

Skatteministeriet

Nicolai Egtveds Gade 28
1402 København K
J.nr. 2023 - 4358

2026-01-12

Politisk direktør
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteloven og forskellige andre love.

EjendomDanmark har valgt at afgrænse bemærkningerne til de dele af lovforslaget, som har direkte betydning for vores medlemmer. Det gælder forslaget om ændring af ejendomsskattelovens § 6 vedrørende fritagelse for stigninger i grundskyld i forbindelse med oprettelse af nye ejerlejligheder samt forslaget om ændring af lejeloven. EjendomDanmark lægger til grund, at Skatteministeriet videreformidler relevante bemærkninger til Social- og Boligministeriet

Bemærkninger til forslaget

Oprettelse af nye ejerlejligheder i eksisterende ejendomme

EjendomDanmark bakker op om intentionen om at fremme udviklingen af den eksisterende bygningsmasse ved at fritage for stigninger i grundskylden, når bortfald af stigningsbegrænsningen skyldes oprettelse af nye ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 20. Forslaget bidrager til at fjerne en økonomisk barriere for etablering af nye boliger, særligt i de større byområder, hvor behovet for at øge boligudbuddet er stort.

EjendomDanmark bemærker imidlertid, at den foreslåede bestemmelse rejser en række spørgsmål om dens praktiske anvendelse. Det gælder navnlig i relation til, hvilke ejendomme der er omfattet af fritagelsen, når der ved oprettelse af ejerlejligheder etableres nye selvstændige ejendomme. For ejendomsejere er det væsentligt, at der er klarhed om, hvordan bestemmelsen anvendes i sådanne situationer, herunder hvordan begrebet "oprettelse af lejligheder i loftsrum m.v." skal forstås. Det kan f.eks. opstå tvivl om, hvorvidt lovændringen også skal finde anvendelse, hvis de nye beboelseslejligheder etableres i en ny etage på bygningen, der ikke hidtil har haft karakter af loftsrum eller karakter af en tagetage. EjendomDanmark formoder, at det forholder sig således, at det med tilføjelsen af "m.v." i lovteksten har været Skatteministeriets intention, at lovændringen også skulle finde anvendelse i disse tilfælde, men opfordrer til, at lovforslaget formuleres således, at det udtrykkeligt fremgår, at lovændringen vil finde anvendelse på alle de situationer, der falder ind under ejerlejlighedslovens § 20.

EjendomDanmark finder det desuden væsentligt, at der skabes tydelighed om, hvordan fritagelsen håndteres i tilfælde, hvor en stigning i grundskylden kan skyldes flere samtidige forhold. Det kan f.eks. være situationer, hvor oprettelse af nye lejligheder sker parallelt med

ændringer i plangrundlaget. Forudsigelighed i administrationen er afgørende for ejendoms-ejernes mulighed for at planlægge og gennemføre udviklingsprojekter.

På den baggrund gentager EjendomDanmark anbefalingen om, at bestemmelsens anvendelsesområde præciseres, så det tydeligt fremgår, at fritagelsen finder anvendelse på alle situationer, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 20. En sådan præcisering vil reducere risikoen for fortolkningstvivl og understøtte en ensartet administrativ praksis på tværs af kommuner.

EjendomDanmark bemærker desuden, at det med lovforslaget foreslås, at det er kommunerne, der skal meddele fritagelsen for stigninger i grundskyld til Skatteforvaltningen. I den forbindelse vil EjendomDanmark gerne anmode om, at der skabes klare retningslinjer for meddeleelsesprocessen, således der ikke kan opstå tvivl om, hvorvidt fritagelsen er givet eller ej.

Dækningsafgift og sammenhæng i ejendomsbeskatningen

EjendomDanmark bemærker, at den foreslåede fritagelse alene vedrører stigninger i grundskyld som følge af oprettelse af nye ejerlejligheder. Der kan imidlertid opstå tilsvarende problemstillinger i relation til dækningsafgift, idet oprettelse af ejerlejligheder ligeledes kan medføre bortfald af stigningsbegrænsningsordningen for dækningsafgift.

For ejendomsejere vil konsekvenserne i praksis kunne være parallelle, uanset om der er tale om grundskyld eller dækningsafgift. EjendomDanmark finder det derfor relevant at påpege, at lovforslaget i højere grad bør tage højde for sammenhængen mellem de forskellige former for ejendomsbeskatning, så der sikres ensartede og forudsigelige rammevilkår.

EjendomDanmark peger på, at en manglende sammenhæng kan skabe usikkerhed for ejendomsejere i forbindelse med udviklingsprojekter og svække incitamentet til at udnytte eksisterende bygningsmasse til etablering af nye boliger. Det anbefales derfor, at der foretages en nærmere vurdering af, om tilsvarende hensyn gør sig gældende for dækningsafgift med henblik på at understøtte formålet om byudvikling og boligskabelse.

Terminologi vedrørende landbrugs-, skov- og naturejendomme

Lovforslaget indeholder en ændring af lejelovens § 120, stk. 4, hvor betegnelsen "landbrugs- eller skovejendom" foreslås ændret til "landbrugs-, skov- og naturejendom" som konsekvens af ændringer i ejendomsvurderingsloven.

EjendomDanmark bemærker, at der ikke foreligger en særlig udførlig beskrivelse af, hvornår der i givet fald foreligger en naturejendom, og med henblik på de potentielt store konsekvenser en eventuel kategorisering, som naturejendom kan medføre, vil EjendomDanmark opfordre til en præcisering af kategorien, således ejendomsejere ikke efterlades i uvished og skal være i tvivl om deres retstilling.

EjendomDanmark bemærker desuden, at den samme terminologi også anvendes i lejelovens § 7 i relation til undtagelser fra reglerne om varslings og tilbud om erstatningsbolig. For at sikre sproglig konsistens og klarhed i lovgivningen anbefaler EjendomDanmark, at der foretages tilsvarende tilpasninger i lejelovens § 7, således begrebsanvendelsen er ensartet på tværs af loven.

EjendomDanmark håber, at ovenstående bemærkninger kan bidrage konstruktivt til det videre arbejde med lovforslaget. EjendomDanmark står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
Politisk direktør, EjendomDanmark