



Skatteministeriet

17. marts 2023
J.nr. 2022-14760

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 53 - Forslag til Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og ejendoms-vurderingsloven (Indførelse af godtgørelse af tinglysningsafgift for pant tinglyst til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde, fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 1 af 16. marts 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren udarbejde ændringsforslag til lovforslagets § 2, nr. 2, så tidligere ejere af ejendomme, der er solgt efter 1. marts 2021, får samme valgmulighed for at vælge, at ejendommen skal behandles som en landbrugs- eller skovejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven, hvis ejendommen skifter kategori fra land- eller skovbrugsejendom til ejerbolig?

Svar

Som det fremgår af lovforslaget, kan en ændret kategorisering i sig selv indebære væsentlige ændringer i beskatningen (både for løbende ejendomsskatter og for avancebeskatning ved salg). Af samme grund blev der i forbindelse med den nye ejendomsvurderingslov fra 2017 indført en overgangsordning, der skal afbøde dette ved at give ejendomssejerne mulighed for at vælge, at ejendommen fortsat skal henføres til den kategori, som den hidtil har tilhørt, indtil der sker ejerskifte.

Overgangsordningen skal ses i sammenhæng med, at der er fordele og ulemper ved de forskellige former for kategorisering. Kategorisering som landbrugs- eller skovejendom vil som regel medføre en lavere grundskyldsbetaling. Til gengæld kan en ejerbolig efter omstændighederne sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel.

Efter de gældende regler er det alene den aktuelle ejerkreds på det tidspunkt, hvor kategoriseringen efter det nye ejendomsvurderingssystem finder sted, der vil kunne træffe valget efter overgangsordningen, selv om valget vil få virkning tilbage fra den 1. marts 2021.

Tidligere ejere har derfor ikke indflydelse på valget. Det medfører, at den aktuelle ejers valg af kategori efter overgangsordningen – som reglerne er i dag – kan få indflydelse på fx ejendomsavancebeskatning af tidligere ejeres salg af ejendomme siden den 1. marts 2021.

Det vurderes at være urimeligt i tilfælde, hvor den tidligere ejer har solgt en ejendom siden den 1. marts 2021 i tillid til den hidtidige kategorisering som ejerbolig, hvorefter ejendomsavancen ved salget efter omstændighederne kunne være skattefritaget efter parcelhusreglen.

Forslaget, der henvises til i spørgsmålet, har derfor til formål at udvide overgangsordningen, så alle, der har ejet ejendommen i perioden fra og med marts 2021 til og med tidspunktet for den første kategorisering efter det nye ejendomsvurderingssystem, vil få bedre mulighed for at vælge kategori med virkning for det eller de vurderingsår, hvor den pågældende har ejet ejendommen.

I den forbindelse er der efter den offentlige høring foretaget en justering af lovforslaget, der skal sikre, at alle, der har ejet ejendommen siden marts 2021, vil få mulighed for at træffe deres eget valg om at fastholde en kategorisering som ejerbolig, for så vidt angår ejendomsavancebeskatningsloven.

Når der ikke er foreslået en tilsvarende regel for ejendomme, der skifter kategori fra landbrugs- eller skovejendom til ejerbolig, skyldes det, at det i forhold til ejendomsavancebeskatning altovervejende vil være en fordel, at ejendommen er kategoriseret som ejerbolig fremfor landbrugs- eller skovejendom.

Det vurderes på den baggrund ikke, at der er behov for at udarbejde et ændringsforslag.