



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 19. november 2024

Forslag

til

Lov om ændring af ejendomsskatteloven, ejendomsvurderingsloven, skattekontrolloven og kildeskatteloven

(Justeringer af pensionistlåneordningen til betaling af grundskyld og foreløbige beskatningsgrundlag i udstykningstilfælde m.v.)

§ 1

I ejendomsskatteloven, lov nr. 678 af 3. juni 2023, som ændret ved § 6 i lov nr. 1564 af 12. december 2023 og § 1 i lov nr. 594 af 4. juni 2024, foretages følgende ændringer:

- I § 2, stk. 5, nr. 2 og 3, og § 5, stk. 1, nr. 3, indsættes efter »deres husstand,«: »som ikke er statsborgere i modtagerstaten,«.
- I § 2, stk. 5, nr. 2 og 3, ændres »besidder« til: »ejer«.
- I § 4, stk. 3, indsættes før 1. pkt. som nyt punktum:
»Dødsboet efter en fysisk person nævnt i stk. 2 betaler ikke grundskyld fra og med dødsdagen.«
- I § 4, stk. 3, 1. pkt., der bliver 2. pkt., indsættes efter »skal«: »dog«.
- I § 4, stk. 6, 1. pkt., ændres »jf. stk. 3« til: »jf. stk. 4«.
- To steder i § 5, stk. 1, nr. 3, ændres »besiddes« til: »ejes«.
- I § 5, stk. 1, nr. 4 og 5, udgår »eller er lejet af«.
- I § 13, stk. 3, 1. pkt., ændres »der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1« til: »betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, er opfyldt«.
- I § 17, stk. 2, ændres »og 4« til: »-6«.
- I § 17, stk. 4, 1. pkt., udgår »efter ændringen«.
- I § 17 indsættes som stk. 5-7:

»Stk. 5. For en ejendom, hvorfra der er udstykket to eller flere ejendomme, og hvor både restejendommen og de udstykkede ejendomme er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter udstykningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. For en ejerlejlighed, hvoraf der er oprettet to eller flere ejerlejligheder, og hvor både den eksisterende ejerlejlighed og de oprettede ejerlejligheder efter opdelingen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 2 eller 4, jf. dog stk. 7, ansætter told- og skatteforvaltningen for det andet indkomstår eller kalenderår efter opdelingen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi til brug for opkrævning af grundskyld frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Stk. 6. For ejendomme omfattet af stk. 5, som told- og skatteforvaltningen ikke kan identificere, ansætter told- og skatteforvaltningen alene et foreløbigt beskatningsgrundlag efter anmodning fra ejeren.

Stk. 7. Er en eller flere af de af stk. 5 omfattede ejendomme udlagt til et andet formål end ejerbolig, som af told- og skatteforvaltningen anses for at være i naturlig forlængelse af de øvrige udstykninger, ansætter told- og skatteforvaltningen uanset disse ejendommers kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, et foreløbigt beskatningsgrundlag for restejendommen.«

12. I § 31, stk. 2, 1. pkt., udgår »og ubebyggede grunde«.
13. I § 31, stk. 3, ændres », jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6« til: »efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6, jf. dog § 17, stk. 5 og 6, i denne lov«.
14. I § 31, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »stk. 3,«: »§ 13, stk. 5, og § 17, stk. 4,«.
15. I § 33, stk. 3, indsættes efter »jf. dog«: »§ 17, stk. 5 og 6, og«.
16. I § 33 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:
»Stk. 4. Opkrævning af grundskyld hos ejere af ejendomme omfattet af stk. 1, som tildeles et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 5 eller 6, sættes i bero, indtil det foreløbige beskatningsgrundlag er ansat.«
Stk. 4-7 bliver herefter stk. 5-8.
17. I § 33, stk. 6, 1. og 3. pkt., der bliver stk. 7, 1. og 3. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.
18. I § 34, stk. 1, indsættes efter »forfaldstid«: », jf. dog stk. 5«.
19. I § 34 indsættes som *stk. 5*:
»Stk. 5. I særlige tilfælde kan opkrævningen eller inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift, herunder tilskrivning af renter, sættes i bero i op til 6 måneder ad gangen. Afgørelser om berostillelse af krav efter 1. pkt. under opkrævning træffes af told- og skatteforvaltningen. Afgørelser om berostillelse af krav efter 1. pkt. under inddrivelse træffes af restanceinddrivelsesmyndigheden. Hviler grundskylden og dækningsafgiften på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero. Afgørelser efter 1. pkt. kan ikke indbringes for en højere administrativ myndighed.«
20. I § 45, stk. 3, 1. pkt., ændres »efter ejendomsvurderingsloven« til: », jf. ejendomsvurderingslovens § 3«.
21. I § 47, stk. 2, 2. pkt., udgår », efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovebekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer«.
22. § 47, stk. 2, 3. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:
»Lånet opgøres første gang for indkomståret 2026. For ejendomme, som har fået ansat et sammenligningsår efter § 48, opgøres lånet dog for første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.«
23. I § 48, stk. 1, og § 50, stk. 3, ændres »Erhverves« til: »Overtages«, og »erhverves« ændres til: »overtages«.
24. I § 53, stk. 6, ændres »anses for at have ansøgt om« til: »tildeles«.
25. I § 55 indsættes som *stk. 4*:
»Stk. 4. Lån efter § 53, stk. 1, som ikke er sikret ved pant, jf. § 57, stiftes uanset den manglende sikkerhed efter stk. 1, hvis den manglende tinglysning af pant beror på told- og skatteforvaltningens forhold.«
26. I § 56, stk. 1, indsættes efter »tinglysning«: », jf. dog stk. 4, 2. pkt.«.
27. I § 56, stk. 2, 3. pkt., ændres »2. pkt.« til: »1. og 2. pkt.«
28. I § 57, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »ejerpantebrev«: », jf. dog stk. 5 og § 55, stk. 4«.
29. I § 57, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nye punktummer:
»Told- og skatteforvaltningen skal senest tinglyse skadesløsbrevet, når lånet inklusive påløbne renter overstiger et grundbeløb på 18.300 kr. (2010-niveau), som ikke er sikret ved pant. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20.«
30. I § 57, stk. 2, 1. pkt., ændres »skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi på stiftelsestidspunktet, jf. § 55« til: »skal senest på stiftelsestidspunktet, jf. § 55, have friværdi inden for den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi«.
31. I § 57, stk. 2, indsættes som *3. pkt.*:
»Kan låntager dokumentere en faktisk friværdi som følge af afdrag på et almindeligt pantebrev, skal told- og skatteforvaltningen inddrage de dokumenterede afdrag ved opgørelsen af friværdien.«
32. I § 57 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:
»Stk. 5. Ved ejerens død tinglyses ikke sikkerhed for lån, som endnu ikke er sikret ved pant, jf. stk. 1.«
Stk. 5 bliver herefter stk. 6.
33. I § 58 indsættes som *stk. 4*:
»Stk. 4. Ejeren afholder udgiften til tinglysningsafgiften til rykningspåtegninger, jf. stk. 2 og 3.«
34. I § 59, stk. 1, ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.
35. I § 59 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:
»Stk. 4. Er der ikke tilstrækkelig friværdi, jf. § 57, stk. 2, på tidspunktet for tinglysningen, forbliver allerede stiftede lån inklusive påløbne renter indestående. Afviser en låntager på tidspunktet for tinglysningen, jf. § 57, stk. 1, 2. pkt., at acceptere tinglysning af sikkerhed for allerede stiftede lån, jf. § 55, stk. 1, forfalder lån inklusive påløbne renter, som ikke er sikret ved tinglyst pant, til betaling den 1. i måneden, efter told- og skatteforvaltningen har registreret afvisningen.«
Stk. 4-7 bliver herefter stk. 5-8.
36. I § 61, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.
37. I § 66, stk. 2, ændres »§§ 56 og 59-64 og § 65, stk. 1« til: »§§ 56 og 59-65«.

38. I § 67, stk. 3, ændres »§ 58, stk. 2 og 3« til: »§ 58, stk. 2-4«.

39. I § 69, stk. 2, indsættes efter »§ 60, stk. 1«: »og 2«.

40. I § 77, stk. 2, 3. pkt., ændres »den 15. februar 2026« til: »i forbindelse med årsopgørelsen for indkomståret 2025«.

41. I § 79, stk. 4, og § 80, stk. 4, ændres »den 15. februar i året efter« til: »i forbindelse med årsopgørelsen for«.

42. I § 81, stk. 2, 1. pkt., ændres »5 og 7« til: »6 og 8«.

43. I § 81, stk. 2, 2. pkt., ændres »6« til: »7«.

44. Efter kapitel 11 indsættes:

»Kapitel 11 a

Eftergivelses- og tilbagebetalingsordning for grundskyld for 2022-2024 i visse udstykningstilfælde

§ 82 a. En fysisk person, der ejer en ejendom, der pr. 1. januar 2024 er eller forventes at blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, er efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen berettiget til en eftergivelse af ubetalt grundskyld eller tilbagebetaling af betalt grundskyld for kalenderåret 2024, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2023 eller senere.
- 2) Ejendommen er af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2023 til og med den 31. december 2023 udstykket, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., i to eller flere ejendomme.
- 3) Grundskylden for 2024 opkræves efter § 33.
- 4) Den nuværende ejer har betalt eller modtaget en opkrævning af grundskyld for 2024 i et tilfælde, hvor sælgeren ikke har opfyldt sin kontraktlige forpligtelse vedrørende grundskyld for kalenderåret 2024, eller hvor en fordeling af grundskylden for 2024 ikke er kontraktuelt reguleret.

Stk. 2. Eftergivelse og tilbagebetaling efter stk. 1 omfatter eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende eller for sen betaling af grundskylden.

Stk. 3. Opkrævning og inddrivelse, herunder tilskrivning af renter, af grundskyld m.v. omfattet af stk. 1 og 2 sættes i bero i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, og indtil told- og skatteforvaltningen har truffet afgørelse herom. Hviler grundskylden på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero.

Stk. 4. Ved eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 indtræder told- og skatteforvaltningen i den fysiske persons eventuelle ret til at kræve, at den tidligere ejer iagttager sine forpligtigelser, jf. stk. 1, nr. 4, vedrørende grundskylden for kalenderåret 2024.

Stk. 5. Indtræder der en ændring i beskatningsgrundlaget, som grundskylden for kalenderåret 2024 er opgjort på baggrund af, efter at der er truffet afgørelse om eftergivelse eller tilbagebetaling, efterreguleres grundskylden for kalenderåret 2024 ikke for den fysiske person efter stk. 1.

Stk. 6. En eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Stk. 7. Afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Fysiske personer, der har fået afslag på en ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1, fordi told- og skatteforvaltningen skønnede, at ejendommen pr. 1. januar 2024 ikke ville blive omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, kan efter anmodning få sagen genoptaget, hvis skønnet viser sig at være forkert.

§ 82 b. Kommunalbestyrelsen kan for ejendomme, der er ejet af en fysisk person, efter ejerens ansøgning meddele en eftergivelse eller tilbagebetaling af hele eller dele af den grundskyld, som efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovebkendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, er opkrævet for skatteårene 2022 og 2023, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Den fysiske person har i henhold til et autoritativt register overtaget ejendommen den 1. januar 2021 eller senere.
- 2) Ejendommen er af en tidligere ejer i perioden fra og med den 1. januar 2021 til og med den 31. december 2023 udstykket, jf. § 6 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., i to eller flere ejendomme.

Stk. 2. Eftergivelse og tilbagebetaling efter stk. 1 kan helt eller delvis omfatte eventuelle renter og gebyrer, der er påløbet som følge af manglende betaling af grundskylden.

Stk. 3. Opkrævning og inddrivelse, herunder tilskrivning af renter, af grundskyld m.v. omfattet af stk. 1 og 2 sættes i bero i perioden fra ejerens ansøgning om eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2, og indtil kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse herom. Hviler grundskylden på ejendommen i sin helhed med en pante- og fortrinsret, jf. § 29, stk. 1, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovebkendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, forlænges perioden med pante- og fortrinsret tilsvarende med den periode, hvor opkrævningen eller inddrivelsen har været sat i bero.

Stk. 4. En eftergivelse eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2 medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Stk. 5. Afgørelser efter stk. 1-3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.«

§ 2

I ejendomsvurderingsloven, jf. lovebkendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023, som ændret ved § 3 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 2 i lov nr. 594 af 4. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 21, stk. 1, 3. pkt., ændres »tinglyst for ejendommen« til: »registreret for ejendommen i et autoritativt register«.

2. To steder i § 21, stk. 2, ændres »tinglyst« til: »registreret«.

3. I § 21, stk. 2 og stk. 3, 2. pkt., ændres »tinglyste« til: »registrerede«.

4. I § 41, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nye punktnummer:

»Ved ændring af grundarealet ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når der er foretaget en tidlig udstilling af de matrikulære ændringer. 2. pkt. finder anvendelse for almindelige vurderinger og omvurderinger efter §§ 5 eller 6, der foretages fra og med vurderingsterminen den 1. marts 2021. For så vidt angår vurderinger, hvor vurderingsterminen er før den 1. januar 2025, forudsætter 3. pkt. dog, at alle, der er berettigede til at klage over vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, accepterer dette.«

§ 3

I skattekontrolloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 12 af 8. januar 2024, som ændret ved § 9 i lov nr. 482 af 22. maj 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 8, stk. 1, nr. 1, ændres »indkomst og ejendomsværdi« til: »indkomst, ejendomsværdi og grundværdi«.

§ 4

I kildeskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 3. maj 2024, som ændret ved § 2 i lov nr. 333 af 9. april 2024, foretages følgende ændring:

1. I § 61, stk. 9, ændres »4« til: »5«.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 2. december 2024, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 1-8, 10, 12, 14, 17 og 21-42, og §§ 2 og 3 træder i kraft den 1. januar 2025.