

Skatteministeriet

Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
lovgivningoekonomi@skm.dk

Frederiksberg, den 25. marts 2026
J.nr. H.25-26-004

Vedr. j.nr. 2025-6122 høring over forslag til lov om ændring af ejendomsskatteoven, ejendomsvurderingsloven, opkrævningsloven og skatteforvaltningsloven

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE konstaterer og anerkender, at der fortsat er behov for prioritering af tid og ressourcer for at følge en tidsplan. Det er selvsagt beklageligt, at der igen må foretages lovindgreb for at kunne realisere beskatningen for de følgende skatteår, men det lægges også til grund, at det er uundgåeligt.

Derved anser DE også endnu en indeksering af de udsendte vurderinger, som den mindst ringe mulighed. Dette idet den foreløbige beskatning og efterfølgende efterregulering er så uholdbar, usikker og forvaltningsmæssigt tidskrævende, at det må prioriteres at få dette bragt til ophør.

Det bemærkes hertil, at der er ganske mange andre opgaver for skatteforvaltningen, der ligeledes må prioriteres endnu højere, f.eks. at få fuldendt funktionaliteten for boligskattelånsopkrævningen, således at lånesystemet er i drift, og få klargjort statens overtagelse af de kommunale indefrysningsslån, så antallet af låntyper kan reduceres til et for borgerne overskueligt antal, og så ejendomshandlende ikke er afhængige af de ganske vanskeligt tilgængelige oplysninger i kommunerne.

Således prioriteres ej heller i nærværende høringssvar at anfægte forlængelse af indekseringmodellen eller årsagen hertil, i stedet følger en række spørgsmål og bemærkninger til de afledte konsekvenser.

Genoptagelse

Det lægges til grund, at med en mulighed for at genoptage vurderinger i op til 8 år, er der sikret mulighed for at - om end ikke at klage, så at få sin sag behandlet, uagtet at man overtager en ejendom langt senere end 2022- eller 2023-vurderingen har fundet sted.

Det må dog samtidig bemærkes, at når man forsøger for forvaltningens skyld at undgå foreløbig beskatning og efterregulering, så risikerer man ved så lang en genoptagelsesperiode at der for den samlede ejendoms masse sker flere ejerskifter, og potentielt flere genoptagelsessager kan følge, hvor en køber vil række tilbage i tiden for at få rettet sine nuværende beskatningsgrundlag.

Det bør overvejes, om der vil være mulighed for at reducere det potentielle antal af senere genoptagelser, hvis der i forbindelse med et ejerskifte for køberen indtræder en ny klagemulighed for 2022- hhv. 2023-vurderingen, hvor de aktuelle beskatningsgrundlag er baseret på en indekseret version af en sådan. Ved ejerskifter er handelsværdien i frisk erindring og dokumenteret, og således er grundlaget for en evt. klage til stede og vil forholdsvist hurtigt kunne be- eller afkræftes.

Omvurdering

Frem til det tidspunkt, hvor vurderingerne er i takt, bør det fremgå offentligt, hvorvidt en ejendom opfylder kriterierne for at blive omvurderet pr. en given termin, og således skal imødeses en omvurdering for en tidligere termin på et senere tidspunkt med efterregulering til følge.

Med det nuværende efterslæb, er det som potentiel køber, og for aktuelle ejere også, vanskeligt at vide, hvorvidt en ejendom afventer en omvurdering fra en tidligere termin, der reelt har betydning for den aktuelle beskatning, uden at dette er synligt. Denne problemstilling vil blive aktualiseret af, at der kan være sket ændringer i 2022 eller senere, som endnu ikke har ledt til omvurdering, og hvor der efter det foreslåede kan ske beskatning på en 2026-vurdering i 2027 og 2028, hvorefter en omvurdering pr. f.eks. 2023 udløser ny beskatning.

Bedst var det, at omvurderingerne blev eksekveret, men idet dette ikke skønnes muligt, ville den blotte viden om, at en omvurdering kan forventes, være en meget vigtig og nyttig oplysning.

Rekvirering af 2026- eller 2027-vurdering

DE skal kvittere for idéen om, at man kan rekvirere en vurdering, hvor den indekserede vurdering ikke anses som retvisende.

Den foreslåede model må anses som en omgåelse af den manglende mulighed for at imødegå de af Danmarks Statistik fastlagte indeks. Derfor bør det også være muligt for alle ejendomsejere, ejendomstype uagtet, at anvende modellen, om der er tale om ejendomsværdi eller grundværdi. Dette idet en sandsynliggørelse af en anden prisudvikling end indeks, kan ske ved handelspriser for egen eller for referenceejendomme og udviklingen i disse, herunder for et nærmere afgrænset område end de kommuneafgrænsede indeks. Der kræves blot en *sandsynliggørelse*, der skal være genstand for forvaltningens positive bedømmelse, før en reel vurdering foretages, og en sådan sandsynliggørelse er

ikke nærmere defineret. Derved bør det være op til borgeren eller virksomheden selv, om man mener at kunne sandsynliggøre tilstrækkeligt til at anmode om en vurdering.

Ovenstående vil også afklare, hvordan man sandsynliggør en afvigelse i ejendomsværdi, hvor f.eks. en landbrugsejendom, der baseret på en handelspris afviger fra en indekseret ejendomsværdi, hvor ejendomsværdien alene vil vedrøre ejerboligen og handelsprisen forventeligt vil inkludere hele ejendommen.

DE skal opfordre til, at forvaltningen tilvejebringer en beregner, hvori der kan indtastes en handelspris, en estimeret pris eller tilsvarende samt en dato for denne pris, hvorefter der automatisk fremkommer en indekseret værdi pr. 1. januar 2026 hhv. 2027, og således kan vejlede borgere til, hvorvidt det vil være meningsfuldt at anmode om en reel vurdering. Dette vil forventeligt imødekomme mange, der alternativt vil kontakte forvaltningen for at udforske deres muligheder.

Det bør nærmere beskrives i forslagetets bemærkninger, hvordan forvaltningen bør bedømme, hvornår en sandsynliggørelse er tilstrækkelig. Der kan hertil nævnes, at såfremt sandsynliggørelsen baseres på indeksering af en handelspris dokumenteret i fri handel f.eks. ved skødeudskrift, en udbudspris i aktuelt salgsmateriale, en skriftlig værdiansættelse fra en ejendomsmægler eller tilsvarende, må dette anses som tilstrækkelig sandsynliggjort.

Det bør ligeledes præciseres, hvilke frister for partshøring og vurdering, der efterfølgende kan forventes. Hertil skal det nævnes, at der bør sikres fast-track for ejendomme til salg eller under køb, således disse ikke hindres unødigt af en usikkerhed.

Statens overtagelse af efterreguleringsopkrævning

DE skal kvittere for, at vejen banes for, at staten overtager den indtil videre kommunale efterregulering. Det fremgår ikke med hvilken hensigt, og ej heller hvorfor dette skal afvente at kommunerne har foretaget efterreguleringerne.

Det skal ikke være en hemmelighed, at dette har været efterspurgt i årevis, dog særligt af den årsag, at kommunerne ikke er i stand til at foretage efterregulering overfor de relevante skattebetalere, men fortsat efterregulerer tidligere tiders ejeres grundskyld overfor nutidige ejere.

Der ses ikke en ændring af denne praksis i det foreslåede (?), idet de materielle regler fra den kommunale ejendomsskattelov videreføres, og idet det ikke er kendt, hvornår opkrævningsopgaven overgår, er det også vanskeligt at vurdere, hvorvidt det vil være formålstjenstligt på det givne tidspunkt.

Det er dog DE's helt generelle indstilling, at hver skal betale sin skat og ikke andres, og det bør derfor overvejes, hvorvidt det nu for staten er muligt at sikre, at efterregulering af beskatning for en tidligere periode finder sted overfor den, der ejede og blev beskattet i den pågældende periode. Ligesom det er forudsætningen fra og med 2024.

Selvsagt vil det være nødvendigt nu at skabe mulighed for, at ejerskifter med eventuelle særlige aftaler for at kompensere for den uheldige kommunale praksis for årene 2021-2023, er mulige for parterne at håndtere. DE deltager meget gerne i en dialog om praktikaliteter forbundet hermed.

Uden de nærmere bestemmelser, der forudsættes bekendtgjort senere, er det vanskeligt at bedømme hensigtsmæssigheden i selve efterreguleringsordningen, når denne sættes endeligt i værk hos staten.

Det er ikke hensigtsmæssigt at der oprettes skattekonti for fysiske personer, for at denne opgave kan løses, men efter princippet om de forhåndenværende søm, og med forventningen om, at der vil være meget få fysiske personer berørt, der ikke allerede helt eller delvist opkræves via skattekontoen, må det forventeligt accepteres.

Det er ej heller hensigtsmæssigt, at der på et vilkårligt tidspunkt kan lande en efteropkrævning i skattekontoen for en virksomhed. Dette må der tages hensyn til i selve ordningen og kommunikationen herom.

DE er overordnet positivt indstillet, også idet overgangen forventeligt sikrer, at de kommunale systemer kan afvikles og der kan frigives kommunale ressourcer på denne baggrund. Det er dog vanskeligt at vurdere de positive effekter uden en viden om, hvornår overgangen finder sted.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay
Chefkonsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk