



Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

**20-03-2026**

J.nr. 2025 - 6122

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

## Bemærkninger til høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

EjendomDanmark anerkender intentionen om at skabe et mere velfungerende og administrativt håndterbart ejendomsvurderings- og beskatningssystem. Det er positivt, at der arbejdes for at reducere antallet af efterreguleringer og skabe større stabilitet i beskatningsgrundlaget.

Det er imidlertid afgørende, at forenkling og administrative hensyn ikke sker på bekostning af retvisende vurderinger, gennemsigtighed og ejendomssejernes retssikkerhed.

Nedenfor fremgår EjendomDanmarks bemærkninger til lovforslaget:

### **1. Indeksbaseerede vurderinger og retvisende beskatningsgrundlag**

Lovforslaget lægger op til, at ejendomsvurderinger i en periode fastsættes ved indeksering af tidligere vurderinger.

EjendomDanmark finder, at denne tilgang kan bidrage til administrativ forenkling, men samtidig indebærer en risiko for, at vurderingerne ikke i tilstrækkelig grad afspejler den enkelte ejendoms faktiske markedsværdi.

Særligt anvendelse på kommuneniveau kan medføre til skævheder, idet der inden for den enkelte kommune ofte er betydelige variationer i prisudvikling.

#### EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der sikres en reel og smidig adgang til at få foretaget en ny vurdering, hvis indekseringen ikke er retvisende.
- At tærsklen for afvigelser, der kan udløse en ny vurdering, fastsættes på et niveau, der i praksis er anvendeligt.
- At der arbejdes mod en mere geografisk præcis model, som i højere grad afspejler lokale markedsforskeligheder.

## 2. En retfærdig og retvisende beskatning

En ensartet indeksering indebærer en risiko for, at ejendomme med forskellige karakteristika og udvikling behandles ens.

EjendomDanmark finder det væsentligt, at reguleringen understøtter en retvisende og retfærdig beskatning, og at ensartede modeller ikke fører til utilsigtede skævheder mellem ejendomstyper og geografiske områder.

EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der indarbejdes mekanismer, som kan korrigere for systematiske skævheder.
- At der sikres gennemsigtighed om, hvordan indekserne fastsættes og anvendes.

## 3. Retssikkerhed og gennemsigtighed

Lovforslaget indeholder en øget teknisk kompleksitet i vurderingssystemet. Dette skyldes blandt andet, at vurderinger i en periode fastsættes ved indeksering af tidligere vurderinger frem for på baggrund af konkrete, ejendomsspecifikke vurderinger. Samtidig introduceres nye beregningsforudsætninger og sammenhænge mellem historiske vurderinger, indeksudvikling og fremtidige vurderinger, som kan være vanskelige at gennemskue for den enkelte ejer.

Hertil kommer, at ændringer i opkrævningsstrukturen og samspillet mellem forskellige regelsæt øger kompleksiteten i den samlede beskatning.

EjendomDanmark finder det afgørende, at ejendomsejere har mulighed for at forstå og forholde sig til deres vurdering og beskatningsgrundlag. Manglende gennemsigtighed kan svække tillid til systemet og gøre det vanskeligt for ejere at træffe langsigtede investeringsbeslutninger.

EjendomDanmark anbefaler derfor

- At der sikres klare og let tilgængelige forklaringer af vurderingsmetoder og beregningsforudsætninger.
- At sammenhængen mellem tidligere og nye vurderinger tydeliggøres.
- At der etableres en enkel og effektiv klageadgang.

## 4. Forlængelse af genoptagelsesfristen

Det forslås at forlænge genoptagelsesfristen fra 6-8 år.

EjendomDanmark anerkender, at dette kan styrke muligheden for at korrigere fejl. Samtidig indebærer det en længere periode med usikkerhed for ejendomsejere i forhold til deres økonomiske dispositioner.

EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At sagsbehandlingstider begrænses mest muligt.

- At der sikres en høj grad af forudsigelighed i håndteringen af genoptagelsessager.

## **5. Ændringer i opkrævningsstrukturen**

Lovforslaget indebærer, at opkrævningsstrukturen af ejendomsskatter for tidligere år overgår til Skatteforvaltningen.

EjendomDanmark finder det vigtigt, at overgangen sker uden at skabe unødigt administrativ byrde eller usikkerhed for ejendomssejere.

### EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der sikres klar kommunikation om ændringerne til ejendomssejerne.
- At ansvarsfordelingen mellem myndigheder er tydelig.
- At implementeringen understøttes af velfungerende administrative og digitale løsninger.

## **6. Likviditet og efterreguleringer**

Selvom lovforslaget har til formål at reducere efterreguleringer, vil der forsat kunne opstå efteropkrævninger og tilbagebetalinger. Dette kan have betydning for ejendomssejernes likviditet og investeringsmuligheder.

### EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der sikres fleksible og forudsigelige betalingsordninger.
- At timing og omfang af efterreguleringer kommunikeres klart.

EjendomDanmark anerkender behovet for at skabe et mere stabilt og administrativt velfungerende ejendomsvurderingssystem.

Det er midlertidigt afgørende, at systemet samtidigt understøtter retvisende vurderinger, gennemsigtighed og stabile rammevilkår for ejendomssejere. Dette er en forudsætning for, at branchen forsat kan foretage langsigtede investeringer i vedligeholdelse, udvikling og grøn omstilling af bygningsmassen.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye

Politisk direktør, EjendomDanmark