

**tvc.**

ADVOKATFIRMA

# Nye regler for ejendomsvurderinger

Senior Tax Manager Jørgen Frausing



# Agenda

- Nyheder siden sidst
- Genopfriskning af de nye beskatningsprocenter, og de afledte virkninger, der har været af foreløbige vurderinger kontra endelige vurderinger
- Konsekvenserne af om kategorisering, herunder de skattemæssige konsekvenser af om kategorisering på de ejendomme hvor der stadigvæk drives erhverv
- Eksempel på en nye vurdering og hvilke overvejelser man i den forbindelse bør gøre.
- Justering af regler for betaling af dækningsafgift på et foreløbigt grundlag
- Stigningsbegrænsningen tillægges bagudrettet virkning fra 1. januar 2022
- Indføring af stigningsbegrænsning på 10% for erhvervsdækningsafgiften
- Justering af regler for den eksisterende ordning for foreløbig betaling af dækningsafgift, hvor en virksomhed kan vælge mellem at betale enten den fuldt indfasede erhvervsdækningsafgift eller det samme beløb, som blev betalt i erhvervsdækningsafgift i 2023
- Justering af regler om 2024- og 2025-ejendomsvurderinger af fast ejendom, der har til formål at sikre, at alle ejendomme behandles ens, og at det foreløbige beskatningsgrundlag bliver retvisende
- Spørgsmål



# Nyheder siden sidst - 04-04-2024

## Vurderingsstyrelsen tager Folketingets Ombudsmands kritik til efterretning

Folketingets Ombudsmand skriver i dag i en udtalelse om de foreløbige ejendomsvurderinger, der blev udstillet i september 2023, **at Vurderingsstyrelsen skulle have gjort mere for at afdække og forebygge problemer med skæve foreløbige vurderinger.**

**Samtidig anføres det, at de foreløbige vurderinger ikke har understøttet tilliden til skattemyndighederne. Den kritik tager Vurderingsstyrelsen til efterretning.**

Den kritik tager Vurderingsstyrelsen til efterretning.

”Vi tager naturligvis kritikken fra Folketingets Ombudsmands til efterretning. Vi skulle have gjort mere for at kvalitetssikre de foreløbige vurderinger, inden de blev offentliggjort den 12. september. Det beklager vi ikke skete”, siger Vurderingsstyrelsens direktør Poul Taankvist.

På baggrund af erfaringerne fra offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger, gennemførte Vurderingsstyrelsen en omfattende kvalitetssikring.

I første omgang af op mod 100.000 foreløbige vurderinger frem mod, at de kom på forskudsopgørelsen den 16. november, og efterfølgende frem mod de første lønudbetalinger i 2024, så det blev sikret, at boligejerne betalte den rigtige skat.

# Nyheder siden sidst - 04-04-2024

## Vurderingsstyrelsen tager Folketingets Ombudsmands kritik til efterretning

Vurderingsstyrelsen har nu lagt fokus på at sende de endelige 2020-vurderinger ud til boligejerne. **I takt med at de kommer ud, vil det det slå igennem og forbedre kvaliteten på de foreløbige 2022-vurderinger også.**

”Vores efterfølgende kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger har været med til at øge kvaliteten markant og dermed sikre et mere retvisende beskatningsgrundlag.

**Nu lægger vi alle kræfter i for at få de endelige 2020-vurderinger sendt ud i løbet af 2024.**

**I takt med at de kommer ud, bliver eventuelle tillæg og nedslag videreført til den foreløbige vurdering.**

Det håber jeg vil være med til at genopbygge tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger.”, siger Vurderingsstyrelsens direktør Poul Taankvist.

**Vi har påbegyndt udsendelsen af endelige 2020-vurderinger for næsten 1 million ejendomme.** Indtil videre har under en halv procent af ejendomsejerne valgt at klage.

# Nyheder siden sidst - 09-04-2024

## Landets sommerhuse får nu ny ejendomsvurdering.

De nye ejendomsvurderinger danner blandt andet grundlag for tilbagebetaling til sommerhusejere, der har betalt skat af for høje vurderinger mellem 2011 og 2020.

Vurderingsstyrelsen har på nuværende tidspunkt påbegyndt udsendelsen af endelige 2020-vurderinger for næsten 1 million ejendomme, og nu sendes de første nye ejendomsvurderinger til sommerhusejere.

I løbet af de kommende uger vil de første knap 100.000 sommerhuse modtage en endelig 2020-vurdering. På samme tidspunkt får sommerhusejerne besked om, hvorvidt de skal have penge tilbage for ejendomsskatter betalt i perioden 2011-2020.

Vurderingsstyrelsen fortsætter i den kommende tid med at udsende nye deklarationer og vurderinger til landets sommerhuse samt parcel- og rækkehuse.

I februar begyndte Vurderingsstyrelsen at sende deklarationer ud, hvor sommerhusejerne kan kontrollere, om Vurderingsstyrelsen har de rigtige oplysninger om sommerhuset – og hvor ejerne har mulighed for at gøre indsigelse, hvis de mener, der er fejl eller mangler i deklarationen.

Nu er vurderingerne så på vej ud i sommerhusejernes digitale postkasser. I umiddelbar forlængelse af ejendomsvurderingen modtager sommerhusejerne en afgørelse om eventuel kompensation.

# Nyheder siden sidst - 18-05-2024

## **Boligejere, der har fået for stor skatterabat og dermed risikerer restskat, får nu besked**

Skatterabatten er med til at give boligejerne tryghed i overgangen til de nye boligskatteregler. Som tidligere oplyst bliver rabatten udlignet på tværs af grundskyld og ejendomsværdiskat i forbindelse med årsopgørelsen for skatteåret 2024.

Nogle boligejere risikerer dog en for høj skatterabat og får derfor direkte besked allerede nu, så de bedre kan planlægge deres økonomi.

Vurderingsstyrelsen skriver nu til omkring 75.000 boligejere med besked om, at de har fået en for stor skatterabat i 2024.

**Det er en kendt problemstilling, der opstår for boligejere i den særlige situation, at de får skatterabat på deres ejendomsværdiskat, men et fald i grundskylden (eller omvendt).**

I de tilfælde bliver nettoeffekten og dermed den korrekte skatterabat først beregnet i forbindelse med årsopgørelsen for skatteåret 2024.

”Boligejerne skal have de bedst mulige forudsætninger for at planlægge deres boligskatteøkonomi. Derfor bliver de boligejere, som bliver berørt med beløb over 5.000 kroner, kontaktet.

# Nyheder siden sidst - 18-05-2024

**Boligejere, der har fået for stor skatterabat og dermed risikerer restskat, får nu besked**

**Fra forskudsopgørelsen 2026 bliver skatterabatten beregnet korrekt også i disse tilfælde, men nogle boligejere vil få en for stor skatterabat i løbet af forskudsåret 2024 og 2025.**

**Boligejere, der er tilmeldt indefrysningsslån, får automatisk et tillægsslån, som dækker den manglende boligskat.**

Lånet er med renter ligesom øvrige indefrysningsslån, borgeren er tilmeldt.

Boligejere kan på forskudsopgørelsen på skat.dk fravælge eller tilvælge indefrysningsslånet.

Der er også mulighed for at lave en indbetaling allerede nu, så man undgår eller mindsker en eventuel restskat. Det bliver borgerne vejledt om i de breve, der sendes ud nu.

**Vurderingsstyrelsen sender breve til skatteydere, hvor restskatten på grund af skatterabatten bliver på 5.000 kroner eller mere.**

**Der er betydeligt flere, der er berørt af problemstillingen.** For langt de fleste tilfælde vil problemstillingen dog være af et mindre økonomisk omfang.

Den manglende boligskat fører ikke nødvendigvis til en restskat, da der er mange forhold, der spiller ind i beregningen af årsopgørelsen.

# Nyheder siden sidst - 24-05-2024

## Nu bliver vurderinger af ejerlejligheder udsendt

Vurderingsstyrelsen er i maj gået i gang med udsendelsen af vurderingsmeddelelserne.

Dette forår får landets ejere af de ca. 300.000 ejerlejligheder deres første nye vurdering i ca. 10 år.

Allerede i marts 2024 sendte Vurderingsstyrelsen deklARATIONER ud til de første ca. 40.000

ejerlejligheder. Nu påbegynder Vurderingsstyrelsen udsendelsen af vurderingsmeddelelser til ejerne af ejerlejligheder.

Vurderingsstyrelsen er godt i gang med at udsende endelige 2020-vurderinger til landets ca. 1,8 millioner ejerboliger, og fra maj er vi også gået i gang med at sende de første vurderingsmeddelelser til ejerne af ejerlejligheder ud.

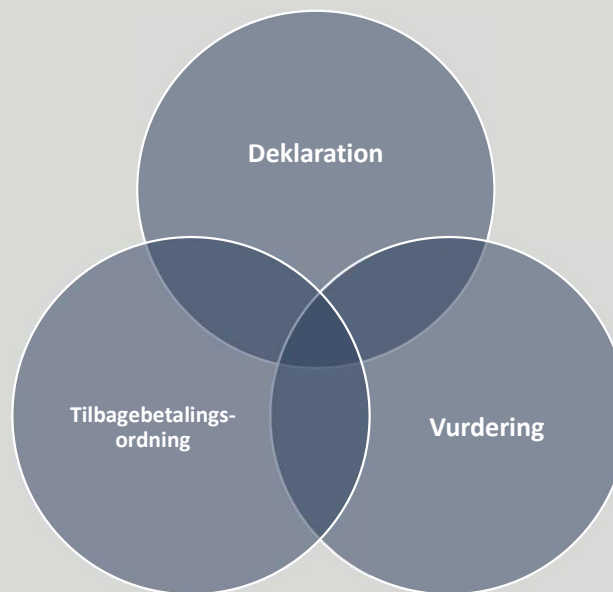
Det er en god nyhed for boligejerne, **som bringer os endnu et skridt tættere på målet om, at alle ejerboliger inden årets udgang modtager en 2020-vurdering.**

Ændringer i 2020-vurderingerne vil føre til ændringer i de foreløbige 2022-vurderinger og således øge kvaliteten af de foreløbige 2022-vurderinger.



# Nye ejendomsvurderinger - Tre vigtige breve

Alle boligejere vil de kommende år modtage tre vigtige breve fra Vurderingsstyrelsen i deres elektroniske postkasse. Her er de tre breve.



# Afgørelse om kompensation

Ca. **715.000 husejere** vil skulle have udbetalt en kompensation.

Kompensationen inkluderer et skattefrit rentetillæg på **6,2 %** pr. påbegyndt år til og med udbetalingsåret.

Gennemsnitlige udbetaling er ca. små **20.000 kr.**

Udbetalingen er senest 60 dage efter, at der er forløbet 90 dage efter dateringen på det særskilte klagefristbrev.

Det vil sige ca. **5 mdr.** efter datoen på klagefristbrevet, hvis altså ikke du klager over vurderingen.

Skønnet over samlet tilbagebetalingsbeløb er faldet fra 13,5 Mia. til 11,3 Mia.

# Tilbagebetalingsordning



Tilbagebetalingsordningen er et tilbud til de ejendomsejere, der har betalt **ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld af vurderinger**, der kan have været for høje.

**Heri ligger, at det står ejendomsejerne frit for at afslå tilbuddet og i stedet påklage de vurderinger, som pågældende måtte mene, er for høje.**

Accepteres tilbuddet, og foretages der tilbagebetaling på dette grundlag, **vil der være tale om en fuld og endelig afregning af de krav, som er opstået**, eller som måtte opstå, vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører.

# Tilbagebetalingsordning

Skattestyrelsen undersøger automatisk, om en nuværende eller tidligere ejer af en bolig har penge til gode.

Du får besked fra vurderingsstyrelsen, når ejendomsvurderingen for 2020 er klar for den ejendom, du tidligere har ejet. Da vurderingen kan have betydning for den skat, du har betalt i 2011-2020. Har man betalt for meget, får man besked om det, når man får din nye ejendomsvurdering.

**Der udsendes et brev**, hvor man kan se størrelsen af tilbagebetalingen, og hvornår man kan forvente at få beløbet sat ind på din NemKonto.

**Hvis man har betalt skat af en for lav værdi**

- Man får også en besked, hvis man har betalt boligskatter af en for lav værdi.
- **Men bliver ikke opkrævet ekstra skat med tilbagevirkende kraft.**

Det er forventningen, at det særligt er ejere i og omkring de større byer, som har betalt boligskatter af en for lav værdi.

# Tilbagebetalingsordning – Erhverv m.v.

Vurderingsmyndigheden foretager en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Tilbagebetalingsordningen gælder ikke gælde for landbrugsejendomme og skovejendomme og for ejendomme ejet af offentlige myndigheder.

Ordningen gælder heller ikke for ejendomme, som hidtil er blevet vurderet som landbrugsejendom eller skovejendom, og som fremover skal vurderes som ejerbolig.

Hvis man mener, man skal have penge tilbage for 2012 – 2021, skal man klage over de gamle vurderinger.

# Tilbagebetalingsordning

Tilbagebetaling foretages efter det tidspunkt, hvor fristen for at klage over vurderingen udløber, dvs. tre måneder efter, at borgeren har modtaget den pågældende vurdering.

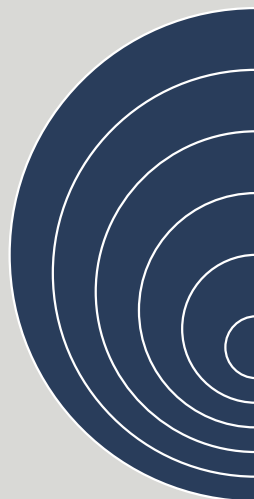
Er der klaget over vurderingen, foretages tilbagebetalingen dog først efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet.

Herved skal ikke alene forstås afsluttet hos klagemyndigheden, men også ved en eventuel efterfølgende prøvelse ved domstolene.

Der kan i denne situation hverken foretages tilbagebetaling til den nuværende ejer eller til eventuelle tidligere ejere, før klagesagen er endeligt afsluttet.

Dette skyldes, at et eventuelt tilbagebetalingsbeløb først vil kunne beregnes, når det endelige resultat af vurderingen foreligger.

# Typer af ejendomme



En ejerbolig,
En landbrugsejendom
En skovejendom eller
En erhvervsvejendom eller anden ejendom, som <b>ikke</b> er omfattet de førstnævnte tre kategorier.
Naturejendomme

# Naturejendomme

## Spørgsmål

Vil ministeren give en status for arbejdet med at indføre en ny naturkategori i forhold til Ejendomsbeskatning?

## Svar

Forligskredsen på ejendomsområdet tiltrådte den 2. november 2023 et kommissorium for arbejdet med fremadrettet kategorisering af naturejendomme.

Hertil er der nedsat en følgegruppe af eksterne interessenter, som vil skulle bidrage til arbejdet, og som mødes første gang i uge 49.



# Ejerboliger



Det fastsættes i loven, at der ved ejerboliger skal forstås nedenstående ejendomme, idet det for bebyggede ejendomme besluttes, at ejendommene i alle tilfælde højst må indeholde to boligenheder:

- Ejendomme til helårsbeboelse, dvs. parcelhuse og rækkehuse.
- Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- Sommerhuse og andre fritidshuse.

Det forhold, at ejeren i visse tilfælde lovligt kan bebo sommerhuset hele året, ændrer ikke ejendommens status i vurderingsmæssig henseende.

Helårsboliger, som lovligt kan anvendes som sommerhuse/fritidshuse – de såkaldte flexboliger – betragtes i vurderingsmæssig henseende som **sommerhuse/fritidshuse**.

# Vurderingstidspunkt

Fast ejendom skal vurderes hvert andet år ved en almindelig vurdering

Vurderingerne skal foretages **pr. 1. januar** i vurderingsåret.

**Ejerboliger vurderes som hovedregel i lige år.**

Har ejerboligen et grundareal på mere **end to hektar**, eller er der på ejerboligen registreret bygningsarealer **til erhvervsmæssig anvendelse**, skal ejendommen **dog vurderes i ulige år.**

Andre ejendomme skal vurderes i ulige år, dvs. landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsejendomme m.v.

# Vurdering af ejendomme som udlejet

I den nye ejendomsvurderingslov sker en ændring af, i hvilke tilfælde vi skal tage hensyn til udlejningsforhold for ejerboliger.

Der tages kun hensyn til udlejning i forhold til værdiansættelsen, hvis boligen ligger på fremmed grund.

Derfor vil der ikke længere være samme behov for at se om en ejendom er udlejet eller ej, da ejerlejligheden altid vil blive værdiansat til samme værdi, uanset om den er udlejet eller ej.

Ejendomsværdien er den værdi, der skal bruges ved beregning af overdragelsessummen til ved familiehandler.

Tidligere kunne man se i [vurderingsmeddelelsen](#), at eksempelvis en ejerlejlighed var udlejet, idet teksten under benyttelse var:

Ejerlejlighed vurderet som udlejet.

# Fra 2024 trækkes grundskylden fra din indkomst

Det betyder, at grundskylden på ejerboliger fra 2024 opkræves via din løbende skattebetaling.

I praksis betyder det, at du får mindre udbetalt hver måned i stedet for to årlige opkrævninger fra kommunen. Det er ikke en ny skat, men en anden måde at betale på.

**For ejendomme der er udlejet og er i VSO betyder det, at udgiften til ejendomsskat er betalt privat og skal overflyttes til VSO.**

## **Forespørgsel hos Skat:**

Ejendomsskatten 2024 for parcelhuse opkræves via forskudsskatten for 2024.

Når man har nogle parcelhuse man udlejer og anvender virksomhedsskatteordningen, skal disse ejendomsskatter indgå i virksomhedsregnskabet.

Hvordan skal denne bogføring af ejendomsskatterne foretages i regnskabet således at virksomhedsskatteordningens regler overholdes.

## **Kan man gøre følgende:**

Hele udgiften på ejendomsskat debiteres på kontor for ejendomsskatter og krediteres på mellemregningskontoren.

Kan det gøres 1 gang om året f.eks. 1/1-2024

Kan det gøres 1 gang om året f.eks. 31/12-2024 eller

skal det gøre hver mdr. ved udgangen af måneden med 1/12 del af en samledes ejendomsskat

# Fra 2024 trækkes grundskylden fra din indkomst

## Svar:

Driftsomkostninger betalt af private midler:

Beløb, der overføres til dækning af driftsomkostninger, som er betalt af private midler for virksomheden, kan overføres til privat forud for hæverækkefølgen i VSL § 5 (Den udvidede hæverækkefølge).

Hvis personen betaler en driftsudgift i virksomhed på 10.000 kr., så kan han altså hæve 10.000 kr. i virksomheden, uden at det påvirker den "rigtige hæverækkefølge".

Hvis der således har hævet 10.000 kr. d. 1/1, så vil det beløb derfor reelt ikke tælle med i hævningerne, når han betaler en driftsomkostning på 10.000 kr. med private midler på et senere tidspunkt i samme år.

Refusioner og overførsel til medarbejdende ægtefælle optræder kun i den udvidede hæverækkefølge, hvis de ikke er overført til mellemregningskontoen.

Den skattemæssige behandling af disse beløb er:

**De beløb, som den selvstændige har lagt ud for virksomheden, skal ikke beskattes.**

**Beløb, der overføres til dækning af virksomhedsskat, er skattefrie.**

# Fra 2024 trækkes grundskylden fra din indkomst

## Mellemregningskontoen

Udgangspunktet er, at alle beløb skal bogføres på mellemregningskontoen på tidspunktet for hævningsen/"indskuddet". Medmindre der er positiv hjemmel til noget andet.

## Refusion af driftsomkostninger via mellemregningskontoen

Hvis den selvstændige har betalt driftsomkostninger af private midler, kan omkostningerne bogføre på mellemregningskontoen.

Bestemmelsen omfatter værdien af erhvervsmæssige benyttelse af private aktiver og refusion af driftsomkostninger, som er betalt af private midler.

Refusionerne kan derfor af praktiske grunde bogføres på mellemregningskontoen. Heraf kan refusionerne overføres til privatøkonomien skattefrit.

Eftersom refusion af driftsomkostninger kan ske forud for den "egentlige hæverækkefølge", så kan vi ikke sige noget til, at beløbet i stedet posteres på mellemregningskontoen primo indkomståret. Det gør i den forbindelse ikke nogen forskel, om det er grundskyld vedr. ejendom i VSO eller andre driftsomkostninger, som er betalt privat.

**I forbindelse med bogføringen, vil der være metodefrihed, og bogføringen kan derfor gøres på de alle 3 nævnte måder.**

# Produktionsjord



I den nye ejendomsvurderingslov fastsættes en særlig vurderingsnorm for produktionsjord.

Ved produktionsjord skal bl.a. forstås arealer i landzone, når arealerne tilhører landbrugsejendomme eller skovejendomme, og de anvendes til landbrugsformål eller skovbrugsformål.

**Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den gældende vurderingsordning er foretaget efter bondegårdsreglen og efter de særlige regler om vurdering af skovejendomme.**

Dette skyldes for bondegårdsreglens vedkommende, at ansættelser efter denne regel som nævnt **ikke er vurderinger i den forstand, at der søges ansat en forventelig handelsværdi.**

**I stedet er der siden 1992 blevet foretaget meget forsigtige fremskrivninger af** hektarpriser, hvilket har resulteret i ansættelser, der kun udgør omkring en tredjedel af landbrugsjordens handelsværdi.

# Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen



Grundværdier for erhvervsejendomme m.v. skal de ikke ansættes efter grundresidualmodellen, men i stedet på baggrund af en såkaldt alternativomkostningsmodel, hvorefter grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i handel med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen.

Dette indebærer, at der ved ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme vil skulle tages udgangspunkt i en alternativ anvendelse af grundene.

Den alternativomkostningsmodel vil medføre, at vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere direkte vil være handelsværdien.

Der vil således i forbindelse med ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme skulle tages udgangspunkt i værdien ved at kunne opføre ejerboliger på grundene, uanset om plangrundlaget tillader denne anvendelse.



# Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme – alternativomkostningsmodellen

Dette betyder, at grundværdien for en erhvervsejendom vil skulle ansættes ud fra værdien af en sådan alternativ anvendelse.

Alternativ omkostningsmodel er dog fortsat udtryk for reelle værdier for erhvervsgrunde og er således udtryk for en skematisk handelsprisnorm.

Således indebærer de anvendte nedskaleringer, at erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader.

Grundværdierne for erhvervsejendomme og ejerboliger kan således siges at være relaterede, og der er derfor ud fra et økonomisk perspektiv en sammenhæng mellem grundværdierne.

# Kategorisering af erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme m.v., vil skulle henføres til en af følgende kategorier:

- Etageboligbebyggelse
- Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1. 3
- Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvist beliggende i byzone
- Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3. 5
- Lager, logistik og industri
- Solcelleanlæg
- Vindmølle
- Rekreativt areal
- Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone
- Grunde, der ligger i kolonihaveområde
- Anden anvendelse end anført i nr. 1-10

# Landbrug



**Bedømmelsen vil være en afvejning af, om beboelsesmomentet eller landbrugsmomentet i det enkelte tilfælde vejer tungest.**

Der findes i den tidligere vurderingsordning **en administrativt fastsat formodningsregel om, at en ejendom på mere end 5,5 ha som udgangspunkt vil blive anset for en landbrugsejendom**, mens en ejendom under denne grænse vil blive anset for en beboelsesejendom.

**Denne formodningsregel videreføres ikke i den kommende vurderingsordning.**

Er al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar bortforpagtet, kan dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest.

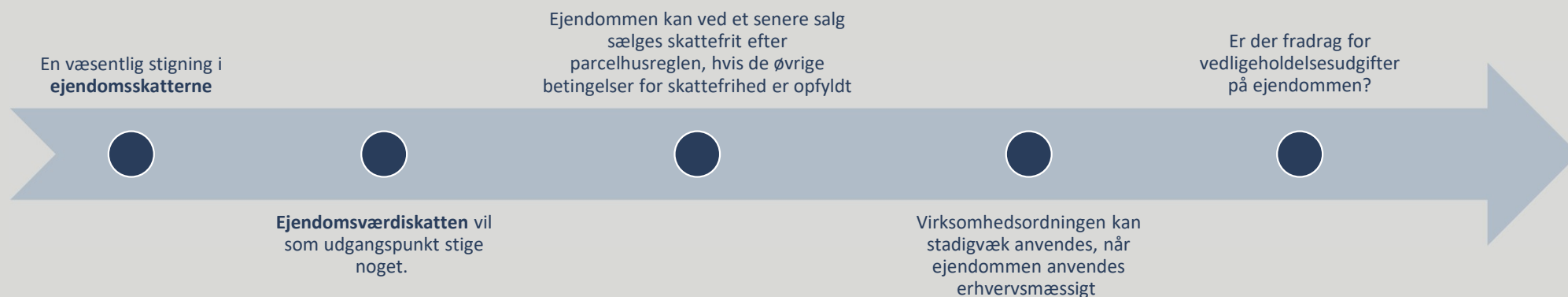
**Modtagelse af støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger er ikke i sig selv er tilstrækkelig begrundelse for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom i denne lovs forstand.**

Grundlæggende skal der foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen, for at der kan være tale om landbrug i vurderingslovens forstand.

Der skal være jord i omdrift og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion

# Landbrug - overgangsregel

Hvis ejendommen omvurderes til beboelse, vil det blandt andet have følgende konsekvenser for dig



# Spørgsmål til Skat

## Spørgsmål:

Ejendomme der er om kategoriseret og VSO

En person driver en virksomhed (landbrug) i virksomhedsskatteordningen, landbruget drives fra en landbrugsejendom der er om kategoriseret til et parcelhus.

Den tidligere vurdering var landbrug med en stuehusværdi.

I den forbindelse er der følgende skattemæssige problemstillinger.

1) Kan denne ejendom eller dele af den indgå i virksomhedsskatteordningen, nu hvor den vurderingsmæssigt er et parcelhus?

Hvis ja:

2) Hvordan beregnes den del der kan indgå i virksomhedsskatteordningen

3) Hvor stor en andel af ejendomsskatten på ejendoms kan fratrækkes erhvervsmæssigt?

4) Kan udgifter til vedligeholdes af driftsbygningerne fratrækkes?

5) Kan man forsætte med at afskrive på driftsbygningerne

# Spørgsmål til Skat

Svar fra Skatteforvaltningen – Modtaget d. 31.05.2024 08:44

Det er en forudsætning for at anvende virksomhedsskatteordningen at virksomheden drives erhvervsmæssigt i skattemæssig forstand.

Den erhvervsmæssige del af ejendommen kan indgå i virksomhedsordningen, hvis den erhvervsmæssige del udgør mindst 25 %. Det er et konkret skøn, der skal foretages her.

Anvendes driftsbygningerne til et afskrivningsberettiget formål kan der afskrives på disse.

Der er fradrag for de ejendomsskatter, som falder på den erhvervsmæssige del. Der skal også foretages et konkret skøn her.

De driftsudgifter som vedrører den erhvervsmæssige del af ejendommen kan fradrages. NB! Ikke svar på veldligholdelse.

Jeg gør opmærksom på, at mit svar er vejledende. Ønsker du en konkret afgørelse, kan du læse mere om mulighederne på [skat.dk/bindendesvar](https://skat.dk/bindendesvar)

**tvc.**

17-06-2024

30

# Ansættelse af ejendomsværdi

Der skal ikke ansættes en samlet ejendomsværdi, da ansættelse af denne ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

## Landbrugsejendomme

- Fremover skal der for landbrugets stuehuse, ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- Tilsvarende gælder det, at grundarealer, som anvendes til andre formål end landbrug (bortset fra grunde tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme) selvstændigt vurderes efter en markedsnorm

Herefter vil der ikke længere være behov for at ansætte en samlet ejendomsværdi af landbrugsejendomme, da den samlede ejendomsværdi af sådanne ejendomme ikke danner grundlag for beskatning.

# Ansættelse af ejendomsværdi - særlige tilfælde



Ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde, hvor der skal betales boafgift efter boafgiftsloven kan der være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, selvom der ikke længere systematisk ansættes ejendomsværdier for sådanne ejendomme.

Aktiverne skal i sådanne tilfælde ansættes til en handelsværdi.

For fast ejendom er der dog praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, jf. det såkaldte værdiansættelsescirkulære (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982).

**Værdiansættelsescirkulæret er ændret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct.**

Herved kommer det spænd, der anvendes i værdiansættelsescirkulæret, til at svare til det spænd og den usikkerhedsmargin, som en vurdering kan ligge inden for uden af denne grund at være »forkert«.



# Ansættelse af ejendomsværdi - særlige tilfælde



Vurderingsmyndigheden kan i de nævnte tilfælde, ansætte en ejendomsværdi, hvor en sådan ansættelse er nødvendig for beregningen af boafgift.

Ansættelse af ejendomsværdi kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsejendomme.

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

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

For disse ansættelser **betales et gebyr**, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres og udgør i 2024 niveau et beløb på 3.500 kr.

# Værdiansættelse erhvervsejendomme



**Kun i de tilfælde, hvor ejeren bebor en del af en erhvervsejendom, har ejendomsværdien betydning.**

Dette skyldes, at ejeren skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, der anvendes som bolig.

I sådanne tilfælde ansættes der en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen.

**Denne ejendomsværdi fordeles derefter på boligdelen og erhvervsdelen**

Der ansættes kun ejendomsværdier for erhvervsejendomme i det omfang, at dette på vurderingstidspunktet er nødvendigt for opkrævningen af dækningsafgift, eller hvor der skal foretages en fordeling af hensyn til opkrævning af ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, der er beboet af ejeren

# Beregningsgrundlaget for dækningsafgift

Dækningsafgiften har hidtil været beregnet af den såkaldte forskelsværdi (ejendomsværdien fratrukket grundværdien).

Beskatningsgrundlaget svarer dermed principielt til bygningsværdien, hvilket kan svække tilskyndelsen til at foretage fornuftige bygningsinvesteringer.

Beregningsgrundlaget for dækningsafgiften ændres fra forskelsværdien til grundværdien.

Herved undgås det, at opkrævningen af dækningsafgift svækker ejernes tilskyndelse til at foretage fornuftige bygningsinvesteringer.

# Fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme

Det forventes at relativt få ejere af erhvervsejendomme og relativt få boligforeninger vil blive tilbudt et positivt kompensationsbeløb i forbindelse med tilbagebetalingsordningen, da de nye grundvurderinger for erhvervsejendomme for langt hovedparten af alle erhvervsejendomme forventes at blive højere end de nuværende.

Grunde under erhvervsejendomme, herunder også grunde under etagebeboelsesejendomme, vurderes således i vidt omfang at være undervurderet i det gamle vurderingssystem.

## NB! Vigtigt

Der etableres derfor ikke en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, men at klageadgangen for de videreførte vurderinger af ejendomme, der ikke vurderes som ejerboliger pr. 1. januar 2020, i stedet fremrykkes.



# Fremrykning af klageadgangen for erhvervsejendomme

Hermed vil ejere af erhvervsejendomme således kunne vælge at klage på et tidligere tidspunkt end efter gældende ret.

For de første ejendomsejere vil det allerede være fra **1. halvår 2021**.

Der gives således ejere af erhvervsejendomme, der mener, at vurderingen har været for høj, en mulighed for gennem klagebehandlingen at få en stillingtagen hertil og dermed en eventuel tilbagebetaling uden at skulle afvente de nye erhvervsvurderinger.

**Alternativt vil der kunne klages over de videreførte vurderinger, i forbindelse med at de nye ejendomsvurderinger udsendes.**

Ejerne af de godt 630.000 omfattede ejendomme blev kontaktet af Vurderingsstyrelsen og blev gjort opmærksom på, at der var adgang til at klage over de videreførte 2012-vurderinger.

**Vurderingsstyrelsen har pr. maj 2023 opgjort, at vurderingerne for ca. 6.600 ejendomme er blevet påklaget, svarende til godt 1 pct.**

# Hvornår træder en ny vurdering i kraft?



En ejendom anses for beboelig senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på ét år efter, at byggetilladelse er meddelt, medmindre andet dokumenteres.

Er der tale om byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på ét år efter, at byggetilladelse er meddelt, medmindre andet dokumenteres.

Ejeren af ejendommen vil blive gjort bekendt med, at ejendommen nu anses for beboelig, henholdsvis at om- eller tilbygningsarbejdet anses for afsluttet.

**Er dette ikke tilfældet, har ejeren mulighed for at dokumentere dette over for vurderingsmyndigheden.** Hvis dette sker, vil proceduren blive gentaget året efter.

Det skal ikke være muligt at unddrage sig ejendomsværdibeskatning ved ikke at melde et byggeri færdigt.

# Vurderingerne reduceres med 20%

I det nye ejendomsvurderingssystem skal der anvendes et spænd på plus/minus 20 pct.

Den usikkerhed, der altid vil være forbundet med en vurdering, og som skal komme ejendomsejerne til gode ved ansættelsen af beskatningsgrundlaget, gør sig tilsvarende gældende i tilbagebetalingsordningen.

Den usikkerhed, der gør sig gældende ved de nye vurderinger, er ikke anderledes i relation til tilbagebetalingsordningen end i relation til ejendomsbeskatningen.

**Derfor reduceres vurderingerne med 20 pct., før de tilbageregnes til de år, som de skal sammenlignes med.**

Dette vil alt andet lige resultere i større tilbagebetalinger, og herved vil usikkerheden også i denne forbindelse komme ejendomsejerne til gode.



# Klagegebyr



Klagemyndigheden kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien ansat i den påklagede vurdering, **hvis ændringen af den ansatte værdi er større end den almindelige usikkerhed på plus/minus 20 pct. i forhold til vurderingen.**

Klagegebyret fastsættes til 1.000 kr. (2017-niveau) for de nye vurderinger. (1.100 kr. i 2024)

For klage over de videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme fastsættes klagegebyret til 500 kr. (2017-niveau) for hver vurdering, der klages over.

Hvis en ejendomsejer vælger at klage over sin 2013-, 2015-, 2017- og 2018-vurdering, når der åbnes for klageadgangen i 2019, skal der dermed i alt betales 2.500 kr. (2017-niveau) i klagegebyr.

Klagefristen er samtidig fastsat til **tre måneder fra afgørelsen er modtaget**, hvilket svarer til tilsvarende klagefrister på skatteområdet, og kredsens af klageberettigede foreslås præciseret.



# Klagefrist



Fristen for at klage over almindelige vurderinger eller omvurderinger fastsættes i overensstemmelse med det generelle udgangspunkt i skatteforvaltningsloven, hvorefter klagefristen **er 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over.**

Det vil øge sandsynligheden for, at indgangen af klager spredes over en længere periode end ved fastholdelse af den nuværende faste klagefrist den 1. juli.

Dette vil være hensigtsmæssigt henset til den forventede mængde klager, særligt i de første år efter indførelsen af et nyt vurderingssystem, hvor klageindgangen tillige vil omfatte klagerne over de videreførte vurderinger.

Klagefrist skal også være gældende for klager over de videreførte vurderinger, der vil blive udsendt til relevante ejendomsejere med klagevejledning i forbindelse med, at de nye ejendomsvurderinger sendes ud.

# Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysning

Fra- eller tilvalg af indefrysning vil skulle foretages digitalt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og kan løbende ændres af ejendomsejeren.

Det vil midlertidigt ikke være muligt at fra- eller tilvælge indefrysningens ordning for ejendomssejere i perioder, hvor ejendomssejerens kommune udsender grundskyldsopkrævninger for kommunens grundskyldsrate, dvs. typisk ca. den 20. i måneden før forfald, og indtil opkrævningerne forfalder.

Muligheden for fra- og tilvalg af indefrysningens ordning vil således i disse tilfælde igen blive tilgængelig, efter grundskyldsopkrævningerne i kommunen er forfaldne, hvorefter det vil være muligt at betale en eventuel indefrosset grundskyldstigning ved at fravælge indefrysningens ordning.

# Indefrysningensordning

Frem til 2024 kunne du indefryse eventuelle stigninger i din grundskyld med et lån hos kommunen.

Fra 2024 er låneordningen flyttet til skatteforvaltningen.

Hvis du hidtil har indefrosset stigninger i din grundskyld hos kommunen, vil låneordningen automatisk fortsætte i staten.

Det nye er:

- Fra 2024 indefryser eventuelle stigninger i både ejendomsværdiskat og grundskyld
- Fra 1. januar 2024 kommer der renter på ny indefrysning.
- I 2024 er minimumsgrænsen for indefrysningenslån på 300 kr.

Hvis du ikke ønsker at fortsætte din indefrysning, kan du framelde den på din forskudsoppgørelse.

**Det kan du i hele året - frem til den 31. december 2024.**

Hvis du stopper lånet inden årets udgang, kommer der ikke renter på.

Renten tilskrives først, når lånet stiftes i 2025.

Indefrysningenslån frem til 2024 bliver indtil videre i kommunerne og er fortsat rentefri.

Hvis du vil have overblik over dine lån frem til 2024, skal du kontakte den kommune, der har bevilget lånet (den kommune, som ejendommen ligger i).

# Indefrysningensordning

## Sådan til- eller fravælger du indefrysningenslån:

- [Log ind på din forskudsoppgørelse for 2024 \(skat.dk\)](#)
- Rul ned til "Eksisterende ejendomme og grunde", og tryk på ejendommen
- Tryk på "Vælg eller fravælg indefrysningenslån til betaling af stigninger i din boligskat"
- Vælg "ja" eller "nej" i feltet: "Ønskes indefrysningenslån til betaling af skattestigninger?"
- Tryk på "Registrer" nederst på siden
- Tryk på "Beregn"
- Tryk på "Godkend"

Hvis du vil indfri noget af lånet, kan du fra 2025 gøre det via TastSelv/boligskattelån på skat.dk.

*L 185 Forslag til lov om ændring af  
ejendomsskatteloven og  
ejendomsvurderingsloven.*

*(Justering af reglerne om betaling af dækningsafgift på et foreløbigt grundlag og justering af reglerne om 2024- og 2025-vurderinger).*

# Justering af reglerne for betaling af foreløbig dækningsafgift

Frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering, kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift eller den foreløbigt beregnede dækningsafgift på baggrund af en foreløbig vurdering ved ejendommejerens henvendelse til Skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som der er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023.

Det betyder, at ejeren indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering enten kan vælge at betale en foreløbigt opgjort dækningsafgift for kalenderåret, der er opgjort på baggrund af:

- et foreløbigt beskatningsgrundlag, eller
- en foreløbig 2023-vurdering, eller
- at betale det samme beløb i foreløbig dækningsafgift, som der blev opgjort for kalenderåret 2023.

Formålet bag bestemmelsen er et værn mod ændringer, herunder stigninger, i dækningsafgiften på baggrund af et foreløbigt beskatningsgrundlag eller en foreløbig vurdering, indtil de almindelige vurderinger foreligger.

Af bemærkningerne til ejendomskattelovens § 33, stk. 6, jf. Folketingstidende 2022-23, tillæg A, L 113 som fremsat, side 176, fremgår det, at bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at dækningsafgift i 2024 og 2025 skal opkræves på baggrund af foreløbige 2023-vurderinger, indtil de almindelige vurderinger foreligger.

# Justering af reglerne for betaling af foreløbig dækningsafgift

**Stigningsbegrænsningen indebærer, at en ejers dækningsafgift årligt højst kan stige med 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift.**

Det indebærer, at i kalenderåret 2024 vil en ejer af en dækningsafgiftspligtig ejendom i mange tilfælde skulle betale et foreløbigt beløb i dækningsafgift, som vil afvige fra den endeligt opgjorte stigningsbegrænsede dækningsafgift.

**På den baggrund indføres en ændring, så ejere af dækningsafgiftspligtige ejendomme kan betale en mere korrekt foreløbig dækningsafgift indtil udsendelsen af 2021-vurderingerne.**

Der indføres en ændring, som vil sikre, **at ejere af dækningsafgiftspligtige ejendomme vil kunne betale et valgfrit beløb som foreløbig dækningsafgift fra og med 2. rateopkrævning af dækningsafgift den 1. august 2024 og indtil udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering.**

Beløbet vil dog skulle ligge i intervallet mellem det opkrævede dækningsafgift for 2023 og den foreløbigt beregnede dækningsafgift for et indeværende kalenderår.

Det betyder, at uanset om en ejer af en dækningsafgiftspligtig erhvervsejendom stiger eller falder i dækningsafgift i 2024, vil ejeren ved henvendelse til Skatteforvaltningen kunne vælge at betale et valgfrit beløb i dette interval.

Dermed vil virksomhederne have mulighed for at betale en foreløbig dækningsafgift, som vil være mere i overensstemmelse med den endelige stigningsbegrænsede dækningsafgift, som opgøres på baggrund af de almindelige 2023-vurderinger.

# Justering af reglerne om 2024 og 2025-vurderinger

## Tidligere gældende regler:

Ejendomsvurderinger af ejendomme i form af almindelige vurderinger foretages hvert andet år.

Ejerboliger vurderes som udgangspunkt i lige år, mens visse ejerboliger og andre ejendomme vurderes i ulige år.

Vurderingerne udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatter i de to efterfølgende år.

Det betyder f.eks., at 2024-vurderingerne for de fleste ejerboliger udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatter i 2025 og 2026, mens 2025-vurderingerne for de øvrige ejendomme udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatter i 2026 og 2027.

## Med baggrund i et ønske om at skabe en bedre tidsmæssig sammenhæng mellem vurderingsterminen og udsendelsen af ejendomsvurderingerne.

Forenklingen består i, at 2024-/2025-vurderingerne udarbejdes ved at **indeksere 2022-/2023-vurderingerne til henholdsvis 2024- og 2025-prisniveau.** Bl.a. fordi indekseringen af en kendt vurdering ikke beror på nye, væsentlige faktiske oplysninger, foretages 2024-/2025-vurderingerne **uden partshøring og klageadgang.**

Med henblik på at sikre **et foreløbigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter i 2024 og 2025,** der ligger så tæt på det endelige beregningsgrundlag som muligt, så forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat reduceres, blev der ved samme lov også indført regler om foreløbige 2022-/2023-vurderinger, der blev udsendt i 2. halvår af 2023.



# Justering af reglerne om 2024 og 2025-vurderinger

Det skal ses i sammenhæng med, at de foreløbige vurderinger i de fleste tilfælde ikke har økonomisk betydning for ejeren, hvilket bl.a. skyldes den samtidigt indførte skatterabatordning. Herudover kan de foreløbige vurderinger ændres i en række tilfælde (f.eks. i købs-/salgssituationer).

## **De foreløbige 2022-vurderinger rettes til i takt med, at de endelige 2020-vurderinger bliver udsendt.**

Ved udarbejdelsen af de endelige vurderinger foretager Vurderingsstyrelsen en række kontroller, hvorefter ejendomsejer har muligheden for at gøre indsigelse i tilfælde af eventuelle fejl eller mangler i data. Derudover har ejendomsejere mulighed for at klage over de endelige vurderinger.

**Indtil de endelige 2022-/2023-vurderinger foreligger, vil det være de foreløbige 2022-/2023-vurderinger, der danner grundlag for indekseringen ved udarbejdelsen af 2024-/2025-vurderingerne.**

## **Hvis en foreløbig 2022-vurdering rettes til på baggrund af en endelig 2020-vurdering, vil det være den tilrettede foreløbige 2022-vurdering, der danner grundlag for indekseringen ved udarbejdelsen af 2024-/2025-vurderingerne.**

Når de endelige 2022-/2023-vurderinger foreligger, vil der ske efterregulering af 2024-/2025-vurderingerne og ejendomsskatterne beregnet på baggrund heraf.

Af systemtekniske årsager blev det med lov nr. 679 af 3. juni 2023 vedtaget, at foreløbige 2022- og 2023-vurderinger ikke skulle indekseres til 2024-/2025-prisniveau ved udarbejdelsen af 2024- og 2025-vurderinger, hvis den foreløbige vurdering var blevet ændret efter ejendomsvurderingsloven regler.

# Justering af reglerne om 2024 og 2025-vurderinger

Skatteforvaltningen har konstateret, at det ved udarbejdelsen af 2024- og 2025-vurderinger alligevel er muligt at systemunderstøtte, at der også sker indeksering til 2024-/2025-prisniveau af foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, som er blevet ændret efter ejendomsvurderingsloven regler.

Det bør sikres, at alle ejendomme behandles ens, og at foreløbige beskatningsgrundlag bliver så retvisende som muligt.

Alle 2024- og 2025-vurderinger vil skulle udgøres af en indekseret foreløbig 2022- og 2023-vurdering, uanset om denne er blevet ændret efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, indtil de almindelige 2022- og 2023-vurderinger foreligger.

Ændringen træder i kraft den 8. juni 2024, jf. lovforslagets § 3, hvilket skal sikre, at Skatteforvaltningen har mulighed for at foretage den foreslåede indeksering af 2024- og 2025-vurderingerne, inden disse skal udgøre et beskatningsgrundlag for årene 2025-2027.

# Udbetaling af kompensation efter tilbagebetalingsordningen til afsluttede dødsboer og afsluttede konkursboer m.v.

Indførelse af beløbsgrænse for udbetaling af kompensation efter tilbagebetalingsordningen til afsluttede dødsboer, der genoptages.

Set i lyset af, at der på landsplan er 53.000-55.000 dødsfald pr. år, udgør genoptagelse af ca. 22.000 dødsboer i løbet af en kort årrække en væsentlig belastning af skifteretterne, som vil føre til længere ventetid for behandlingen af øvrige sager.

Udbetaling af kompensation til de afsluttede dødsboer, der genoptages, medfører endvidere en væsentlig administrativ belastning af Skatteforvaltningen.

Der indføres en beløbsgrænse for udbetaling af kompensation efter tilbagebetalingsordningen til afsluttede dødsboer på 1.500 kr. pr. dødsbo pr. ejendom.

**I sager, hvor den beregnede kompensation til et afsluttet dødsbo pr. ejendom udgør mindre end 1.500 kr., vil Skatteforvaltningen således ikke skulle oversende sagen til skifterettens behandling eller tage kontakt til skifteretterne eller arvingerne.**

# Fritagelse for boafgift af kompensation efter tilbagebetalingsordningen

Med henblik på at lette skifteretternes og Skatteforvaltningens sagsbehandling, skal der ikke skal betales bo- og tillægsboafgift af kompensation ved udbetaling til et afsluttet dødsbo, der genoptages.

Dødsboer, der genoptages med henblik på udbetaling af kompensation, skal være skattefritaget, og det vil samlet set indebære, at boet ikke vil skulle indsende en boopgørelse eller en tillægsboopgørelse til skifteretten, og at Skatteforvaltningen heller ikke særskilt vil skulle forholde sig til værdiansættelsen af kompensationen.

Kompensationen vil blive beregnet efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 73 og 74, og da beløbet vil blive udbetalt i danske kroner, vil det kunne fastsættes til kurs 100.

V



# Styresignal - fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering

## SKM2023.149.VURDST

- Er markarealet til landbrugsdrift på mindre end 5 ha, vil boligmomentet som udgangspunkt blive anset for at vægte tungere end landbrugselementet. Det vil derfor kræve meget gode argumenter at give en ejendom med et markareal under den nedre grænse kategorien landbrug. Det kunne fx ske, hvis der er et dyrehold på ejendommen, der i sig selv ligger over eller tæt på den øvre grænse for den pågældende kategori af dyr.
- Er markarealet på den anden side over den øvre grænse på 15 ha, vil landbrugsmomentet som udgangspunkt blive anset for at vægte tungere end boligmomentet. Det vil derfor kræve gode argumenter at give en ejendom med et markareal over den øvre grænse en anden kategori end landbrug. Det kunne fx være, hvis der udover landbruget også drives et hotel på ejendommen, og at hoteldriften på grund af sit omfang anses for det dominerende element.
- **På de ejendomme, der ligger mellem de nedre og øvre grænser, vil hverken boligmomenter eller landbrugsmomentet være så udtalt, at det vil udgøre et udgangspunkt. I den forbindelse vil Vurderingsstyrelsen holde summen af alle de elementer, der taler for landbrug op imod boligmomentet og vurdere, hvilket der på den enkelte ejendom vægter tungest.**
- Alle elementer, der taler for den enkelte kategori, vil indgå i afvejningen. Det gælder også det markareal, der ligger under den nedre grænse.

# Overgangsordning

Omkring 15.000 af de 21.000 ejendomme, der nu har fået besked, er vurderet til at skifte kategori fra skov- og landbrug til almindelig ejerbolig.

## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvor mange ud af de berørte ejendomme, der har tilvalgt overgangsordning vedrørende omkategorisering af landbrugsejendomme til ejerboliger?

## Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

**”Der er i alt 8.467 ejendomme, der tidligere har haft en benyttelseskode til landbrug, og som nu kategoriseres som en ejerbolig, hvor en eller flere ejere har ansøgt om overgangsordningen.**

**Heraf er 8.240 ejendomme blevet omfattet af overgangsordningen.**

# Overgangsordning

Spørgsmål Vil ministeren redegøre for omkategoriseringen af skattemæssig status for landejendomme, herunder:

- 1) hvor mange ejendomme på landet, der modtog besked om, at ejendommene skulle skifte skattemæssig status,
- 2) hvor mange af ejendomsejerne gjorde indsigelse,
- 3) hvor mange fik medhold i indsigelsen og
- 4) hvor mange ejendomme har for nuværende skiftet skattemæssig status? Opgørelsen bedes opdelt på omkategorisering fra henholdsvis landbrugsejendom og skovejendom til henholdsvis ejerbolig og erhvervsejendom.

Svar Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen: "Opgørelsen fremgår nedenfor af tabel 1 og tabel 2.

Tallene er opgjort på antal ejendomme. Andelen af ejendomme, hvor indsigelsen medførte, at Vurderingsstyrelsen ændrede den oprindeligt foreslåede kategori, er ca. 30 pct. Det var Vurderingsstyrelsens forventning, at høringen af ejendomsejer i mange tilfælde ville bidrage med relevant information om ejendommens anvendelse, hvilket medholdsprocenten også er en afspejling af. I tabel 1 fremgår, hvor mange ejendomme der modtog brev om, at ejendommen skulle skifte skattemæssig status, og antal ejendomme hvor ejendomsejer gjorde indsigelse.

# Overgangsordning

**Tabel 1. Indsigelser ifm. den fremrykkede kategorisering**

Tidligere benyttelse	Brev om fremrykket kategorisering	Antal indsigelser
Ejerbolig	1.624	298
Landbrug	20.299	10.421
Skovejendom	312	174
I alt	22.235	10.893

**I tabel 2 fremgår antal ejendomme, der fik medhold i indsigelsen, og hvor mange ejendomme der har skiftet skattemæssig status.**

**Tabel 2. Status på kategorisering efter behandling af indsigelser**

Tidligere benyttelse	Medhold	Ændret status til ejerbolig	Ændret status til erhverv	Ændret status landbrug	Ændret status til skov	Tilbagekaldt kategorisering	I alt
Ejerbolig	196			1.266	156	6	1.624
Landbrug	3.264	13.360	1.924			1.751	20.299
Skovejendom	103	119	85			5	312
I alt	3.563	13.479	2.009	1.266	156	1.762	22.235



# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

Henvendelsen omhandler de ejendomme på landet, der skal omkategoriseres i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem.

Det anføres bl.a. i henvendelsen, at det er uretfærdigt, at landejendomme skal beskattes som parcelhuse, når det er to usammenlignelige ejendomstyper, og at dette risikerer at bringe danskere i en gældssituation, som de aldrig vil komme ud af.

Det bemærkes herudover, at der er en overgangsordning, der giver ejere mulighed for at fastholde deres tidligere kategori, men at overgangsordningen begrænser, hvad man må på sin ejendom, og at man ikke kan bede ejerne om at tage stilling til overgangsordningen, når man endnu ikke kender konsekvenserne af omkategoriseringen.

## *Kommentar*

En samlet forligskreds på ejendomsområdet (S, V, M, LA, K, RV og DF) er enige om, at udviklingen på landet skal fremmes, **og at det skal være mere attraktivt at bo i mindre bysamfund.**

De nye boligskatte regler bidrager med **ca. 10 mia. kr. i skattelettelser (umiddelbar virkning), som primært kommer boligejere i provinsen og på landet til gavn.**

# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

Som led i overgangen til det nye boligbeskatningssystem og mere retvisende ejendomsvurderinger besluttede en bred kreds af partier i 2017 at gøre op med den gamle formodningsregel, hvor ejendomme over 5,5 hektar som det overvejende udgangspunkt blev kategoriseret som landbrug.

Derfor er det med de nye regler ejendommens karakter og faktiske anvendelse og ikke størrelsen på jordarealet, der afgør, om der er tale om en landbrugsejendom eller en anden type ejendom, fx en ejerbolig.

Ejere af 22.000 ejendomme på landet har derfor fået et brev fra Vurderingsstyrelsen om, at de som udgangspunkt står til at skifte kategori.

Formålet med brevet er at sikre, at de data, der lægges til grund for den nye kategori, er korrekte. Det er vigtigt at understrege, at alle disse breve er sendt ud.

Hvis man ikke har modtaget et brev fra Vurderingsstyrelsen, er man derfor ikke ejer af en af de ejendomme, der står til at blive omkategoriseret.

# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

Vurderingsstyrelsen har modtaget over 12.000 indsigelser fra ejere, som har modtaget brevet, og som mener at have oplysninger, der kan stille kategorien af ejendommen i et andet lys.

I de kommende uger vil Vurderingsstyrelsen behandle disse indsigelser.

Derefter sendes der afgørelser ud, som man vil have 6 uger til at klage over.

Hvis ens ejendom skal omkategoriseres fra landbrug- eller skovejendom til ejerbolig – eller omvendt – får man derudover mulighed for at tilvælge den såkaldte overgangsordning.

Overgangsordningen betyder, at man kan fortsætte med at blive beskattet på baggrund af sin gamle kategori, indtil man sælger sin ejendom.

På den måde sikres ejerne mod pludselige stigninger i deres ejendomsskat.

I forbindelse med at det nye system for alvor rulles ud, vil flere opleve, at det skaber uklarhed hos de ejendomsejere, der bliver berørt.

**Der er tale om et kompliceret område, hvor kommunikationen med borgerne hurtigt leder til misforståelser.**

Der er for eksempel i denne sag mange, der fejlagtigt har fået indtryk af, at de vil opleve en stor skattestigning med det samme. Det er ikke tilfældet.

Overgangsordningen sikrer netop, at skatten kan holdes i ro.

# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

Med de nuværende regler bortfalder overgangsordningen ved fx frasalg af jord, ombygninger mv.

En samlet forligskreds er dog nu enige om at skabe mere klarhed og tryghed for ejendomsejerne ved at udvide overgangsordningen, så der i højere grad kan foretages ændringer på ejendommen, uden at overgangsordningen bortfalder.

Overgangsordningen bliver altså nu gjort mere enkel, så ejendomsejerne tilbage fra marts 2021 og fremover kan renovere, bygge til, omlægge jord mv. og stadig være i overgangsordningen, så længe de bliver boende.

Det er som udgangspunkt kun, hvis man frasælger jord og kommer under 2 hektar, at man kan ryge ud af overgangsordningen.

De præcise vilkår for udvidelsen af overgangsordningen fremgår af det ændringsforslag, der vil blive stillet til 2. behandlingen af L 114.

Udvidelsen af overgangsordningen forventes at kunne træde i kraft den 5. juni 2023.

Herefter vil Vurderingsstyrelsen kontakte de berørte boligejere.

# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

Inden sommerferien forventes Folketinget derudover at vedtage den nye ejendomsskattelov (L 113), som fra 2024 medfører en væsentlig nedsættelse af skattesatserne for både grundskyld og ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskattesatsen foreslås nedsat fra 9,2 promille til 5,1 promille.

Grundskylden foreslås nedsat i langt de fleste kommuner, heraf markant i en række kommuner. Fx vil grundskylden i Ringkøbing-Skjern kommune blive nedsat fra 31 promille til 16,4 promille.

Derudover foreslås det med L 113 at indføre en skatterabat, som betyder, at hvis man som følge af en ny højere vurdering og de lavere skattesatser skulle have betalt mere i samlet ejendomsskat fra 2024, så vil man ikke blive opkrævet mere, men i stedet få en skatterabat svarende til de ekstra ejendomsskatter, man skulle have betalt.

# Spørgsmål og svar til LFF nr. 114 2023-04-26

For ejerboliger bortfalder rabatten først, når ejendommen sælges efter 2024, dvs. en ny ejer vil ikke få videreført rabatten.

For erhvervsejendomme vil der ske en gradvis indfasning af en evt. stigning fra 2025 og frem.

Endelig har forligskredsen besluttet, at der skal arbejdes med at finde en kategori for naturejendomme, så boligbeskatningen ikke står i vejen for dem, der gerne vil omlægge jord fra produktion til eksempelvis natur.

Derfor vil forligspartierne se på reglerne fremadrettet i form af et oplæg til ny kategori for naturejendomme.

# SKM2006.173.LSR

Avancen ved frasalg af landbrugsjord blev anset for omfattet af skattefritagelsesreglen i EBL § 8, idet ejendommen frem til afståelsestidspunktet rent faktisk ikke havde været benyttet til landbrug, men til beboelse.

Ejendommen kunne ikke udstykkes til selvstændig beboelse.

Ved vurderingen pr. 1. januar 2001 var ejendommen stadig vurderet som en landbrugsejendom, mens ejendommen pr. 1. januar 2002 er vurderet som en beboelsesejendom.

Klageren har forklaret, at der på en del af jorden var ca. 1.000 grantræer, og at han anvendte den resterende jord til privat hestehold.

Klageren har efter det af ham oplyste hverken anvendt jorden erhvervsmæssigt eller bortforpagtet jorden.

Klageren har den 6. december 2000 **frasolgt et ubebygget jordareal på 1,9964 ha til en nabolandmand til overtagelse den 1. januar 2001.** Salgssummen udgjorde 116.000 kr.

Det solgte areal **var under arealoverførsel til købers landbrugsejendom.** Arealet blev ifølge skødet overdraget i opløjet tilstand.

# SKM2006.173.LSR

## Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 medregnes fortjenesten dog ikke ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, såfremt disse har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele perioden, hvori denne har ejet ejendommen.

Landsskatteretten er enig med regionen i, at fortjenesten ved salget af 1,9964 ha landbrugsjord fra ejendommen i X, i indkomståret 2000 **skal anses for omfattet af skattefritagelsesreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8,** således at fortjenesten skal nedsættes til 0, idet:

- at ejendommen i perioden 1. maj 1997 og frem til afståelsestidspunktet rent faktisk ikke har været benyttet til landbrug, men til beboelse for ejeren,
- at ejendommen ikke kunne udstykket til selvstændig bebyggelse, og
- at salget af jordarealet var betinget af udstyknings, **men at udstyknings endnu ikke var gennemført.**





# Foreløbige vurderinger i 2023

---

- Behov for midlertidigt opkrævningsgrundlag i 2024
- Udsendes i efteråret 2023 for ejerboliger og december 2023 for erhvervsejendomme
- Kan ikke klages
- Salg af ejendom – mæglerens vurdering / endelig salgspris
- 15 pct. / 20 pct. reglen ctr. ”særlige omstændigheder”
- **HUSK!** efterregulering af ejendomsskatter i perioden 2022-2024, når endelige vurderinger udsendes

# 2024 – fuld implementering af det nye vurderingssystem

## 01

Staten overtager **opkrævning** af grundskyld og dækningsafgift

- Virksomheder: Skattekonto
- Privatpersoner: Forskuds- og årsopgørelsen – ud fra ejerandel

## 02

Fra 2024 ikke længere nødvendigt at udarbejde **refusionsopgørelse**, fordi personskattesystemet fordeler ejerandele på daglig basis (som for ejendomsværdiskat)

## 03

Nye satser for grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift

## 04

Pga. forsinkelserne af de foreløbige erhvervsvurderinger, udskydes opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra 1. februar 2024 til 1. april 2024 for erhvervsejendomme.

# Sådan betaler du over Skattekontoen

Hvis ejendommen ejes af fx en virksomhed, og ejer er registreret med et cvr-nummer, betaler du fremover grundskyld og dækningsafgift over Skattekontoen.

Det gør du som virksomhed ved at logge på [skat.dk/tastselhverv](https://skat.dk/tastselhverv).  
Betalingslinjen finder du ved at vælge Skattekonto → Stamoplysninger.

Hvis ejendommen ejes af privatpersoner, skal du betale grundskylden via den opkrævning, du har fået.

Du vil desværre ikke kunne logge ind på Skattekontoen og få et overblik over dine indbetalinger.

Vær opmærksom på, at

- du tidligst kan betale, 5 dage før et beløb har betalingsfrist. Som myndighed må vi nemlig ikke holde på dine penge i længere tid. Betaler du tidligere, er vi derfor nødt til at tilbagebetale beløbet til dig.
- du ikke selv kan vælge, i hvilken rækkefølge du vil betale dine poster på Skattekontoen. Det er altid den ældste gæld, der betales først, når du indbetaler et beløb til Skattekontoen. Du skal derfor være opmærksom på, om du har en ældre gældspost, når du indbetaler beløbet for grundskyld og dækningsafgift.
- opkrævningen sendes til hovedejer, der er ansvarlig for indbetalingen. Øvrige ejere vil modtage en kopi af opkrævningen.

# Sådan betaler du over Skattekontoen

Særlige regler for landbrugs- og skovejendomme

- Hvis ejendommens ejer er registreret med et cvr-nummer eller med både et cpr- og cvr-nummer, betaler hovedejer hele grundskylden over Skattekontoen.
- Hvis ejendommen ejes af privatpersoner, betaler du grundskyld for boligdelen over forskuds- og årsopgørelsen og grundskyld for produktionsjord og øvrig jord **via den opkrævning, du har fået.**

# Hvis du er ny ejer efter 1. januar 2021, er det dig, der får efterreguleret grundskylden for 2021, 2022 og 2023, når 2020-vurderingen kommer

## Grundskylden opkræves hos den aktuelle ejer – også bagud

Hvis du er ny ejer efter 1. januar 2021, skal du være opmærksom, hvis der er ændringer til grundskylden på baggrund af ejendomsvurderingen for 2020.

Den tidligere ejer har nemlig betalt grundskyld for 2021, 2022 og 2023 på et foreløbigt grundlag, fordi 2020-vurderingen endnu ikke var kommet.

Når 2020-vurderingen kommer, bliver grundskylden beregnet på ny og efterreguleret for 2021, 2022 og 2023.

**Hvis der er ændringer til grundskylden, fordi der er betalt for lidt eller for meget, er det typisk den aktuelle ejer, der får en efterregulering.**

**Er du ny ejer efter 1. januar 2021, er det altså dig – også selvom du ikke har ejet ejendommen i hele perioden.**

## Hvis du får opkrævning for en periode, hvor du ikke har ejet ejendommen

**Det er op til jer som parter i ejendomshandelen at aftale**, om det er køber eller sælger, der i sidste ende skal betale eller have de penge tilbage, som kommunen opkræver eller udbetaler. Tjek, hvad der står i købsaftalen. Som regel står der, at køber og sælger er forpligtet til at medvirke til en eventuel tilbagebetaling.

# Hvis du er ny ejer efter 1. januar 2021, er det dig, der får efterreguleret grundskylden for 2021, 2022 og 2023, når 2020-vurderingen kommer

**Vær særligt opmærksom, hvis du har købt en nybygget, udstykket eller væsentligt ændret ejendom**

I særlige tilfælde har en tidligere ejer selv kunnet bestemme det foreløbige grundlag, grundskylden blev beregnet ud fra.

Det gælder fx, hvis det er en helt nybygget ejendom, en udstykket grund eller en erhvervsejendom, der er lavet om til ejerbolig.

I disse tilfælde har ejendommen eller grunden ikke tidligere haft et beskatningsgrundlag – altså en vurdering. Derfor fastsætter Vurderingsstyrelsen i første omgang en værdi, vi kan beregne skatten ud fra, indtil der kommer en vurdering.

**Hvis en ejendom har fået sådan en foreløbig værdi som beskatningsgrundlag, har den tidligere ejer haft mulighed for at ændre det og selv fastsætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.**

Det betyder, at ejeren faktisk selv bestemmer, hvilket beløb skatten skal beregnes foreløbigt ud fra.

**Hvis den tidligere ejer har sat det foreløbige beskatningsgrundlag lavt, så vil det betyde en større efteropkrævning, når den nye ejendomsvurdering er kommet, og grundskylden er blevet endeligt beregnet.**

Hvis der på det tidspunkt er en ny ejer, er det den nye ejer, der får efteropkrævningen.

# Borgere der sælger deres ejendom i årets løb

## Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, hvordan skattemyndighederne håndterer forskudsopgørelser for borgere, der sælger deres ejendom efter udsendelse af forskudsopgørelsen i november måned og frem til årets udgang den 31. december, herunder om de automatisk modtager en ny forskudsopgørelse?

## Svar

Vurderingsstyrelsen har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

**Praksis er, at borgere selv indberetter køb og salg af ejendom i TastSelv-systemet.**

Det var også praksis før boligskatteomlægningen, og sælger og køber vil typisk være oplyst herom af deres rådgivere.

Når borger indberetter en ejendomshandel på forskudsopgørelsen og godkender ændringen, **vil forskudsopgørelsen blive beregnet på ny med ejendommens ejendomsværdiskat indregnet i ejerperioden for året.**

**Ændringer i grundskyld fungerer anderledes end ændringer i ejendomsværdiskatten.**

Her vil ændring i data, der påvirker grundskylden – fx køb og salg af ejendom – medføre en automatisk indberetning af grundskylden til forskudssystemet. Her afventer ændringen borgerens godkendelse inden genberegning af forskudsopgørelsen.

**Dette bliver borgeren oplyst om via et brev,** hvori de opfordres til at gå på TastSelv og godkende, at indberetningen vedr. grundskyld slår igennem på borgerens forskudsopgørelse. Årsagen til, at der er forskel på, hvordan ændringer i grundskyld og ejendomsværdiskat håndteres, skyldes, at de beregnes i to forskellige it-systemer. Med indførelsen af de nye boligskatteregler fra 1. januar 2024 overgik beregningen og opkrævning af grundskyld fra kommunerne til staten. Beregningen af grundskyld sker i et nyt it-system, som ligger uden for personskattesystemerne. Derfor betragtes oplysninger om grundskyld som tredjepartsindberetninger, som borgerne skal godkende, før de slår igennem på forskudsopgørelsen.

# Nye opkrævningssatser i 2024

## Grundskyld

- Øvre grænse 34 ‰ → 30 ‰
- Nedre grænse 16 ‰ → fjernes
- Nye satser fremgår af bilag 1 til ejendomsskatteloven (2020 satser)
- Kan **ikke sættes op** fra 2024-2028

## Dækningsafgift

- Nye satser fremgår af bilag 2 til ejendomsskatteloven (2020 satser)
- Kan **ikke sættes op** fra 2024-2028
- Øvre grænse fortsat 10 ‰ fra 2029

## Ejendomsværdiskat

- Lav sats 9,2 ‰ → 5,1 ‰
- Høj sats 30 ‰ → 14 ‰
- Progressionsgrænse 3.040.000 kr. → 9.200.000 kr. (2024-niveau, efter 20 % nedslag)
- *Satserne indeksreguleres fra 2024 og frem efter udvikling i vurderingsniveau for forudgående 4 års perioder, fx i 2028 ud fra 2022-2026 etc.*



# Skatterabat for ejerboliger

- I 2024 beregnes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld
- **Bevares som udgangspunkt i hele ejertidsperioden**
- Betingelse **overtagelse** inden 31. december 2023
- Gælder ikke ejerboliger ejet af selskaber m.v.
- **Skatterabat kan bortfalde, fx hvis ændring af kategori**
- *Stigninger* udover skatterabatten skal betales eller kan indefrys

Rabatten udgør forskellen mellem det, du skal betale i 2024 med de nye regler, og det, du skulle have betalt i 2024, hvis de gamle regler var videreført.

## Eksempel

Forskelsbeløbet for <b>ejendomsværdiskat er positivt med</b>	<b>3.000 kr.</b>
forskelsbeløbet for <b>grundskyld er negativt med</b>	<b><u>1.000 kr.</u></b>
Rabatten i ejendomsværdiskat i dette tilfælde <b>udgøre</b>	<b>2.000 kr.</b>



# Skatterabat for ejerboliger

Rabatten vil ikke bortfalde ved helt eller delvist ejerskifte mellem ægtefæller.

Det vil også gælde, selv om den ægtefælle, der overtager ejendommen, ikke selv stod som ejer den 31. december 2023.

Ægtefællens overdragelse af ejendommen vil eksempelvis omfatte situationer hvor ejeren overdrager en ejendom til ægtefællen i forbindelse med at:

- ejeren flytter på plejehjem,
- overdragelse af ejendommen ved salg,
- overdragelse af ejendommen som gave, overdragelse af ejendommen ved skilsmisse.

Dette vil også omfatte tilfælde, hvor overdragelse af ejendommen som følge af ejerens død.

Sidder en ægtefælle i uskiftet bo, vil ægtefællen overtage den afdøde ægtefælles rabat for dennes ejerandel.

**I tilfælde, hvor den ægtefælle, der overtager ejerboligen i forbindelse med ejerens død eller skilsmisse, gifter sig igen, vil rabatten ikke bortfalde.**

**Den nye ægtefælle vil således kunne overtage rabatten, hvis ejerboligen efterfølgende overdrages til den nye ægtefælle.**

# Stigningsbegrænsningsordning - grundskyld

- Fra 2025 indføres stigninger med 4,75 % ift. forudgående års grundskyld
- Gælder **kun grundskyld**
- Ingen tidsmæssige betingelser
- Bortfalder ikke ved salg
- I 2024 kan grundskylden maksimalt stige med 2,8 % ift. 2023-betalingen

17-06-2024



# Praktisk eksempel sommerhus - Overvejelser

Ejendomsvurdering fremskrevet pr. 1/10-2022

Ejendomsværdi  
**1.550.000 kr.**

Grundværdi  
**397.800 kr.**

Ejendomsvurdering pr. 1/1-2020

Ejendomsværdi  
**1.078.000 kr.**

Grundværdi  
**205.000 kr.**

Foreløbig vurdering 1/1-2022

Ejendomsværdi  
**1.647.000 kr.**

Grundværdi  
**453.000 kr.**

Anslået handelspris 1.8 – 1.9 mill.

Ejerandel 50%

Din kompensation er beregnet til 37.105,41 kr.

# Praktisk eksempel sommerhus - Overvejelser

Ejendomsvurderingen 2024 danner grundlaget for skatterabatten.

Skal man klage over en lav ejendomsvurdering?

# Gratis vurdering af skatte-, told-, moms- eller afgiftssager samt skatterådgivning

Vi giver gerne en uforpligtende vurdering af, hvordan man bedst muligt løser en skatte- eller afgiftsmæssig problemstilling – det koster ikke noget at kontakte os.

I forbindelse med vores vurdering af skattesager vil vi oplyse:

- om mulighederne for at opnå et gunstigt resultat i sagen,
- om de omkostningsmæssige aspekter ved at føre sagen, og
- foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser det har, hvis man ikke ønsker at videreføre sagen.

I det omfang, at I ønsker at gøre brug af denne mulighed, er I velkomne til at kontakte **Jørgen Frausing** via tlf. **40 89 69 32**, samt via mail på [jfr@tvc.dk](mailto:jfr@tvc.dk)



# Tak for jeres tid!

**Jørgen Frausing**  
Senior Tax Manager

Mobil: 40 89 69 32  
Mail: [Jfr@tvc.dk](mailto:Jfr@tvc.dk)

