter Plandataregistret, ansættes grundværdien efter § 20 på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

*Stk. 6.* For ubebyggede grunde, som er omfattet af stk. 3, ansættes grundværdien efter anvendelse som fritliggende enfamiliehus med den udnyttelse, som er mulig efter bygningsreglementet og anden offentlig regulering på vurderingstidspunktet, jf. dog stk. 3, 3. pkt.”

**22.** Efter § 19 indsættes:

”§ 19 a. Grundværdien for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes, uanset § 15, stk. 1, på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

*Stk. 2.* Der ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra ejendomsværdien som nyopført at fratrage ejerlejlighedens bygningsværdi som nyopført. Bygningsværdien for ejerlejligheden som nyopført pr. kvadratmeter boligareal ansættes svarende til bygningsværdien for nyopførte enfamiliehuse af almindelig størrelse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som ejerlejligheden. Bygningsværdien for et nyopført enfamiliehus opgøres som ejendomsværdien som nyopført fratrukket grundværdien.

*Stk. 3.* For ejerlejligheder placeret i en moderejendom, hvor bedste økonomiske anvendelse, jf. § 17, er planlagt anvendelse efter § 18, fordeles den del af moderejendommens samlede grundværdi, der ikke fordeles efter stk. 2, på de enkelte ejerlejligheder efter § 21, der tillægges grundværdien efter stk. 2.

*Stk. 4.* For ejendomme omfattet af stk. 1, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien efter stk. 2 med udgangspunkt i en gennemsnitlig ejerlejlighed.

§ 20. ---

**23.** I § 20, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

*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.* ---

”Til brug for beregningen af udnyttelsen anvendes det bygningsreglement, der er gældende på vurderingstidspunktet, jf. § 5, stk. 1.”

**24.** I § 20 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, hvis told- og skatteforvaltningen foretager en arealopdeling af grunden til brug for vurderingen.”

**25.** Efter § 20 indsættes:

”§ 20 a. Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den faktiske anvendelse og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering, jf. dog stk. 2 og 4.

*Stk. 2.* Indeholder Plandataregistret ikke tilstrækkelige oplysninger om en bebygget eller ubebygget grunds udnyttelsesmuligheder til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien efter den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering på baggrund af den anvendelse, der må anses som grundens bedste økonomiske planlagte anvendelse, jf. dog stk. 4.

*Stk. 3.* Indeholder Plandataregistreret ikke tilstrækkelige oplysninger om en ubebygget grunds mulige anvendelse og udnyttelse til at ansætte grundens værdi efter §§ 18-19 b, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som fritliggende enfamiliehus i byzone og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering. For de i 1. pkt. nævnte tilfælde, hvor den ubebyggede grund er beliggende i sommerhusområde, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som sommerhus og den udnyttelse, som er mulig efter det gældende bygningsreglement og anden offentlig regulering. For de i 1. pkt. nævnte tilfælde, hvor den ubebyggede

**§ 21.** For ejerlejligheder ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal. Ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi fordeles på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

*Stk. 2.* Er der ikke tinglyst et fordelingstal, eller er ikke hele ejendommen fordelt ved de tinglyste fordelingstal, anvendes samme fordelingstal, som blev anvendt ved den sidst foretagne vurdering eller omvurdering efter §§ 87 eller 88, forudsat at der ikke senere er tinglyst et andet fordelingstal.

*Stk. 3.* Er der ikke fastsat fordelingstal som nævnt i stk. 1 og 2, fastsættes fordelingstal af told- og skatteforvaltningen på grundlag af de enkelte lejligheds areal. Told- og skatteforvaltningen fastsætter på samme måde fordelingstal, hvis tinglyste fordelingstal ikke svarer til de faktiske forhold.

*Stk. 4.* Kan der ikke fastsættes fordelingstal efter stk. 1-3, fordeles grundværdien ligeligt mellem lejlighederne.

grund er beliggende i landzone, ansættes grundværdien ud fra en anvendelse som landbrugsjord, medmindre der er meddelt landzonetilladelse, eller den ubebyggede grund er omfattet af §§ 28-33.

*Stk. 4.* Grundværdien for en grund, der ligger i landzone og er omfattet af stk. 1 eller 2, ansættes uden hensyntagen til, hvorvidt grundene kan udstykket.

**26.** I § 21, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter ”grundareal”: ”, jf. dog § 19 a”, og i *3. pkt.* indsættes efter ”Moderejendommens grundværdi”: ”, herunder efter § 19 a, stk. 3.”.

**27.** Efter § 21 indsættes før overskriften før § 22:

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

*Stk. 2.* Foranlediger en ændring omfattet af stk. 1, at told- og skatteforvaltningen ændrer grundværdiansættelsen for en anden ejerbolig efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 3. pkt., stk. 2,

**§ 22. ---**

*Stk. 2.* Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller 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.

**§ 23. ---**

*Stk. 2.* Ansættelsen af fradrag som nævnt i § 22 og i stk. 1 kan ikke genoptages.

**§ 26.** Der tages ved vurderingen af ejerboliger ikke hensyn til udlejningsforhold, medmindre ejerboligen er beliggende på fremmed grund, jf. § 16, stk. 2.

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

3. pkt., eller stk. 4, 3 pkt., anvendes denne ændrede ansættelse ved de to efterfølgende almindelige vurderinger, jf. denne lovs § 5, stk. 1, indekseret efter §§ 45-47, jf. dog § 6, hvis det eller de forhold, som har dannet grundlag for klage- eller retssagens resultat, består og fortsat er af betydning for værdiansættelsen.”

**28.** I § 22, *stk. 2. 1. pkt.*, ændres ”ansættes til” til: ”udgør”.

**29.** I § 23 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Ændres eller ophører en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, hvor ejendommene er omfattet af § 22, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem ejendommene efter grundarealet. Beslutter told- og skatteforvaltningen, at flere ejendomme skal vurderes samlet efter § 2, stk. 3, hvoraf en eller flere af ejendommene er omfattet af § 22, overføres fradraget til enheden af ejendomme, som skal vurderes samlet.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**30.** I § 23, *stk. 2*, der bliver stk. 3, ændres ”Ansættelsen af fradrag” til: ”Fradrag”.

**31.** I § 26 ændres ”§ 16, stk. 2” til: ”§ 16, stk. 3”.

**32.** I § 29, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”§§ 17-20” til: ”§§ 17-20 a”, og i *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”§ 2, stk. 2” til: ”§ 2, stk. 3”.

*Stk. 2.* Er et grundareal som nævnt i stk. 1 ikke afgrænset, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål, jf. dog § 31. Der kan foretages en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, hvis flere bygninger eller arealer udgør en samlet enhed. Findes der ikke bygninger på arealet, ansættes arealets størrelse skønsmæssigt.

**§ 38.** Bliver en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau. Det samme gælder, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, 10 eller 11, er opfyldt, eller hvis en fordeling af ejendomsværdien efter § 36 eller § 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.

*Stk. 2.* ---

**§ 40.** Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, jf. dog stk. 2:

1-3) ---

4) Når en samlet vurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 2.

5-9) ---

*Stk. 2-3.* ---

**§ 45.** Der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme:

1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.

2) Ejerlejligheder til beboelse.

**33.** § 38, *stk. 1*, affattes således:

”Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau:

1) Når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

2) Når der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter denne lovs § 6, stk. 1, nr. 4-8, 10 eller 11, er opfyldt.

3) Når der på en ejendom, som er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, sker ændring af ejendommens grundareal.

4) Når en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, etableres, ændres eller ophører.”

**34.** I § 40, *stk. 1, nr. 4*, indsættes efter ”etableres”: ”, ændres”, og ”§ 2, stk. 2” ændres til: ”§ 2, stk. 3”.



3) Sommerhuse.

4) Landbrugsejendomme.

5) Erhvervsejendomme.

*Stk. 2.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 1, ved tilbageregning for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30, og ved tilbageregning af boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 4, nr. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for sommerhuse og andre fritidshuse og for sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, nr. 3 og 4.

*Stk. 3.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

*Stk. 4.* Ved tilbageregning for skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, og ved fremskrivning af grundværdier af produktionsjord, jf. § 28, tilhørende skovejendomme anvendes det indeks, som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. § 46, stk. 3.

**35.** § 45, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:

”*Stk. 2.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbageregning for:

1) Ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

2) Ejendomme til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 1.

3) Boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30.

4) Boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37.

5) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1.

*Stk. 3.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbageregning for:

1) Ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.

2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.

*Stk. 4.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbageregning for:

1) Sommerhuse og andre fritidshuse og sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.

2) Sommerhuse og andre fritidshuse på fremmed grund og sommerhusejerlejligheder på fremmed grund, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og 4.

3) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i sommerhusområde med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3.

*Stk. 5.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbageregning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28.

*Stk. 6.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbageregning for erhvervsejendomme, grun-

**§ 55.** Told- og skatteforvaltningen kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, økonomiske forhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet.

*Stk. 2-3. ---*

**§ 64.** Told- og skatteforvaltningen foretager efter §§ 65-77 en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog stk. 2 og 3.

de, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skoveejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

*Stk. 7.* Ved tilbageregning for grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 6, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, anvendes det indeks, der anvendes for ejendommen på grunden, jf. § 4, stk. 1, nr. 5. Er der flere forskellige ejendoms-kategorier som nævnt under § 4, stk. 1, nr. 4, beslutter told- og skatteforvaltningen ud fra en bedømmelse af de faste ejendommers samlede karakter, hvilket indeks der anvendes.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

**36.** I § 55, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge Plandataregistrets oplysninger til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.”

**37.** Efter § 58 indsættes i *kapitel 11*:

”§ 58 a. Told- og skatteforvaltningen kan foretage vurdering af ejerboliger efter §§ 5 og 6 og deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a på grundlag af de oplysninger, der er indhentet i medfør af denne lovs §§ 55 og 56.

§ 58 b. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

**38.** Efter § 63 indsættes i *kapitel 12*:

”§ 63 a. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, hvor told- og skatteforvaltningen efter anden lovgivning skal træffe afgørelse eller afgive udtalelse om værdien af fast ejendom.”

**39.** I § 64, *stk. 1*, ændres ”tilbagebetaling af” til: ”kompensation efter tilbagebetalingsordningen for”.

*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen gælder ikke følgende:

1)-2) ---

3) Landbrugsejendomme.

4) Skovejendomme.

5) Ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne.

6)-9) ---

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

*Stk. 4.* Afgørelser efter stk. 3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelser efter stk. 3 er uden betydning for adgangen til at påklage de vurderinger, der kan lægges til grund for afgørelser efter tilbagebetalingsordningen.

**40.** ”3) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som landbrugsejendomme, samt ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var landbrugsejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en landbrugsejendom.

4) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov kategoriseres som skovejendomme, samt ejendomme, som ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var skovejendomme, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var en skovejendom.

5) Ejendomme, som ved vurderingen efter denne lov er ejet af staten, kommunerne eller regionerne, samt ejendomme som, ved en eller flere vurderinger i perioden 2011-2020 var ejet af staten, kommunerne eller regionerne, for så vidt angår de vurderinger, hvor ejendommen var ejet af staten, kommunerne eller regionerne.”

**41.** I § 64, stk. 3, udgår ”i særlige tilfælde”, og som 2. pkt. indsættes:

”Afgørelsen kan omfatte én eller flere vurderinger eller omvurderinger.”

**42.** I § 64, stk. 4, 1. pkt., ændres ”stk. 3” til: ”stk. 1-3”.

**43.** Overskriften før § 65 affattes således:

”Tilbageregning af aktuel vurdering”.

**44.** § 65 affattes således:

”§ 65. Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, tilbageregnes til alle tidligere vurderingsår til og med den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 eller pr. 1. oktober 2012 for ejendomme, der ikke har en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011. Før tilbageregningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct.”

#### *Sammenligning af vurderinger*

**§ 65.** Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 og pr. 1. januar 2021 sammenlignes for hver ejendom med de vurderinger og omvurderinger, der er foretaget af den pågældende ejendom fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, således som disse vurderinger har dannet grundlag for beskatning.

*Stk. 2.* Alle vurderinger og omvurderinger foretaget inden denne lovs ikrafttræden eller efter §§

87 og 88 anses ved sammenligning efter stk. 1 for at være foretaget efter prisforholdene i vurderingsåret.

**§ 66.** Sammenligning efter § 65 foretages for ejerboligers vedkommende for såvel ejendomsværdi som grundværdi for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages. For andre ejendomme foretages sammenligningen alene for grundværdien.

*Stk. 2.* For grundværdier foretages sammenligningen før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.

**§ 67.** Ved sammenligningen tilbageregnes vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021 til de aktuelle år efter reglerne i §§ 44-47. Før tilbageregningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct. Tilbageregnete beløb afrundes efter § 49.

*Stk. 2.* Resultatet af sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73, meddeles ejeren samtidig med resultatet af vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021 eller snarest derefter. Samtidig gives meddelelse til tidligere ejere, jf. § 74, stk. 2.

*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, om en vurdering pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, 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.

**§ 68.** Er ejendomsværdien eller grundværdien for en ejerbolig ændret ved omvurdering foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, herunder hvis ejerlejligheder har ændret fordelingstal, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvur-

**45.** I § 66, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”Sammenligning” til: ”Tilbageregning”, og ”for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages” udgår, og i *2. pkt.* ændres ”foretages sammenligningen” til: ”tilbageregnes”.

**46.** I § 66, *stk. 2*, ophæves.

**47.** § 67, *stk. 1, 1. og 2. pkt.*, affattes således:

”Ved tilbageregning efter § 65 anvendes reglerne i §§ 44-47. Det er kategoriseringen efter §§ 3 og 4, som bestemmer hvilket prisindeks, der anvendes til tilbageregning i hele perioden 2011-2020.”

**48.** I § 67, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73” til: ”tilbageregningen og genberegningen af skatter, jf. § 73, og en eventuel kompensation, jf. § 74”.

**49.** I § 67, *stk. 3*, ændres ”sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse i” til: ”tilbageregningen efter dette kapitel dog på trods af”, og som *2. pkt.* indsættes:

”Medfører told- og skatteforvaltningens afgørelse om genoptagelse af vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, en ændring af vurderingen, genberegnes kompensationen efter § 73, *stk. 1.*”

**50.** I § 68, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021,” til: ”den tilbageregnete ejendoms-

deringen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, med forholdet mellem disse værdier før og efter omvurderingen. De regulerede ejendomsværdier henholdsvis grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

*Stk. 2.* Er grundværdien for en ejendom, som ikke er en ejerbolig, ændret ved omvurdering foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021, med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen. De regulerede grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

**§ 69.** Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, 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 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

**§ 71.** Etableres der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 en samlet vurdering af ejendomme, der ikke hidtil har været vurderet samlet, fordeles til brug for sammenligningen efter § 65 den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 er ansat for de pågældende ejendomme, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget efter §§ 87 eller 88.

*Stk. 2.* Ophører en samlet vurdering af ejendomme ved vurdering af ejerboliger, som vurderes i li-

værdi henholdsvis grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og 2. pkt. ophæves.

**51.** I § 68, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. januar 2021,” til: ”den tilbageregne grundværdi efter § 65 for årene før omvurderingen”, og 2. *pkt.* ophæves.

**52.** I § 69 og § 70, *stk. 2*, ændres ”sammenligningen med tidligere vurderinger” til: ”tilbageregningen til tidligere år”.

**53.** §§ 71 og 72 ophæves.

ge år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller ved vurdering af andre ejendomme pr. 1. januar 2021, som hidtil har været vurderet samlet, betragtes de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65, som om de fortsat er vurderet samlet. Den ejendomsværdi og grundværdi, der lægges til grund for sammenligningen, udgøres af summen af de ejendomsværdier henholdsvis grundværdier, der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 er ansat for de pågældende ejendomme.

*Stk. 3.* Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 af ejendomme som nævnt i stk. 2 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, 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 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

**§ 72.** Er en samlet vurdering af ejendomme etableret eller ophørt inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, anses de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65 for ikke at have været vurderet samlet.

*Stk. 2.* Er en samlet vurdering etableret inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for etableringen af samlet vurdering.

*Stk. 3.* Er en samlet vurdering ophørt inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har

fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samlet vurdering.

*Stk. 4.* Er der i forbindelse med den almindelige vurdering af ejerboliger, som vurderes i lige år pr. 1. januar 2020, jf. § 5, eller af andre ejendomme pr. 1. januar 2021 af ejendomme som nævnt i stk. 2 og 3 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter §§ 87 eller 88, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, 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 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

**§ 73.** Viser sammenligningen efter §§ 65-72, at ejendomsværdi eller grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier ansat ved en eller flere af de forudgående vurderinger, der har dannet grundlag for beskatning, foretages en genberegning af de skatter, der er beregnet efter en vurdering, der er højere end den ejendomsværdi eller grundværdi, der er ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 tilbageregnet til det aktuelle år.

*Stk. 2.* Ved genberegningen indgår ejendomsværdi og grundværdi ansat pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 efter tilbageregning til det aktuelle år. For grundværdien foretages genberegningen efter eventuelle fradrag for grundforbedringer og eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Fradrag og fritagelser som nævnt i 2. pkt. beregnes på grundlag af den tilbagereggede grundværdi.

*Stk. 3.* Er der inden denne lovs ikrafttræden eller i forbindelse med vurdering efter §§ 87 og 88 foretaget en fordeling af ejendomsværdi eller grundværdi i de aktuelle år, anvendes samme forholdsmæssige fordeling ved genberegningen.

**54.** I § 73, *stk. 1*, affattes således:

”Tilbagereggede værdier efter §§ 65-70 anvendes i en genberegning af de skatter, der oprindeligt er beregnet efter vurderinger og omvurderinger i de år, der er sket tilbageregning til.”

**55.** I § 73, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter ”aktuelle år”: ”efter §§ 65-70”.

**56.** I § 73 indsættes som *stk. 4* og *5*:

### Tilbagebetaling

**§ 74.** Resulterer genberegningen efter § 73 i et beløb, der for et eller flere år er lavere end de oprindelig beregnede skatter, udbetales forskellen som en kompensation. Kompensationen er skattefri, når de pågældende ejendomsskatter ikke var fradragsberettigede efter ligningslovens § 14. Tilbagebetaling foretages af told- og skatteforvaltningen.

*Stk. 2.* Tilbagebetaling sker til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de oprindelig beregnede skatter. Ingen andre end dem, der er nævnt i 1. pkt., kan opnå partsstatus i relation til tilbagebetalingsordningen.

**§ 75.** Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis pr. 1. januar 2021 udløber, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, medmindre denne vurdering er påklaget. Er vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 påklaget, foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, herunder ved en eventuel efterfølgende prøvelse ved domstolene, jf. dog § 77.

*Stk. 2.* Der foretages ikke tilbagebetaling til afsluttede dødsboer eller konkursboer. Der foretages endvidere ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer.

*Stk. 3.* Der foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling via Nemkontoordningen ikke er mulig.

*”Stk. 4.* Resulterer genberegningen efter stk. 1-3 i en kompensation, jf. § 74, stk. 1, fastlåses kompensationen til tidspunktet for genberegningen.

**57.** *Overskriften før § 74 affattes således:*

*”Udbetaling og bortfald af kompensation”.*

**58.** I § 74, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”kompensation” til: ”samlet kompensation”, og i *3. pkt.* ændres ”Tilbagebetaling foretages” til: ”Kompensation udbetales”.

**59.** I § 74, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”Tilbagebetaling sker” til: ”Kompensation udbetales”, og efter ”beregnete skatter” indsættes: ”på tidspunktet for beregningen af resultatet af tilbageregningen og genberegningen, jf. § 67, stk. 2”.

**60.** I § 75, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor” til: ”Krav på kompensation indtræder, når”, og i *2. pkt.* ændres ”foretages tilbagebetalingen dog efter det tidspunkt, hvor” til: ”indtræder krav på kompensation dog, når”.

**61.** I § 75, *stk. 3*, ændres ”foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling” til: ”udbetales ikke kompensation i tilfælde, hvor udbetaling”.



*Stk. 4.* Tilbagebetalinger efter stk. 1 behandles civilretligt i enhver henseende som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af.

**§ 76.** Kompensationsbeløb, der skal tilbagebetales, jf. § 74, stk. 1, forrentes med 6,2 pct. pr. påbegyndt år fra og med året efter det år, som kompensationen efter § 74, stk. 1, er udregnet for, til og med det år, hvor tilbagebetalingen sker. Renterne medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

*Stk. 2.* Beløb under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke. Er en ejendom ejet af flere personer i sameje, gælder beløbsgrænsen efter 1. pkt. for den samlede tilbagebetaling til samtlige ejere.

*Stk. 3.* Tilbagebetaling sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører. Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021, at ny vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning som nævnt i 1. pkt., jf. § 67, stk. 3.

**§ 77.** Der foretages ikke tilbagebetaling på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere inden denne lovs ikrafttræden eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages.

**62.** I § 75, *stk. 4*, ændres ”Tilbagebetalinger” til: ”Kompensation”, og ”civilretligt i enhver henseende” ændres til: ”i henhold til § 52 i lov om leje og erhvervslejelovens § 12”.

**63.** I § 75 indsættes som *stk. 5* og *6*:

”*Stk. 5.* Kompensationsbeløbet udbetales senest 60 dage efter kravets indtræden.

*Stk. 6.* Krav på kompensation kan ikke overdrages, før kravet er indtrådt. Aftaler om sådanne overdragelser er ugyldige.”

**64.** I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, og *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”tilbagebetales” til: ”udbetales”, og i *stk. 2, 2. pkt.*, ændres ”tilbagebetaling” til: ”udbetaling”.

**65.** I § 76, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”forrentes med” til: ”tillægges”, og ”tilbagebetalingen” til: ”udbetalingen”, og i *2. pkt.* ændres ”Renterne” til: ”Tillægget”, og efter ”indkomst” indsættes: ””, men behandles i øvrigt som en del af en samlet kompensation”.

**66.** § 76, *stk. 3*, affattes således:

”*Stk. 3.* Er en vurdering som nævnt i § 65, stk. 1, ikke påklaget eller anmodet genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, betragtes ethvert krav, som er opstået eller måtte opstå helt eller delvist på grund af vurderingen, som fuldt og endeligt afregnet i alle henseender. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for dele af vurderinger, ansættelser og fordelinger m.v. Vurderinger som nævnt i 1. og 2. pkt. kan ikke efter udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. januar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020, genoptages eller ændres.”

**67.** I § 77, *stk. 1*, ændres ”foretages ikke tilbagebetaling” til: ”udbetales ikke kompensation”, og efter ”påklages” indsættes: ””, eller anmodes genoptaget efter skatteforvaltningslovens § 33 inden udløbet af klagefristen for vurderingen pr. 1. janu-

*Stk. 2.* Er andre vurderinger eller omvurderinger, som er foretaget fra den 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, påklaget, og er klagesagen ikke endeligt afsluttet på tidspunktet for udløbet af fristen for klage over vurderingen pr. 1. januar 2020 henholdsvis vurderingen pr. 1. januar 2021, foretages tilbagebetaling på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne samt eventuelle klagesager som nævnt i § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet. Tilsvarende gælder vurderinger, som på tilbagebetalingstidspunktet, jf. 1. pkt., er under genoptagelse, eller hvor genoptagelsessag er påklaget.

**§ 89.** Almindelige vurderinger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067

ar 2020 eller pr. 1. januar 2021 for ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020”.

**68.** I § 77, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”andre” til: ”almindelige”, og ”tilbagebetaling” til: ”udbetaling”, og i *2. pkt.* ændres ”tilbagebetalingstidspunktet” til: ”udbetalingstidspunktet”.

**69.** Efter § 85 indsættes:

”§ 85 a. For ejendomme, der er omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-4 og 6-8, og som skal vurderes i lige år, jf. § 5, henses der ved ansættelsen af grundværdien ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020, kun til mulige anvendelser til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, jf. § 18. Er anvendelsen efter 1. pkt. ikke mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter. Følger det af plangrundlaget, at dele af ejendomme omfattet af 1. pkt., skal anvendes til alment boligbyggeri eller anden erhvervsanvendelse, tillægges den del af grunden ingen værdi i forbindelse med vurderingen efter § 18.

*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af stk. 1, der faktisk anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes grundværdien ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 på grundlag af grundens faktiske udnyttelse og anvendelse.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af stk. 1, ses der ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020 efter § 18 bort fra eventuelle byggeretsservitutter omfattet af § 17, stk. 3, 2. pkt.”

**70.** § 89, *stk. 1, 3. pkt.*, affattes således:

”Vurderinger omfattet af 1. pkt., der er påklaget eller under genoptagelse på tidspunktet for frem-

af 30. august 2013 eller efter § 87, 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, er foretaget af ejendomme, der 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, vurderes i lige år som ejerboliger, pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2020, 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, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b. De i 1. pkt. nævnte meddelelser kan dog tidligst påklages fra og med den 1. januar 2020 og 3 måneder frem. 1. og 2. pkt. finder dog ikke anvendelse på ansættelser, der er videreførelser af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landsskatteretten eller domstolene.

*Stk. 2.* Almindelige vurderinger, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 eller efter § 88, 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, er foretaget af ejendomme, der 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, vurderes i ulige år, pr. 1. oktober 2014 og, pr. 1. oktober 2016, pr. 1. oktober 2018 og pr. 1. oktober 2019, 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, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b. De i 1. pkt. nævnte meddelelser kan dog tid-

sendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1, kan påklages i 3 måneder efter klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet. ”

**71. § 89, stk. 2, 3. pkt.,** affattes således:

”Vurderinger omfattet af 1. pkt., der er påkaget eller under genoptagelse på tidspunktet for fremsendelse af tilbud om kompensation efter § 73, stk. 1, kan påklages i 3 måneder efter klage- eller genoptagelsessagen er endeligt afsluttet. ”

ligst påklages fra og med den 1. januar 2020 og 3 måneder frem. 1. og 2. pkt. finder dog ikke anvendelse på ansættelser, der er videreførelser af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, Landskatteretten eller domstolene.

*Stk. 3-4. ---*

**§ 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 erhvervs-mæssigt, 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, nr. 2 eller 3, eller § 35, stk. 1. § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2-7. ---*

**§ 1.** Af boligværdien af egen ejendom som nævnt i § 4, betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4,

## § 2

I ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, foretages følgende ændring:

**1.** I § 9, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres ”§ 2, stk. 2” til: ”§ 2, stk. 3”.

## § 3

I ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 9 i lov nr. 1555 af 19. december 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 1, *stk. 1*, indsættes som *3. pkt.*:

”Ejendomme, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er

litra b, 2. pkt. Ejendomme, som udlejes erhvervs-mæssigt, er dog ikke omfattet af denne lov.

*Stk. 2-3. ---*

**§ 4.** Ejendomsværdiskatten omfatter:

1-5) ---

6) En lejlighed, som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 eller efter § 33 A i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest den 1. oktober 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.

7-11) ---

**§ 4 a.** Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for ejendomme omfattet af § 4, nr. 1-10, anvendes den laveste af følgende værdier:

1) 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i indkomståret.

2)-3) ---

*Stk. 2.* For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning

undtaget for beskatning efter statskattelovens § 4, litra b, 2. pkt., og denne lov.”

**2. § 4, nr. 6, 3. pkt.,** affattes således:

”Det er endvidere en betingelse, at ejeren senest 3 måneder efter, at vurderingen foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov.”

**3. I § 4 a, stk. 1, nr. 1,** indsættes efter ”den pågældende ejendom i”: ”året før”.

**4. I § 4 a, stk. 2, 1. pkt.,** ændres ”anvendes ansættelsen i året før indkomståret i stedet for ansættel-

m.v., og hvor disse ikke er omfattet af ejendoms- vurderingen i året før indkomståret, men af ejendoms- vurderingen i indkomståret, anvendes ansæt- telsen i året før indkomståret i stedet for ansæt- telsen i indkomståret. Hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke vurderes som færdig- bygget ved ejendoms- vurderingen i året før ind- komståret, jf. ejendoms- vurderingslovens § 52 eller § 33, stk. 1, i den tidligere gældende lov om vur- dering af landets faste ejendomme, jf. lovbekend- telse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendoms- vurderingslovens §§ 87 og 88, betales ikke ejendoms- værdiskat i indkomståret. 1. og 2. pkt. gælder uanset stk. 1, nr. 1.

*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 ejendoms- vurderingslovens § 38 eller § 33, stk. 12-15, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejen- domme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. au- gust 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendoms- vurderingslovens §§ 87 og 88, anvendes disse ansættelser fra og med året efter det år, hvor ansættelserne er foretaget, i stedet for ansættelser- ne som nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3. Beregnings- grundlaget for ansættelserne ansat efter ejendoms- vurderingslovens § 38 udgør 80 pct. af ejendoms- værdien.

*Stk. 4-7.* ---

#### **§ 4 b.** ---

*Stk. 2.* Hvis der for ejendomme omfattet af § 4, nr. 11, ikke findes en vurdering som nævnt i stk. 1, udgør beregnings- grundlaget den laveste af føl- gende værdier:

1) Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret.

2)-3) ---

*Stk. 3-5.* ---

sen i indkomståret" til: "anvendes ansættelsen i indkomståret i stedet for ansættelsen i året før ind- komståret", og i 2. *pkt.* ændres "betales ikke ejen- domsværdiskat" til: "anvendes ansættelsen".

**5.** I § 4 a, stk. 3, 1. *pkt.*, udgår "året efter".

**6.** § 4 b, stk. 2, nr. 1, affattes således:

"1) Handelsværdien pr. 1. januar i året før ind- komståret."

*Stk. 6.* Hvis en nybygget ejendom omfattet af § 4, stk. 11, efter danske forhold ikke ville kunne vurderes som færdigbygget pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, i året før indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52 eller § 33, stk. 1, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, betales der ikke ejendomsværdiskat i indkomståret. Det påhviler den skattepligtige at dokumentere, at betingelsen i 1. pkt. er opfyldt.

*Stk. 7-8.* ---

### § 33. ---

*Stk. 2-6.* ---

*Stk. 7.* Genoptagelse efter stk. 3 tillægges skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen er til ugunst for ejeren og ejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag. I så fald tillægges genoptagelsen skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget.

*7. § 4 b, stk. 6,* ophæves.

Stk. 7 og 8 bliver herefter stk. 6 og 7.

## § 5

I skatteforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018, som ændret ved § 23 i lov nr. 1555 af 19. december 2017, § 7 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 12 i lov nr. 1130 af 11. september 2018 og § 6 i lov nr. 1726 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

**1.** § 33, *stk. 7,* affattes således:

”*Stk. 7.* Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, jf. stk. 3, tillægges skattemæssig virkning for vurderinger eller dele af vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen eller en del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede. I så fald tillægges vurderingen eller delen af vurderingen skattemæssig virkning fra tids-

punktet for den vurdering eller del af en vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget. En ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat, der er afledt af en ændret eller foretaget vurdering eller af en del af en vurdering, jf. 2. pkt., kan alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren. I de tilfælde hvor en ejer kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til told- og skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering eller del af en vurdering, eller har gjort opmærksom på, at der ikke er foretaget ansættelse af ejendomsværdiskat eller, at ejendomsværdiskatten er ansat for lavt, kan der ikke ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 og tidligere år, medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren.”

*Stk. 8.* Genoptagelse efter stk. 4 tillægges skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, der har været udtaget til prøvelse i den første sag, der resulterede i en underkendelse af praksis, henholdsvis fra det tidspunkt, hvor praksisændringen bliver gældende. I de tilfælde, hvor genoptagelse som følge af endelig underkendelse fra hidtidig praksis ved dom eller afgørelse fra skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn eller Landskatteretten er til ugunst for andre ejendomme end den, som dommen eller kendelsen vedrører, tillægges genoptagelsen for sådanne ejendomes vedkommende skattemæssig virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelse finder sted.

**2. I § 33 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:**

”Stk. 8. Genoptagelse eller foretagelse af en vurdering eller en del af en vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. stk. 3, tillægges skattemæssig virkning for vurderinger eller dele af vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor genoptagelsen eller foretagelsen finder sted, medmindre genoptagelsen eller foretagelsen er til ugunst for ejeren, og ejeren eller nogen på dennes vegne forsætligt eller groft uagtsomt har bevirket, at vurderingen eller delen af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen eller en del af vurderingen manglede eller ikke er blevet ændret. I så fald tillægges vurderingen eller delen af vurderingen skattemæssig virkning for den pågældende ejer fra tidspunktet for den vurdering eller del af en vurdering, der er blevet genoptaget eller foretaget. I de tilfælde, hvor genoptagelsen eller foretagelsen af en vurdering eller en del af en vurdering, jf. 2. pkt., ikke er varslet af told- og skatteforvaltningen senest 6 måneder efter, at told- og skatteforvaltningen er kommet til kundskab om det forhold, der begrunder fravigelsen af fristerne i stk. 2, jf. stk. 1, kan en heraf afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af



**§ 33 a.** Told- og skatteforvaltningen kan ikke afsende varsel som nævnt i §20, stk. 1, jf. stk. 4, om ændring af en vurdering eller en del af en vurdering af en fast ejendom senere end den 1. juli i det andet kalenderår efter vurderingsårets udløb. En ændring skal være gennemført senest den 1. oktober samme år.

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører en nedsættelse af vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

*Stk. 3.* ---

*Stk. 4.* Told- og skatteforvaltningen kan efter udløbet af fristen i stk. 1, 1. pkt., varsle ændring af en foretaget vurdering, der medfører forhøjelse af

ejendomsværdiskat alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt. I de tilfælde hvor genoptagelsen eller foretagelsen af en vurdering eller en del af en vurdering, jf. 2. pkt., finder sted efter 3 måneder efter varslingen, kan en heraf afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat alene ske inden for frister svarende til fristerne i § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., medmindre fristen for genoptagelsen eller foretagelsen af vurderingen eller del af vurderingen er forlænget som følge af en imødekommelse af en anmodning herom fra ejeren, og afgørelsen træffes inden for denne forlængede frist. ”

Stk. 8 bliver herefter stk. 9.

**3.** I § 33 a, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, , hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

**4.** I § 33 a, stk. 2, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, kan told- og skatteforvaltningen på dette grundlag kun varsle og foretage ændring af en foretaget vurdering for andre ejerboliger, som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4, 6, 7 eller 8, hvis helt sammenlignelige forhold vil resultere i en ændring af grundværdiansættelsen med mere end 20 pct.”

**5.** I § 33 a, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

”Har et vurderingsankenævn, skatteankeforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol ændret grundværdiansættelsen for en ejerbolig, som

vurderingen. Ændringen skal være gennemført senest 3 måneder efter varslingen.

*Stk. 5-7. ---*

**§ 34 a. ---**

*Stk. 2-3. ---*

*Stk. 4.* Forældelsesfristen er 10 år for krav afledt af en ekstraordinær ansættelse af indkomst- eller ejendomsværdiskat, jf. § 27, stk. 1, og ekstraordinær fastsættelse af afgiftstilsvaret eller godtgørelse af afgift, jf. § 32, stk. 1, samt for ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, jf. § 33, stk. 3-5 samt stk. 7 og 8. Tilsvarende gælder krav afledt af ændringer af ejendomsvurderinger, der foretages efter §§ 33 a og 34.

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

**6.** I § 34 a, stk. 4, 1. pkt., ændres ”stk. 7 og 8” til: ”stk. 7-9”.