

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

Agro Food Park 13
DK 8200 Aarhus N

T +45 3339 4000
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Michelle Stubberup Jacobsen og Morten Elmerdahl Rix Olsen

Høringssvaret er sendt til [lovgivningogoeconomy@skm.dk](mailto:lovgivningogoeкономи@skm.dk) med kopi til mja@skm.dk og mero@skm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat, j.nr. 2025-200.

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skatteforvaltningsloven og lov om kommunal indkomstskat som er sendt i høring den 1. juli 2025.

Generelle bemærkninger

Landbrug & Fødevarer finder det positivt, at der løbende laves justeringer til de omhandlede love i takt med at der opnås flere erfaringer, således at lovgivningen bliver tydeligere for borgerne. Overordnet set bakker vi op om den del af lovforslaget, der giver Skatteforvaltningen øgede muligheder for tidligere at kunne udarbejde en ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag. Efter vores opfattelse medvirker det til, at både køber og sælger får hurtigere klarhed over fordelingen af grundskylden mellem parterne ved en ejendomshandel, ligesom det mindsker risikoen for at ejendomsejeren opbygger en restskat for flere indkomstår.

Vi har dog følgende bemærkninger til disse punkter i lovforslaget

§ 1 - Ændringer til ejendomsskatteloven

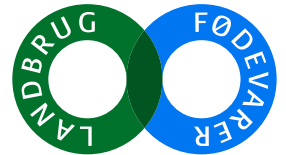
I lovforslagets § 1, nr. 3 foreslås det, at der i ejendomsskattelovens § 13 indsættes nyt stk. 6 og 7, hvorefter det nuværende stk. 6 bliver til stk. 8.

Både stk. 6 og 7 udvider Skatteforvaltningens mulighed for at ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag.

Af bemærkningerne til det foreslåede stk. 6 fremgår det, at såfremt Skatteforvaltningen ikke kan identificere en ejendom, ansættes der kun et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat såfremt Skatteforvaltningen modtager en anmodning herom fra ejendomsejeren.

Af bemærkningerne til det foreslåede stk. 7 fremgår det, at Skatteforvaltningen i særlige tilfælde der ikke er omfattet af § 13, stk. 5, vil kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af ejendomsværdiskat. I modsætning til den foreslåede bestemmelse i § 13, stk. 6 kan ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter stk. 7 dog kun ske på Skatteforvaltningens foranledning.

Det fremgår nederst side 43, at ejendomsejeren således ikke har et – for os at se både rimeligt og ønskeligt - retskrav på at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde.



Skatteministeriet bedes redegøre for, hvorfor der skal være denne forskel da der ikke fremgår nogen nærmere begrundelse herfor i bemærkningerne.

I lovforslagets § 1, nr. 10 foreslås det, at der i ejendomsskattelovens § 17 indsættes et nyt stk. 8, som udvider Skatteforvaltningens mulighed for i særlige tilfælde, at kunne ansætte et foreløbigt beskatningsgrundlag til opkrævning af grundskyld. Særlige tilfælde kan ifølge bemærkningerne fx være tilfælde, hvor der sker ændring af ejendommens grundareal i form af reduktion eller forøgelse som følge af udstykning, arealoverførsel eller andre matrikulære ændringer.

I eksemplet i 3. afsnit på side 58 udstykkes en ejendom til to selvstændige ejendomme, og her beskrives det, at ejeren af ejendom 1 få en nyt foreløbigt beskatningsgrundlag og ejeren af ejendom 2 fortsat vil blive beskattet af hele ejendommen før udstykningen.

Med henblik på at undgå at ejeren af ejendom 2 fortsat betaler grundskyld for den solgte del, får Skatteforvaltningen med indsættelsen af stk. 8 nu mulighed for at kunne ansætte et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendom 2.

Det fremgår desuden af bemærkningerne til stk. 8, 2. pkt., at dette foreløbige beskatningsgrundlag ikke vil være bindende og at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag.

Dette finder vi overordnet meget positivt – dog er vi undrende overfor, at ansættelsen af et foreløbigt beskatningsgrundlag efter stk. 8 kun kan ske på Skatteforvaltningens foranledning. Dette fremgår af afsnit 3 på side 57. Af lovbemærkningerne fremgår der ikke nogen begrundelser for, hvorfor en ansættelse af et foreløbigt beskatningsgrundlag i dette tilfælde kun kan ske på foranledning af Skatteforvaltningen.

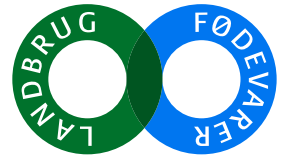
Efter vores opfattelse bør ejendomsejerne have et retskrav på at kunne få et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag i forbindelse med fx udstykninger.

Arealændringer pga. udstykninger er meget ofte forekommende vedrørende landbrugsejendomme. Udover de almindelige salg af landbrugsjord mellem ejere af landbrugsejendomme, sker der ofte i forbindelse med frasalgs en opdeling af ejendommene i hhv. jordarealer og bygningsparcel med et mindre jordareal.

Derved opstår der 2 ejendomme, hvor der med de nugældende regler sker en dobbeltbeskatning, som det er beskrevet i eksemplet på side 58.

Forslaget om indførelse af stk. 8 er et skridt i den rigtige retning, men efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør ejendomsejeren også have et retskrav på, at kunne anmode om ansættelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag ud fra ejendommens størrelse efter de matrikulære ændringer. Samtidig kan der af hensyn til Skatteforvaltningens administration og sagsbehandling indføres en rimelig frist for udarbejdelse af et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.

Det er vores overbevisning at denne dobbeltbeskatning, som kan forekomme hvis skatteforvaltningen ikke (som foreslået med nyt stk. 8) udsender et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag, kan have store økonomiske konsekvenser for ejendomsejeren, i form af betaling af grundskyld i flere år for landbrugsjord, som køberen ikke ejer. Landbrug & Fødevarer har flere gange drøftet dette med Vurderingsstyrelsen, som også anerkender problemstillingen.



Vi finder derfor, at det er rimeligt og efter retssikkerhedsmæssige hensyn bør være muligt for ejeren selv at kunne anmode om et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag.

Efter vores opfattelse, er det myndighederne der må bærer denne økonomisk byrde og de administrative ulemper der er opstår som følge af forsinkelserne i ejendomsvurderingssystemet – disse ulemper og risiko kan ikke påhvile de ejendomsejere, der uforvarende er kommet i denne situation.

Såfremt Skatteministeriet ikke anser det for muligt at indføre et retskrav for ejendomsejeren, så opfordrer Landbrug & Fødevarer til, at der som alternativ indføres en rentefri henstandsordning. Denne henstandsordning kan give ejendomsejeren mulighed for at få henstand med betaling af den del af grundskylden der kan henføres til landbrugsjorden, som ikke ejes af den pågældende ejendomsejer.

I forhold til den foreslåede bestemmelse i stk. 8, 2. pkt. om at ejendomsejeren frit kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag, foreslår vi desuden en tilføjelse der betyder, at ejendomsejeren ikke kan ændre det foreløbige beskatningsgrundlag til et beløb der er lavere end købsprisen.

Til jeres forståelse af vigtighed i, at ejendomsejere skal kunne anmode om et nyt beskatningsgrundlag er her to reelle eksempler:

Eksempel 1

En landmand ejer flere landbrugsejendomme.

På en af ejendommene er der et utidssvarende bygnings sæt som ikke kan anvendes i driften, og landmanden sælger derfor bygningsparcellen med et jordareal på fx 2,5 ha til en familie der gerne vil bo på landet.

Familien der har købt bygningsparcellen bliver i en periode beskattet af hele ejendommen før udstykning – dvs. også for det jordareal, som sælger har beholdt i sin landbrugsbedrift.

Først når der sker en omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 som følge af ændringerne i ejendommens areal, vil ejerne af bygningsparcellen kunne nøjes med at betale grundskyld af den faktiske ejendom de har købt.

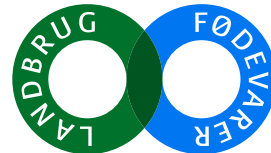
Sker udstykningen og salget af bygningsparcellen i 2025, skal der dermed ske omvurdering pr. 1. januar 2026. Denne omvurdering har i forhold til grundskylden først virkning fra kalenderåret 2027.

Da der først kan laves en omvurdering pr. 1. januar 2026 når den ordinære vurdering for vurderingsåret 2025 er udsendt, kan der med de nuværende forsinkelser på udsendelse af ejendomsvurderingerne gå flere år inden ejeren af bygningsparcellen modtager en omvurdering til beregning af den korrekte grundskyld.

Eksempel 2

Bygningsparcellen inkl. 2,5 ha frasælges en landbrugsejendom på i alt 300 ha.

En stor del af landbrugsjorden er omfattet af en lokalplan og dette areal bliver dermed værdiansat væsentlig højere end landbrugsjord, samtidig med at grundskyldspromillen for det pågældende areal også er højere.



Køberen af bygningsparcellen betaler i denne situation stadig grundskyld af hele ejendommens værdi indtil der kan laves en omvurdering af ejendommen. Dette er et væsentlig beløb som medfører en stor økonomisk byrde og kan medføre tvivl om, hvorvidt køber har råd til at beholde ejendommen.

Køberen kan samtidig stå i den situation, at ejendommen bliver usælgelig pga. den høje grundskyld der pålægges i en periode.

Dette er efter vores opfattelse ikke rimeligt, og sådanne tilfælde er ikke med til at skabe tillid til vurderingssystemet – tværtimod.

Ovenstående problemstillinger fører i praksis til løsninger, der har andre utilsigtede konsekvenser for parterne. Landbrug & Fødevarer er bekendt med eksempler på, at sælgeren af en bygningsparcel har indvilget i, at betale den ejendomsskat der påhviler landbrugsjorden på vegne af køberen, indtil der er sket omvurdering og der dermed kan ske tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld.

Dermed opstår der et låneforhold mellem køber og sælger. Et lån der ofte betragtes som et udlæg og derfor er uforrentet. For sælger er dette dog et udlån som skattemæssigt skal behandles efter kursgevinstlovens regler, hvilket blandt betyder at lånet skal kursfastsættes. Hvis kursen på lånetidspunktet ikke kan fastsættes til kurs 100, skal sælger beskattes af en kursgevinst når køber tilbagebetaler lånet.

Udover at sælger har en likviditetsmæssig belastning i den periode hvor der laves udlæg for køber, kan sælger altså også ende med at blive beskattet af en kursgevinst, selvom om han reelt bare får sine egne penge tilbage.

Ejendomsskatteovens §§ 43, 45 og 50

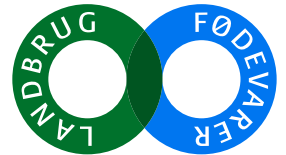
I lovforslagets § 1, nr. 17, 18 og 19 foreslås det, at der indsættes nye bestemmelser i hhv. ejendomsskatteovens § 43, 45 og 50.

De nye bestemmelser omhandler konsekvenserne for hhv. skatterabat, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indfrysningsskema, hvis en ejendom tildeles et nyt identifikationsnummer (KE-nummer og VEI-nummer) i henhold til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 (ophævelse af samvurdering) eller § 2, stk. 5 (ejendomme der udgår af en fortsættende samvurdering)

Landbrug & Fødevarer finder det positivt, at der med forslaget § 1, nr. 17, 18 og 19 sker lovfæstelse af Skatteforvaltningens praksis omkring ophør af disse ordninger, da det efter vores opfattelse skaber større klarhed for ejendomssejerne.

Vores bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 1 om indførelse af stk. 4 og stk. 5 i ejendomsvurderingslovens § 2 fremgår nedenfor.

Som nævnt under vores bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 1 er der efter vores opfattelse behov for større klarhed over, hvilke forhold / hændelser der kan medføre, at samvurderingen ophæves helt eller delvist.



§ 2 - Ændringer til ejendomsvurderingsloven

I lovforslagets § 2, nr. 1 foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 2 indsættes nyt stk. 4 om ophør af samvurderinger, og nyt stk. 5 om udtræden af samvurderinger der fortsætter.

Det fremgår af bemærkninger til § 2, nr. 1 (side 88) at en ejendoms KE-nummer og VEI-nummer er Skatteforvaltningens interne identifikationsnummer, som alene anvendes af Skatteforvaltningen og derfor ikke er offentlige som det er tilfældet med ejendommens BFE-nr.

I forslaget til ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5 fremgår betegnelserne KE-nummer og VEI-nummer i lovtæksten.

Vi har forståelse for, at der i lovgivningen er brug for disse præciseringer. Vi vil dog samtidig gøre opmærksom på, at der efter vores opfattelse er tale om en tilføjelse af komplekse informationer til et ejendomsvurderingssystem, som mange ejendommejere i forvejen opfatter som svært gennemskueligt og meget komplekst.

Kan Skatteministeriet bekræfte, at med indførelsen af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 4 og 5 bliver ejendommens KE-nummer og VEI-nummer offentligt tilgængelige på samme måde som ejendommens BFE-nr. ?

Skatteministeriet bedes oplyse, hvilke tiltag der er overvejet i forhold til information til ejendommejere om formålet og betydningen af disse identifikationsnumre ?

Ophør af samvurderinger:

Af side 91 og 92 fremgår to eksempler vedrørende helt eller delvist ophør af samvurderinger.

Eksempel 1 beskriver, hvordan en ejendom ved frasalg udgår af samvurderingen, men hvor de øvrige ejendomme fortsat er samvurderede.

Eksempel 2 beskriver hvordan samvurderingen helt ophører i forbindelse med frasalg.

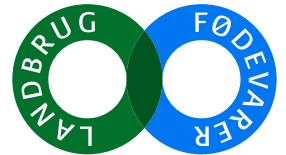
Henset til forslaget § 1, pkt. 17, 18 og 19 om konsekvenserne for skatterabat, stigningsbegrænsningsordningen og den permanente indefrysningsordning medfører det efter Landbrug & Fødevarers opfattelse et væsentlig behov for præcisering af, hvilke forhold eller hændelser på en ejendom der i øvrigt kan medføre helt eller delvist ophør af en samvurdering.

Af bemærkninger til § 2, stk. 2 ved fremsættelsen af lovforslag nr. 211 af 3. maj 2017 om ejendomsvurderingsloven fremgår det:

Tilsvarende regler foreslås indført i den nye vurderingsordning, jf. stk. 2.

Bestemmelsen foreslås udformet sådan, at vurderingsmyndigheden som et led i vurderingen kan beslutte, at ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal vurderes samlet. Det er således op til vurderingsmyndigheden at bedømme, om samlet vurdering skal finde sted. Ejendomme kan f.eks. anses for at udgøre en enhed, hvis de drives samlet, som havde der været tale om én ejendom.

Det er efter den førnævnte bestemmelse i den gældende vurderingslov ikke muligt at vurdere landbrugsejendomme samlet, selv om de har samme ejer og drives samlet som en enhed. Der er ingen tvingende grunde til ikke at vurdere landbrugsejendomme samlet



på samme måde som andre ejendomme. Det foreslås derfor, at bestemmelsen om, at landbrugsejendomme ikke kan vurderes samlet, ikke medtages i den nye lov, og at landbrugsejendomme hermed kan vurderes samlet efter samme regler som andre ejendomme.

Det foreslås som i den gældende vurderingsordning præciseret, at samlet vurdering af ejendomme med flere ejere kun kan ske, hvis hver af ejerne ejer den samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der skal vurderes samlet.

Beslutning om samlet vurdering af ejendomme træffes efter lovforslaget som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter denne lov. Beslutningen kan træffes såvel i forbindelse med almindelige vurderinger som i forbindelse med omvurderinger.

Beslutning om, at samlet vurdering skal foretages, er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt. Ejeren af en ejendom vil dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at grundlaget for samlet vurdering efter ejerens opfattelse ikke er til stede.

Som det fremgår af ovenstående, er der udelukkende beskrivelse af vurderingsmyndighedernes mulighed for at foretage en samvurdering af flere ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejer.

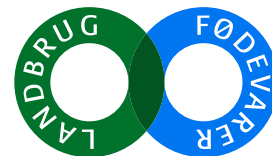
Der er derimod ingen beskrivelse af, hvilke forhold der kan medføre at en samvurdering kan ophøre helt eller delvist. Det fremgår heller ikke af hverken lovteksten eller bemærkningerne til den oprindelige ejendomsvurderingslov, om det skal ske en faktisk hændelse på en af de samvurderede ejendomme, for at en ejendom enten udtræder af samvurderingen eller for at samvurderingen helt ophører, eller om vurderingsmyndighederne som led i vurderingen kan beslutte at ophæve samvurderingen helt eller delvist.

Landbrug & Fødevarer opfordrer Skatteministeriet til at udarbejde en oversigt over de forhold / hændelser på ejendomme der medfører, at samvurderingen kan ophøre helt eller delvist, såfremt der er flere hændelser end beskrevet i de to eksempler på side 91 og 92.

§ 3 - Ændringer til skatteforvaltningsloven

I lovforslagets § 3 foreslås det, at der sker tilføjelse til skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6. således at ejendomsejeren kan modsætte sig, at en ejendomsvurdering pr. 1. januar 2022, 1. januar 2023 eller 1. januar 2024 nedsættes, hvis det medfører en nedsættelse af ejerens samlede skatterabat efter ejendomsskattelovens kapitel 6.

Landbrug & Fødevarer bakker op om forslaget, men opfordrer Skatteforvaltningen til at udarbejde tydelig information om ejendomsejernes muligheder og betydningen heraf, i forbindelse med partshøringen forud for revisionen af ejendomsvurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33 a.



Ønskes ovenstående uddybet er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager

Skat

M +45 3012 8322
E bnjj@lf.dk