

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

LOV nr 678 af 03/06/2023 (Gældende)

Ejendomsskattelov

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin., j.nr. 2022-13058

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 1564 af 12/12/2023 § 6 - LOV nr 594 af 04/06/2024 § 1 - LOV nr 1214 af 26/11/2024 § 1 -

LOV nr 1471 af 10/12/2024 § 1 - LOV nr 1692 af 30/12/2024 § 6 - LOV nr 562 af 27/05/2025 § 1 -

LOV nr 1779 af 29/12/2025 § 1

Ejendomsskattelov

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Skattepligt

Ejendomsværdiskat

§ 1. Der betales ejendomsværdiskat til staten af fast ejendom efter denne lov, for hvilke der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af ejendomsværdien i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

Stk. 2. Kolonihavehuse på fremmed grund, som er undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra beskatning efter statsskattelovens § 4, litra b, 2. pkt.

§ 2. Ejendomsværdiskat påhviler fysiske personer, der ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 1, beliggende i Danmark. Ejeren er den, der ejer den faste ejendom i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Ejendomsværdiskat påhviler endvidere fysiske personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 1, og som ejer fast ejendom omfattet af § 3, stk. 2, beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland. Er personen efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, omfatter skattepligten kun fast ejendom beliggende i Danmark.

Stk. 3. Skattepligt efter § 1, stk. 1, forudsætter, at ejeren, jf. stk. 1 og 2, har rådighed over ejendommen til beboelse.

Stk. 4. Hvis en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo bebor en ejendom eller benytter en fritidsbolig, for hvilken afdøde har betalt eller skulle have betalt ejendomsværdiskat, stilles ægtefællen, arvingen eller legataren i relation til ejendomsværdiskat, som om den pågældende ejer ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale ejendomsværdiskat af sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen af en ejendom efter 1. pkt.

Stk. 5. Fritaget for ejendomsværdiskat er følgende personer:

- 1) Personer, der er omfattet af kildeskattelovens § 3, stk. 1.
- 2) Udsenderstatens repræsentationschef og medlemmer af repræsentationens udsendte diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den diplomatiske repræsentation.
- 3) Udsendte konsulatembedsmænd og -funktionærer samt disse persongrupperes familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis de på udsenderstatens vegne besidder privat fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium til brug for den konsulære repræsentation, som ledes af en udsendt konsulatembedsmand.

§ 3. Der betales ejendomsværdiskat, jf. § 1, stk. 1, af følgende ejendomme:

- 1) Ejendomme, der kun indeholder én selvstændig boligenhed.
- 2) Ejendomme med ejerboliger, der indeholder to selvstændige boligenheder, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 2, er foretaget fordeling af ejendomsværdien.
- 3) Boliger tilhørende landbrugsejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.
- 4) Boliger tilhørende skovejendomme, hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, 1. pkt., ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi.

- 5) Ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige boligenheder, der både anvendes til boligformål og erhvervsmæssige formål, og hvor der efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, foretages en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det samme gælder erhvervsejendomme m.v., som indeholder to selvstændige boligenheder, og hvor ejendomsværdien tillige fordeles på de to boligenheder efter ejendomsvurderingslovens § 35, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.
- 6) Lejligheder, som én eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med tre til seks boligenheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere. Det er dog en betingelse, at ejeren anmoder om en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27 af den beboede lejlighed senest ved afgivelse af oplysninger til told- og skatteforvaltningen efter skattekontrollovens § 2 for det første indkomstår, hvor kravene i 1. pkt. er opfyldt i forhold til den pågældende ejer. Det er endvidere en betingelse, at ejeren, senest 3 måneder efter at vurderingen efter ejendomsvurderingsloven foreligger, giver told- og skatteforvaltningen meddelelse om, at den beboede lejlighed skal være omfattet af denne lov. Det foretagne valg omfatter såvel det pågældende indkomstår som senere indkomstår. 1.-4. pkt. gælder endvidere for ejendomme erhvervet i indkomståret 1999 eller i tidligere indkomstår, hvis ejeren har ladet ejendommen overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. ligningslovens § 15 C, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997.
- 7) Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med tre til seks boligenheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27. 1. pkt. finder kun anvendelse for det antal lejligheder, som den 27. april 1994 var beboet af en ejer. Hvis en lejlighed fraflyttes af en ejer i mere end 2 år, er denne lejlighed ikke længere omfattet af 1. pkt.
- 8) Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to boligenheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en boligenhed i ejendommen. Det er dog en betingelse, at ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet en standardiseret lejeværdiberegning efter reglerne i ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3. november 1997, og at der er foretaget en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 27.
- 9) Ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 36 fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige del af ejendommen.
- 10) Ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, og for hvilke ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 37, stk. 1, ansættes for den del, der knytter sig til ejerboligen.

Stk. 2. Der betales endvidere ejendomsværdiskat af ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10, der er beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland.

Stk. 3. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er ikke omfattet af skattepligt efter § 1, stk. 1.

Grundskyld

§ 4. Der betales grundskyld til kommunen af fast ejendom beliggende i Danmark, for hvilken der efter ejendomsvurderingsloven er foretaget en ansættelse af grundværdien, jf. dog §§ 5-9.

Stk. 2. Grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, påhviler den fysiske person, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, skal betale grundskyld for sin afdøde ægtefælles ejerandel fra og med dødsdagen.

Stk. 4. For grundskyld af ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 2, og ejendomme, der ejes af fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for grundskylden, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 5. Grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig grundskyld, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Stk. 6. Grundskyld som nævnt i stk. 4 oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan grundskylden inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Stk. 7. Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 6, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidiære og begrænsede hæftelse for grundskylden og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig grundskyld efter stk. 5-7.

§ 5. Kommunalbestyrelsen skal fritage følgende ejendomme for grundskyld:

- 1) Kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten.
- 2) Andre ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne, med undtagelse af ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssig udleje, eller som henligger ubenyttet, og med undtagelse af ejendomme, der tilhører DSB, Energinet.dk, Naviair eller Danpilot.
- 3) Privat fast ejendom beliggende på modtagerstatens territorium, som besiddes af udsenderstaten, udsenderstatens repræsentationschef eller medlemmer af repræsentationens diplomatiske eller administrative og tekniske personale samt disse persongruppers familiemedlemmer tilhørende deres husstand, hvis ejendommen besiddes til brug for den diplomatiske repræsentation.
- 4) Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en udsendt konsulatembedsmand, og den udsendte konsulatchef's bolig, såfremt disse ejes af eller er lejet af udsenderstaten eller en person, der handler på udsenderstatens vegne.
- 5) Konsulatområdet, som hører til et konsulat ledet af en honorær konsulatembedsmand, og som ejes af eller er lejet af udsenderstaten.
- 6) Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Fritagelsen efter 1. pkt. omfatter kun den bebyggede grund, gårdsplads og have. Fritagelsen efter 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, der tilhører staten, regioner, kommuner, kirker eller præsteembeder, eller som tilhører en ejer, hvis budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af tilskud fra staten, regionerne og kommunerne.
- 7) Bebyggede grunde, gårdspladser og haver til forsamlingshuse, der ikke drives erhvervsmæssigt. En sammenhængende have, der hører til et forsamlingshus m.v., er omfattet af 1. pkt., selv om en del af haven i matrikulær henseende udgør en eller flere selvstændige faste ejendomme, der er særskilt vurderet efter ejendomsvurderingsloven.
- 8) Ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank, i det omfang de er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank.

Stk. 2. Opfylder kun en del af en ejendom omfattet af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom der kan fritages,

og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til henholdsvis den fritagne og den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der er foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

§ 6. Kommunalbestyrelsen skal meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning. Fritagelsen gælder, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for grundskyld.

§ 7. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af følgende ejendomme, der ejes af en organisation eller en institution eller af private:

- 1) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog kun omfatte den bebyggede grund samt gårdsplads og have til bygninger og lokaler, der benyttes af institutionen eller den private til de formål, der er nævnt i 1. pkt.
- 2) Sports- og idrætsanlæg, der tilhører gymnastik-, idræts- og skytteforeninger, eller andre organisationer med sports- og idrætsformål for den del af ejendommen, der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt.
- 3) Ejendomme, der anvendes til ungdomslejr, lejrplads eller feriekoloni for børn, når ejeren er en organisation og hovedformålet med organisationen er at fremme børns eller unge menneskers friluftsliv.
- 4) Ejendomme, der ejes af almenvælgørende stiftelser eller andre institutioner med almennyttige formål, og som anvendes til institutionens formål.
- 5) Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket er åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, og værkets indtægter bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital ifølge vedtægterne udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Stk. 2. Opfylder kun en del af en ejendom omfattes af stk. 1 betingelserne for fritagelse for grundskyld, er kun grundværdien vedrørende denne del af ejendommen fritaget for grundskyld. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom der kan fritages, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til henholdsvis den fritagne og den ikkefritagne del efter 1. pkt., jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 2. pkt. foretages første gang i den vurdering, der er foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

§ 8. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld, hvis kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares. Fritagelsen sker for en vurderingsperiode efter ejendomsvurderingsloven ad gangen.

Stk. 2. Det er en betingelse for fritagelse efter stk. 1, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at foretage ændringer i grundens udnyttelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Foretager ejeren uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen bygningsforanstaltninger på grunden, som strider imod de fastsatte betingelser for fritagelsen, bestemmer kommunalbestyrelsen, om og da i hvilket omfang fritagelsen bortfalder. Fritagelsen ophører med virkning fra og med førstkommande 1. januar.

§ 9. Tidligere opnået henstand, som i medfør af § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, er ydet af kommunalbestyrelsen med betaling af grundskyld for visse landbrugsejendomme, bevares på uændrede vilkår, indtil kommunalbestyrelsen konstaterer, at betingelserne for ophør af henstand indtræder efter § 6 A i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020. Henstandsbeløbet med tilskrevne renter forfalder uanset 1. pkt. til betaling ved ejerskifte, medmindre ejerskifte sker mellem ægtefæller.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen giver årligt ejeren meddelelse om kommunens tilgodehavende pr. 1. januar med angivelse af de beløb, hvormed der i det forudgående kalenderår er ydet henstand, og af tilskrevne renter.

Fritagelse for stigning i grundskyld og dækningsafgift som følge af ændret plangrundlag

§ 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejere af ejendomme hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden og dækningsafgiften, hvis grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for det ændrede plangrundlag.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse for grundskyld og dækningsafgift, jf. stk. 1, 1. pkt., bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Kommunalbestyrelsens afgørelse om fritagelse bortfalder også, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen til andre end ejerens ægtefælle. Ved afståelse af en del af ejendommen til andre end ejerens ægtefælle bortfalder fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift af grundværdien af den del af grunden, der afstås.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse efter stk. 1, 1. pkt., for hele stigningen i grundskylden og dækningsafgiften, når stigningen skyldes et ændret plangrundlag, der giver mulighed for en planlagt anvendelse til opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen for grundskyld og dækningsafgift bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret, dog senest ved indgåelse af aftale om nettilslutning. Stk. 2, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Dækningsafgift

§ 11. Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 2 eller 8, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendoms-vurderingsloven som bidrag til de udgifter, som ejendommen medfører for kommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde pålægge ejere af ejendomme, som efter § 5, stk. 1, nr. 1, er fritaget for grundskyld, dækningsafgift.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis fritage ejendomme, der tilhører andre kommuner og vedkommende region, for dækningsafgift. Kommunalbestyrelsen kan fritage ejendomme, der er i sameje mellem kommunen og regioner eller staten, for dækningsafgift.

Stk. 4. For ejendomme, der pålægges dækningsafgift i medfør af stk. 1 eller 2 eller § 12, påhviler skattepligten den, der på forfaldstidspunktet for dækningsafgiften, jf. § 33, stk. 1, ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 5. Dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 4 hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder. Pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter. Oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom efter 1. pkt., skal være tilgængelige for offentligheden.

Stk. 6. Ubetalt dækningsafgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure, jf. opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der er ejer på forfaldstidspunktet, jf. stk. 3. Indtræder der et ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan dækningsafgiften inddrives hos den nye ejer ved at foretage udlæg i ejendommen. § 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse i forhold til den nye ejer.

Stk. 7. Inden gennemførelsen af udlæg, jf. stk. 5, 2. pkt., underretter restanceinddrivelsesmyndigheden den nye ejer eller den, der varetager dennes interesser, om dennes solidariske, subsidære og begrænsede hæftelse for dækningsafgiften og opfordrer den nye ejer til frivilligt at opfylde kravet.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden for inddrivelse af skyldig dækningsafgift efter stk. 5-7.

§ 12. Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift til kommunen af ejendommens grundværdi fastsat efter ejendomsvurderingsloven som bidrag til de udgifter, som ejendommen medfører for kommunen, jf. dog stk. 3, 1. pkt.

Stk. 2. Ejere af ejendomme, der delvis anvendes som anført i stk. 1, kan kun pålægges dækningsafgift, når grundværdien, der vedrører den del af ejendommen, som anvendes til de nævnte formål, udgør mere end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen. Fordeling af grundværdien efter 1. pkt. foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret. Er bygningerne, hvorfra den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker, omfattet af ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3, fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi efter 1. pkt. til grundværdien af den fremmede grund, hvorpå bygningerne er placeret.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, dækningsafgift efter stk. 1. For ejendomme, hvor alene en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. § 5, stk. 2, kan dækningsafgift alene pålægges den ikkefritagne del af grundværdien af ejendommen, som anvendes til de formål, der er nævnt i stk. 1.

Stk. 4. Anvendes kun en del af den ikkefritagne del af en ejendom omfattet af stk. 3, 2. pkt., til de formål, der er nævnt i stk. 1, fastsættes det i medfør af stk. 2, om ejeren af ejendommen skal pålægges dækningsafgift. Der skal ved vurderingen efter stk. 2 ikke tages højde for fritagelsen efter § 5, stk. 2.

Stk. 5. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over, hvor stor en del af en ejendom der kan fritages for grundskyld, og hvor stor en del der kan pålægges dækningsafgift, og foretager en fordeling af grundværdien på den del, der kan henføres til henholdsvis den fritagne og den ikkefritagne del efter stk. 2-4, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen efter 1. pkt. foretages første gang i den vurdering, der er foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning. Told- og skatteforvaltningen vurderer samtidig, om betingelsen i stk. 2, 1. pkt., er opfyldt, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt.

Kapitel 2

Skattegrundlag

Ejendomsværdiskat

§ 13. Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2-4 ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 15, 23-25 og 27 og rabat efter § 40, stk. 2, og med tillæg efter § 26.

Stk. 2. Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, udgør 80 pct. af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår, jf. dog stk. 3-6.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, hvor der er foretaget omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, og hvor disse ikke er omfattet af ejendomsvurderingen for det forudgående indkomstår, men af ejendomsvurderingen i det indeværende indkomstår, anvendes ansættelsen i det indeværende indkomstår i stedet for ansættelsen for det forudgående indkomstår. Hvis en ejendom, hvorpå der foretages nybyggeri, ikke anses som færdigbygget ved ejendomsvurderingen i indkomståret, jf. ejendomsvurderingslovens § 52, betales der ikke ejendomsværdiskat for indkomståret.

Stk. 4. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, medmindre ejeren har rådighed over hele ejendommen, hvor ejendomsværdien for begge boligenheder medregnes. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, medregnes kun den ejendomsværdi, der er ansat efter ejendomsvurderingslovens § 30 for boligenheden. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5, 9 og 10, medregnes kun den del af ejendomsværdien,

der kan henføres til ejerens boligenhed. Som beskatningsgrundlag for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 6-8, anvendes den ejendomsværdi, der er ansat for den lejlighed, som ejeren og deltageren bebor.

Stk. 5. For ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 4, ansætter told- og skatteforvaltningen et foreløbigt beskatningsgrundlag for indkomståret til brug for opkrævningen af ejendomsværdiskat frem til tidspunktet for udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i førstkommende vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

Stk. 6. Anvender den skattepligtige et forskudt indkomstår, er det den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i indkomståret og den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i kalenderåret forud for dette kalenderår, der bruges som ejendomsværdien pr. 1. januar, jf. dog ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88, i året før indkomståret.

§ 14. Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, en udenlandsk, færøsk eller grønlandsk offentlig ejendomsvurdering, der kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering, ansættes beskatningsgrundlaget som 80 pct. af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom for det forudgående indkomstår.

Stk. 2. Er der for ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, ikke en ejendomsvurdering som nævnt i stk. 1, anvendes handelsværdien for det forudgående indkomstår som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten. Handelsværdien fastsættes på følgende måde:

- 1) Er der et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type, og kan dette indeks godkendes af told- og skatteforvaltningen, fastsættes handelsværdien som den faktiske anskaffelsespris fremindekseret efter et sådant prisindeks. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks skal anvendes med fremadrettet virkning.
- 2) Findes der ikke et prisindeks som nævnt i nr. 1, anvendes et dansk prisindeks for ejendomme af den pågældende type.
- 3) Foreligger der anden dokumentation, der giver en mere retvisende fastsættelse af handelsværdien end den fastsættelse, der er nævnt i nr. 1 og 2, lægges denne dokumentation til grund for værdifastsættelsen. Handelsværdien fastsat efter 1. pkt. indgår med 80 pct.
- 4) Findes der ikke et prisindeks eller dokumentation som nævnt i nr. 1-3, fastsættes handelsværdien skønsmæssigt. Tilsvarende gælder, hvis indeksering af en faktisk anskaffelsespris medfører et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi. Handelsværdien fastsat efter 1. og 2. pkt. indgår med 80 pct.

Stk. 3. Hvis der foretages om- eller tilbygning af ejendomme, der er omfattet af § 3, stk. 2, og værdien heraf ikke indgår i den udenlandske, færøske eller grønlandske offentlige ejendomsvurdering efter stk. 1 eller handelsværdien efter stk. 2, lægges værdien af om- eller tilbygningen til ejendomsvurderingen eller handelsværdien. Prisen på om- eller tilbygningen fremindekseres ved anvendelse af et udenlandsk, færøsk eller grønlandsk prisindeks som nævnt i stk. 2, nr. 1. Findes et sådant prisindeks ikke, anvendes i stedet et dansk prisindeks.

Stk. 4. § 13, stk. 4, 1.-3. pkt., og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse.

§ 15. Ejendomsværdiskatten opgøres på helårsniveau efter §§ 22-26.

Stk. 2. Kan ejendommen ikke tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand i hele indkomståret, eller anvendes en ejendom til formål, som ikke er ejendomsværdiskattepligtige, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat forholdsmæssigt med den periode af indkomståret, ejendommen ikke kan tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand eller ejendommen ikke anvendes til ejendomsværdiskattepligtige formål, jf. dog stk. 5, 1. pkt.

Stk. 3. Ved erhvervelse af en bolig anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand fra og med overtagelsesdagen. Sker indflytning senere end overtagelsesdagen, træder indflytningsdagen i stedet for overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med erhvervelse af sommerhuse og lign.

Stk. 4. Ved afståelse eller udleje af hele boligen anses ejendommen for at tjene til bolig for den skattepligtige eller dennes husstand til og med dagen før overtagelsesdagen. Sker sælgers udflytning tidligere end dagen før overtagelsesdagen, træder udflytningsdagen i stedet for dagen før overtagelsesdagen. 2. pkt. gælder ikke flytning i forbindelse med afståelse af sommerhuse og lign.

Stk. 5. Ved hel eller delvis udlejning af boligen i tilfælde, hvor ejeren vælger at anvende ligningslovens § 15 O, stk. 1, § 15 P, stk. 1, 3.-5. pkt., eller stk. 2, 3.-5. pkt., eller § 15 Q, stk. 1, ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medfører udlejning ikke, at ejendomsværdiskatten nedsættes. I andre tilfælde af udlejning af boligen nedsættes ejendomsværdiskatten som opgjort efter §§ 22-26 med den andel af ejendomsværdiskatten, der svarer til den udlejede del.

§ 16. For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler ejendomsværdiskat ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1 finder §§ 23-26 kun anvendelse for de ejere, der opfylder betingelserne i disse bestemmelser.

Grundskyld

§ 17. Grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget efter stk. 2 og 3 ganget med grundskyldssatsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 og for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2. Derudover fradrages rabat efter § 40, stk. 3, eller begrænsning af stigninger i grundskyld efter § 45.

Stk. 2. Beskatningsgrundlaget for grundskylden for et indkomstår eller kalenderår udgør 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår eller kalenderår, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. For produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, udgør beskatningsgrundlaget for grundskylden hele grundværdien.

Stk. 4. For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. § 4, stk. 1, i vurderingsåret før kalenderåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for indkomståret eller kalenderåret som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. 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. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendomsejeren.

§ 18. Grundskylden opgøres på helårsniveau efter § 28.

Stk. 2. Ved erhvervelse af en ejendom bliver ejeren omfattet af pligten til at svare grundskyld fra og med overtagelsesdagen. Ved afståelse af en ejendom skal ejeren svare grundskyld til og med dagen før overtagelsesdagen.

Stk. 3. Fritages eller ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter kapitel 1, eller pålægges en ejendom grundskyld, sker dette med virkning fra og med førstkommande 1. januar. Fritages

en ejendom for grundskyld, jf. § 5, stk. 1, nr. 3-5, sker fritagelsen dog fra og med den 1. januar i det indeværende kalenderår.

§ 19. For ejendomme, der er ejet af to eller flere fysiske personer, og for ejendomme omfattet af § 3, stk. 1, nr. 2, påhviler grundskylden ejerne efter de ejerandele, der er registreret i et autoritativt register.

Dækningsafgift

§ 20. For ejendomme omfattet af § 11 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår. For ejendomme omfattet af § 12 er beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for den pågældende ejendom i det forudgående kalenderår, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Ejendomme, der er omfattet af § 12, men som en del af kalenderåret anvendes til et formål, der ikke er omfattet af dækningsafgift, pålægges kun delvis dækningsafgift. Told- og skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt på grundlag af den eller de perioder, hvori ejendommen anvendes til formål omfattet af dækningsafgift, fordelt på et kalenderår.

Stk. 3. Bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 12, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beskatningsgrundlag efter § 17, stk. 4, er ansat efter, som foreløbigt beskatningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen.

§ 21. Kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om ændring af satsen for dækningsafgiften, der er truffet senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget for det pågældende kalenderår, har virkning fra og med førstkommande 1. januar. Ophører dækningsafgiften for en ejendom efter §§ 11 eller 12, sker dette fra og med førstkommande 1. januar, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved ejerskifte af en ejendom, hvor ejeren er pålagt dækningsafgift efter §§ 11 eller 12, og hvor ejendommen ved ejerskiftet overgår til at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, ophører dækningsafgiften fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ejerskiftet indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i 1. pkt., pålægges ejeren af ejendommen dækningsafgift fra og med den 1. januar i det kalenderår, hvor ophøret indtræder. Ophører en ejendom med at være en ejendom nævnt i § 5, stk. 1, nr. 3-5, pr. 1. januar, pålægges ejeren af ejendommen dog dækningsafgift fra og med denne dato.

Kapitel 3

Satser og nedslag

Ejendomsværdiskat

§ 22. Ejendomsværdiskatten opgøres for ejendommen. For tofamilieshuse, jf. § 3, stk. 1, nr. 2, opgøres ejendomsværdiskatten dog pr. boligenhed.

Stk. 2. Ejendomsværdiskattesatsen er 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der ikke overstiger et grundbeløb på 9.200.000 kr. (2024-niveau). Ejendomsværdiskattesatsen er 14,0 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, der overstiger grundbeløbet nævnt i 1. pkt.

Stk. 3. Grundbeløbet nævnt i stk. 2, 1. pkt., reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks, jf. stk. 4. Ved reguleringen forhøjes eller nedsættes beløbet med samme procent som den, hvormed ejerboligværdiindekset afviger fra 100,0. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.000. Grundbeløbet reguleres første gang for indkomståret 2026.

Stk. 4. Ejerboligværdiindekset nævnt i stk. 3 sættes til 100,0 for indkomståret 2024. Ejerboligværdiindekset fastsættes hvert andet år som 100,0 ganget med forholdet mellem den gennemsnitlige vurderings-

mæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar i det år, der ligger 2 år forud for indkomståret, og den gennemsnitlige vurderingsmæssigt ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 2022. Ejerboligværdiindekset beregnes med én decimal. Ejerboligværdiindekset beregnes første gang for indkomståret 2026.

Stk. 5. Ejerboligværdiindekset beregnes og offentliggøres af told- og skatteforvaltningen.

§ 23. Har den skattepligtige erhvervet ejendommen senest den 1. juli 1998, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med et beløb svarende til 1,0 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 bortfalder ved ejerskifte. Det gælder dog ikke ved ejerskifte mellem medejere, som har erhvervet en del af ejendommen før den 1. juli 1998, eller mellem ægtefæller.

Stk. 3. Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, og som bevarer rådigheden over en ejendom, der har tilhørt den anden ægtefælle.

§ 24. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 1, 3-5, 9 og 10, og stk. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter §§ 13 og 14, jf. dog stk. 2. Har den skattepligtige senest den 1. juli 1998 erhvervet en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 2, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat ud over nedslaget i § 23 med et beløb svarende til 2,1 promille af beskatningsgrundlaget efter § 13, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 2, for hele ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Nedslag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 1.200 kr. pr. selvstændig boligenhed. Ejere af ejerlejligheder og fredede ejendomme omfattet af ligningslovens § 15 K kan ikke opnå nedslag.

Stk. 3. § 23, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 25. Har den skattepligtige eller dennes samlevende ægtefælle inden udgangen af indkomståret nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, nedsættes den beregnede ejendomsværdiskat med 6.000 kr. pr. boligenhed. For fritidsboliger bortset fra sommerhuse, der efter tilladelse anvendes som helårsbolig, udgør nedslaget dog 2.000 kr. pr. fritidsbolig. Ejendomsværdiskatten kan dog aldrig blive negativ.

Stk. 2. For personer, der ikke er omfattet af kildeskattelovens § 1, eller som efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, er det en betingelse for nedslag efter stk. 1, at den skattepligtige meddeler told- og skatteforvaltningen de oplysninger om egne og den samlevende ægtefælles indkomstforhold. Det er endvidere en betingelse, at told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndigheder i fremmede stater, på Færøerne eller i Grønland kan indhente oplysninger om den skattepligtiges og samlevende ægtefælles indkomstforhold.

Stk. 3. Nedslag efter stk. 1 gives tilsvarende til en længstlevende ægtefælle, der ikke opfylder betingelserne for nedsættelse, hvis denne efter ægtefællens død eller flytning på plejehjem bevarer rådigheden over en ejendom, som har tilhørt en af ægtefællerne. Det er en betingelse, at ægtefællerne ikke var separerede ved dødsfaldet eller flytningen. Hvis den længstlevende ægtefælle indgår nyt ægteskab, ophører retten til at indtræde i nedslaget med virkning fra og med det indkomstår, hvori ægteskabet indgås.

§ 26. Nedslaget efter § 25 reduceres med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, der opgøres som den del af den skattepligtiges personlige indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst og positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 174.600 kr. (2010-niveau). Er den skattepligtige gift og samlevende med ægtefællen ved udgangen af indkomståret, reduceres nedslaget med 5 pct. af et beskatningsgrundlag, som opgøres som den del af ægtefællernes samlede personlige indkomst med tillæg af samlet positiv kapitalindkomst og samlet positiv aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 10.000 kr., der overstiger et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau).

Stk. 2. Grundbeløbene i stk. 1 reguleres efter personskattelovens § 20.

§ 27. Skat, der er betalt til en fremmed stat, Færøerne eller Grønland, og som er beregnet med henvisning til værdien af en fast ejendom beliggende dér, kan fradrages i ejendomsværdiskatten for

samme ejendom. Grundskatter samt tinglysningsafgifter og andre skatter og afgifter i forbindelse med overdragelse, belåning eller anden disposition vedrørende fast ejendom er ikke omfattet af 1. pkt.

Stk. 2. Fradragsbeløbet efter stk. 1, 1. pkt., kan ikke overstige den opgjorte ejendomsværdiskat.

Grundskyld

§ 28. Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for grundskyld i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår. Satsen kan højst udgøre 30 promille, jf. dog stk. 2. For indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. og 2. pkt. højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 1.

Stk. 2. Satsen for grundskyld af produktionsjord, jf. ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2 og 3, skal mindst udgøre 1,2 promille og må højst udgøre 7,2 promille. For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen dog ikke fastsætte satsen for grundskyld efter 1. pkt. højere end satsen for skatteåret 2023.

Dækningsafgift

§ 29. Kommunalbestyrelsen opkræver for hvert af kalenderårene 2024-2028 et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2023 for dækningsafgift af ejendomme efter § 11, stk. 1.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, dog højst til 10 promille, jf. dog stk. 3. Satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 2, udgør samme promille for den del af ejendommens grundværdi, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål efter § 12, stk. 1.

Stk. 3. For kalenderårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for dækningsafgiften efter § 12, stk. 1, højere end satsen angivet for den pågældende kommune i bilag 2. For de kommuner, som ikke er angivet i bilag 2, kan kommunalbestyrelsen for kalenderårene 2024-2028 ikke indføre dækningsafgift efter § 12, stk. 1.

Kapitel 4

Godtgørelse af grundskyld ved tilbageførsel af ejendomme til landzone

§ 30. Der ydes godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der er betalt af arealerne. Godtgørelse efter 1. pkt. ydes efter ansøgning til told- og skatteforvaltningen.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes for en periode, der regnes fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning, jf. § 17, stk. 1. Hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, og herefter er tilbageført, regnes godtgørelsesperioden først fra og med førstkommande 1. januar efter det indkomstår eller kalenderår, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan højst udgøre 20 år.

Stk. 3. For hvert indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden fastsætter told- og skatteforvaltningen et beløb, der angiver forskellen mellem den skattepligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende kalenderår, og den skattepligtige grundværdi, som ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone.

Stk. 4. De beløb, der er fastsat efter stk. 3, ganges med den grundskyldspromille, der har været gældende for de enkelte indkomstår eller kalenderår. Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted.

Stk. 5. Godtgørelsen udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb efter stk. 4 med tillæg af renter.

Stk. 6. Told- og skatteforvaltningen udbetaler godtgørelsen inklusive afsavnsrenter, jf. stk. 5, til ejeren af arealerne på tidspunktet for tilbageførsel, såfremt ejeren har ansøgt om godtgørelse, jf. stk. 1, 2. pkt. Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra det seneste indkomstår eller kalenderår, udbetales, senest 3 måneder efter at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af

godtgørelsen, der vedrører det sidste indkomstår eller kalenderår i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Stk. 7. Udgiften ved ansættelserne i henhold til stk. 3 afholdes af kommunerne.

Stk. 8. Stk. 1-7 omfatter ikke ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

Kapitel 5

Opkrævning

Opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld via forskuds- og årsopgørelsen

§ 31. Ejendomsværdiskat af ejendomme nævnt i § 3 og grundskyld af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves af told- og skatteforvaltningen via forskuds- og årsopgørelsen hos den eller de fysiske personer, der ejer ejendommen i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Reglerne om indkomstår, stiftelse, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, sidste rettidige betalingsdag og hæftelse for indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder anvendelse for ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme og ubebyggede grunde omfattet af stk. 1. Reglerne om forskudt indkomstår i kildeskatteloven finder dog kun anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1. Ejendomsværdiskat i det forskudte indkomstår skal registreres digitalt af den skattepligtige via told- og skatteforvaltningens hjemmeside. Reglerne i kildeskattelovens § 24 A, 1. og 2. pkt., om fordeling af indkomsten mellem ægtefæller finder tilsvarende anvendelse for ejendomsværdiskat af ejendomme omfattet af stk. 1.

Stk. 3. Opkræves ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af stk. 1 på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående indkomstår endnu ikke er afsendt til ejeren, beregnes ejendomsværdiskatten efter § 13 og grundskylden efter § 17 foreløbigt på grundlag af den senest ansatte ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6.

Stk. 4. Når det endelige beskatningsgrundlag foreligger og afløser det foreløbige beskatningsgrundlag fastsat efter stk. 3, § 13, stk. 5, og § 17, stk. 4, opgøres ejendomsværdiskatten endeligt efter § 13 og grundskylden endeligt efter § 17. Opstår der på baggrund heraf en difference i forhold til det beløb, der er beregnet efter stk. 3, opkræves eller udbetales differencebeløbet efter kildeskattelovens § 62 A.

§ 32. Afgår en fysisk person ved døden, anses foreløbige betalinger af ejendomsværdiskat og af grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, som er forfaldet før dødsfaldet, for endelige for den afdøde for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, jf. dog § 2, stk. 4, og § 4, stk. 3. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for det indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, hvori dødsfaldet har fundet sted, såfremt boet efter afdøde er sluttet ved boudlæg i medfør af § 18 i lov om skifte af dødsboer.

Stk. 2. Er der ikke sket betaling af foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme, jf. § 31, stk. 1, finder reglerne om hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse. For krav vedrørende skyldig ejendomsværdiskat og grundskyld for ejendomme, jf. § 31, stk. 1, for indkomstår, der ligger forud for det indkomstår, jf. dog stk. 1, 2. pkt., hvori dødsfaldet har fundet sted, finder reglerne om efterbetaling og hæftelse m.v. i dødsboskattelovens § 87, stk. 1-3 og 5, og § 88, stk. 1-3 og 5, tilsvarende anvendelse.

Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift via skattekontoen

§ 33. Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejendomme omfattet af § 31, stk. 1, stiftes den 1. januar i kalenderåret og opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, i to rater med forfald og sidste rettidige betalingsdag den 1. i de måneder, som told- og skatteforvaltningen har fastsat for betalingen for det pågældende kalenderår. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag. Fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, opkræves grundskyld efter 1. og 2. pkt.

Stk. 2. Grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af stk. 1 opkræves for kalenderåret hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejer af ejendommen i henhold til et autoritativt register, uanset om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer, eller om ejendommen ejes af en eller flere juridiske personer sammen med en eller flere fysiske personer. For ejendomme omfattet af stk. 1, der ejes af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejer. Betales beløbet ikke af hovedejeren senest den sidste rettidige betalingsdag, jf. stk. 1, sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes beløbet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til opkrævningslovens § 16 c for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Renten beregnes dagligt og tilskrives månedligt og er ikke fradragsberettiget.

Stk. 3. Forfalder en rate for grundskyld eller dækningsafgift, jf. stk. 1, til betaling på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget i det forudgående kalenderår endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog § 82.

Stk. 4. Viser den endelige beregning, at der er opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift, udbetales via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, det overskydende beløb senest ved forfald af anden rate i kalenderåret til ejendommens hovedejer. Er vurderingen ikke offentliggjort inden betalingen af anden rate i kalenderåret, foretages der en særskilt tilbagebetaling af for meget opkrævet grundskyld eller dækningsafgift. Tilbagebetalingen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for meget grundskyld og dækningsafgift. Hovedejeren har ved tilbagebetaling krav på en forrentning i henhold til § 34, stk. 4.

Stk. 5. Viser den endelige beregning, at der ved den foreløbige beregning på forudgående beskatningsgrundlag, jf. stk. 3, er opkrævet for lidt, opkræves det manglende beløb på årets anden rate. Er vurderingen ikke offentliggjort inden udsendelsen af anden rate i kalenderåret, foretages der en særskilt opkrævning af for lidt opkrævet grundskyld og dækningsafgift for det indeværende kalenderår. Pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., løber fra forfaldstidspunktet for opkrævningen efter 1. og 2. pkt. Opkrævningen sendes til den hovedejer, som er blevet opkrævet for lidt grundskyld og dækningsafgift. Manglende grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter 2. pkt. opkræves af told- og skatteforvaltningen via skattekontoen, jf. opkrævningslovens kapitel 5, og forfalder til betaling den 1. i den anden måned efter reguleringen, og sidste rettidige betalingsdag er den 1. i måneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Stk. 6. Frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 kan den foreløbigt beregnede dækningsafgift efter § 20, stk. 3, ved ejendomsejers henvendelse til told- og skatteforvaltningen ændres, så den udgør det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for kalenderåret 2023. 1. pkt. finder ikke anvendelse, for så vidt angår ejendomme, der bliver dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024 eller senere, eller for så vidt angår ejendomme, som der ikke er opkrævet dækningsafgift for i kalenderåret 2023. Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 20, stk. 3, på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

Stk. 7. Hovedejeren af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, og som hverken har et cvr- eller cpr-nummer, skal lade sig registrere som en juridisk enhed i Erhvervsstyrelsens it-system. Dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om et dødsbo efter en ejer, som blev opkrævet grundskyld efter § 31. Skatteministeren kan efter forhandling med erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om registreringsforpligtelsen.

Opkrævning i forbindelse med klage

§ 34. Klage over ansættelse af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der er opkrævet efter §§ 31 eller 33, fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid.

Stk. 2. Gives der henstand med betaling af grundskyld og dækningsafgift opkrævet efter § 33, stk. 1, som hviler på den faste ejendom i dens helhed med en pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., og § 11, stk. 5, 1. pkt., forlænges pante- og fortrinsretten tilsvarende med den periode, der gives henstand for.

Stk. 3. Ændres en ansættelse vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld af ejendomme omfattet af § 31, foretages en berigtigelse for de indkomstår, som ændringen vedrører. Ændres en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, foretages en berigtigelse på årets anden rate eller en ekstra reguleringsrate for kalenderåret.

Stk. 4. Medfører en ændring af vurderingen godtgørelse af betalt grundskyld eller dækningsafgift af ejendomme omfattet af § 33, har hovedejeren krav på forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint beregnet fra og med ratens sidste rettidige betalingsdag og til og med den dag, hvor regulering af grundskyld og dækningsafgift foretages. Forrentningen beregnes dagligt og tilskrives månedligt.

Kapitel 6

Rabatordning for ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 35. Der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 36 og 38 til fysiske personer, der pålægges højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer, og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, til reglerne i denne lov.

Rabat i ejendomsværdiskat

§ 36. Rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 35, ydes til fysiske personer, der ejer ejendomme, som opfylder samtlige følgende betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejeren af ejendommen nævnt i nr. 1 og 2 er ejendomsværdiskattepligtig af ejendommen for indkomståret 2024, jf. dog § 37, stk. 2.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1, som nybygges eller ombygges, skal byggeriet være færdigmeldt til kommunalbestyrelsen efter reglerne i bygningsreglementet senest den 1. januar 2024, for at ejeren ydes rabat i ejendomsværdiskat. Konstateres det, at færdigmeldingen efter 1. pkt. forsætligt eller groft uagtsomt er sket med urette, kan told- og skatteforvaltningen træffe afgørelse om bortfald af rabat i ejendomsværdiskat med virkning fra og med den 1. januar 2024. Er en ombygning ikke færdigmeldt senest den 1. januar 2024, ydes ejeren kun rabat i ejendomsværdiskat for ejendommen før ombygningen.

§ 37. Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 36, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer.

Stk. 2. Er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 1, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for indkomståret 2024.

Rabat i grundskyld

§ 38. Rabat i grundskyld, jf. § 35, ydes til fysiske personer, jf. dog stk. 2, der ejer ejendomme, som opfylder samtlige følgende betingelser:

- 1) Ejendommen er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, eller ejendommen er nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.
- 2) Ejendommen er overtaget senest den 31. december 2023.
- 3) Ejendommen er omfattet af grundskyld for indkomståret 2024.

Stk. 2. Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af rabat i grundskyld. Fysiske personer, der ejer ejendomme sammen med et dødsbo, er ikke omfattet af 1. pkt.

§ 39. Til brug for opgørelse af det samlede rabatbeløb, jf. § 40, for ejendomme, jf. § 38, opgøres på helårsniveau for indkomståret 2024 et forskelsbeløb for grundskyld. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for indkomståret 2024 opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, beregnet med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for indkomståret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Stk. 2. Er en ejendom omfattet af § 38, stk. 1, ikke pålagt grundskyld for indkomståret 2024, fordi ejendommen er fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres der ikke et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1, og der ydes ikke rabat, uanset om fritagelsen efterfølgende bortfalder. Er en del af en ejendom fritaget for grundskyld efter kapitel 1, opgøres et forskelsbeløb for grundskyld som nævnt i stk. 1 for den del af grundværdien, der ikke er fritaget for grundskyld.

Opgørelse og nedsættelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 40. Rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, udgør tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. dog § 75.

Stk. 2. Rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er negativt. Rabatten i ejendomsværdiskat kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i ejendomsværdiskat fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, og et negativt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der er ikke opgjort et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Stk. 3. Rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt, tillagt forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er negativt. Rabatten i grundskyld kan dog ikke blive mindre end 0 kr. Rabatten i grundskyld fastsættes til 0 kr. i følgende tilfælde:

- 1) Summen af et positivt forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39, og et negativt forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 2) Forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er 0 kr. eller et negativt beløb.
- 3) Der er ikke opgjort et forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 39.

Stk. 4. Kan der ikke opgøres en samlet rabat efter stk. 1, fordi der ikke kan opgøres en rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og en rabat i grundskyld, jf. stk. 3, opgøres rabatten særskilt for ejendomsværdiskat og grundskyld. I tilfælde omfattet af 1. pkt. udgør rabat i ejendomsværdiskat forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, hvis dette er positivt, og rabat i grundskyld udgør forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, hvis dette er positivt.

Stk. 5. Den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld fastholdes nominelt, jf. dog §§ 41 og 42.

§ 41. Ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere fysiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, forholdsmæssigt med samme forhold, som ejerandelen reduceres

med, jf. dog § 43, stk. 4 og 5. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Ved ejerskifte af en del af en ejerandel af en ejendom til en eller flere juridiske personer nedsættes den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, med rabatten i grundskyld, jf. § 40, stk. 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes yderligere efter stk. 1. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for ejerskiftet i henhold til et autoritativt register.

Stk. 3. Udgør den opgjorte ejendomsværdiskat for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i ejendomsværdiskat opgjort efter § 40, stk. 2, nedsættes rabatten i ejendomsværdiskat midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte ejendomsværdiskat og rabatten i ejendomsværdiskat. Udgør den opgjorte grundskyld for et indkomstår et beløb, der er mindre end rabatten i grundskyld opgjort efter § 40, stk. 3, nedsættes rabatten i grundskyld midlertidigt for det pågældende indkomstår med et beløb, der svarer til forskellen mellem den opgjorte grundskyld og rabatten i grundskyld.

§ 42. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, nedsættes midlertidigt efter stk. 2 for ejendomme, for hvilke der i indkomståret 2024 eller et efterfølgende indkomstår er sket udlejning, eller hvor ejendommen på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren.

Stk. 2. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, for ejendomme omfattet af stk. 1 nedsættes med det beløb, som rabatten i ejendomsværdiskat nedsættes med. Rabatten i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, nedsættes forholdsmæssigt med samme forhold, som ejendomsværdiskatten for det pågældende indkomstår nedsættes med som følge af udlejningen m.v. Nedsættelsen har virkning fra tidspunktet for nedsættelsen af ejendomsværdiskatten.

Stk. 3. Ophører udlejning af en ejendom, eller overgår en ejendom på anden måde til at kunne tjene til bolig for ejeren, for hvem der før udlejningen m.v. har været ydet rabat for ejendomsværdiskat, eller for hvem der ikke har været ydet rabat før udlejningen m.v., udgør rabatten i ejendomsværdiskat det beløb, der er opgjort efter § 40, stk. 2.

Bortfald og overtagelse af samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 43. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder ved ejerskifte, jf. dog stk. 4 og 5. Ved ejerskifte af en del af ejendommen finder § 41, stk. 1 og 2, anvendelse, jf. dog stk. 4 og 5.

Stk. 2. Den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, bortfalder, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Stk. 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. § 40, stk. 2, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3. Den del af den samlede rabat, jf. § 40, stk. 1, der udgør rabat i grundskyld, jf. § 40, stk. 3, bortfalder, når en ejendom ændrer anvendelse, hvorefter den ikke længere er en ejendom som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, eller ikke længere er en ejendom som nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. Overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til ejerens ægtefælle, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen. En længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, eller som har overtaget den afdøde ægtefælles ejendom eller en del af en ejerandel af ejendommen, overtager den afdøde ægtefælles rabat for ejendommen eller dennes del af ejendommen.

Stk. 5. Overdrages en ejendom eller en del af en ejerandel af en ejendom til den ene ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, overtager ægtefællen rabatten for den pågældende ejendom eller den pågældende del af ejendommen på tidspunktet for, at skilsmissen er registreret i henhold til et autoritativt register.

Kapitel 7

Stigningsbegrænsningsordning for grundskyld

§ 44. Der ydes rabat i form af begrænsning af stigninger i grundskyld, jf. § 45, til følgende fysiske og juridiske personer:

- 1) Fysiske personer, der ejer ejendomme, der ikke er nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1.
- 2) Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 38, stk. 1, nr. 1, sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der efter kildeskattelovens § 3, stk. 1, er undtaget fra indkomstskat, jf. § 38, stk. 2, 1. pkt.
- 3) Juridiske personer, der ejer ejendomme.

§ 45. For kalenderåret 2024 udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld opgjort efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, for kalenderåret med anvendelse af den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat for kalenderåret 2023, og med anvendelse af en reguleringsprocent på 2,8 pct.

Stk. 2. For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. For de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.

Kapitel 8

Låneordninger

Den permanente indefrysningsordning for stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld

§ 46. Told- og skatteforvaltningen yder årligt et samlet lån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld efter betingelserne i §§ 47 og 49 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lånet for indkomståret den 31. december, jf. § 55. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have tilvalgt lån efter stk. 1. 1. pkt. gælder ikke for fysiske personer, der sammen med juridiske personer ejer ejendomme omfattet af kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021.

Opgørelse af stigninger i ejendomsværdiskat

§ 47. Der ydes et lån, jf. § 46, til stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3.

Stk. 2. Til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat, jf. dog § 52. Forskelsbeløbet

beregnes som den opgjorte ejendomsværdiskat for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte ejendomsværdiskat af samme ejendom for indkomståret 2024, som er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. dog § 48, efter den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020 med senere ændringer. Lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af rabat i grundskyld, jf. § 38, fratrækkes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, forskelsbeløbet opgjort for rabat i grundskyld, jf. § 39, stk. 1, hvis dette forskelsbeløb er negativt.

Stk. 4. Er ejeren af en ejendom ikke pålagt ejendomsværdiskat for sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 15, stk. 2, fordi ejendommen er udlejet helt eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren, opgøres der et forskelsbeløb for ejendomsværdiskat som nævnt i stk. 2, som om ejeren af ejendommen er pålagt ejendomsværdiskat for hele sammenligningsåret.

§ 48. Erhverves en ejendom nævnt i § 3 i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen erhverves.

Stk. 2. Ændrer en ejendom i indkomståret 2025 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 47, stk. 1, er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen første gang har et nyt beskatningsgrundlag som en ejendom nævnt i § 3.

Stk. 3. Bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

Opgørelse af stigninger i grundskyld

§ 49. Der ydes et lån, jf. § 46, til stigninger i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme, som er nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, eller ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Til brug for opgørelsen af det samlede årlige lån, jf. § 46, som opgøres samlet efter § 51, opgøres på helårsniveau for indkomståret et forskelsbeløb for grundskyld. Forskelsbeløbet beregnes som den opgjorte grundskyld for det indeværende indkomstår med fradrag for den opgjorte grundskyld af samme ejendom for skatteåret 2017, som er sammenligningsåret for grundskyld, jf. dog § 50, efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, jf. dog § 75, stk. 4. Lånet opgøres første gang i indkomståret efter sammenligningsåret.

Stk. 3. Fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betalinger af stigninger i grundskyld.

§ 50. For en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, der blev erhvervet i skatteårene 2018-2023 af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen blev erhvervet.

Stk. 2. Ændrede en ejendom ejet af en fysisk person i skatteårene 2018-2023 anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrede anvendelse.

Stk. 3. Erhverves en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, i indkomståret 2024 eller i et senere indkomstår af en fysisk person, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, ejendommen erhverves.

Stk. 4. Ændrer en ejendom i indkomståret 2024 eller et senere indkomstår anvendelse til en ejendom nævnt i § 49, stk. 1, er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor ejendommen ændrer anvendelse.

Stk. 5. Bortfalder en ejendoms identifikationsnummer (BFE-nummer), er sammenligningsåret for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, det indkomstår, hvor det nye identifikationsnummer tildeles.

Opgørelse af samlet lånebeløb

§ 51. Det samlede lånebeløb, jf. § 46, til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld udgør summen af forskelsbeløbene opgjort pr. ejendom for ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, og grundskyld, jf. § 49, stk. 2, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Er et forskelsbeløb negativt eller ikke opgjort efter § 47, stk. 2, eller § 49, stk. 2, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb efter stk. 1.

Stk. 3. Udgør forskelsbeløbet i ejendomsværdiskat, jf. § 47, stk. 2, eller i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, 234 kr. (2010-niveau) eller derunder for ejerens ejendom, indgår forskelsbeløbet ikke i opgørelsen af det samlede lånebeløb i stk. 1. Lånebeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 1.

Nedsættelse af forskelsbeløb for ejendomsværdiskat

§ 52. For ejendomme, som udlejes eller på anden måde ikke kan tjene til bolig for ejeren eller dennes husstand i hele indkomståret, jf. § 15, stk. 2, nedsættes forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat i § 47, stk. 2, forholdsmæssigt på forskudsopgørelsen.

Lån til pensionister til betaling af grundskyld

§ 53. Efter ansøgning fra en fysisk person, jf. dog stk. 4, der ejer en ejendom nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, skal told- og skatteforvaltningen yde lån til betaling af den opgjorte grundskyld for indkomståret, jf. § 17, fratrukket det opgjorte forskelsbeløb for grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for ejerens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, hvis ejeren inden udgangen af indkomståret

- 1) har nået folkepensionistalderen, jf. § 1 a i lov om social pension,
- 2) får udbetalt pension efter lov om social pension,
- 3) får udbetalt pension efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.,
- 4) får udbetalt pension efter lov om delpension eller
- 5) modtager efterløn efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v.

Stk. 2. En person, der er ægtefælle til en ejer omfattet af stk. 1 og ikke selv opfylder betingelserne i stk. 1, kan ansøge om lån til betaling af grundskyld for personens ejerandel i en ejendom, der fremgår af et autoritativt register, og som ejes sammen med ejeren omfattet af stk. 1.

Stk. 3. Ejer en fysisk person omfattet af stk. 1 eller 2 to eller flere ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, ydes ejeren lån til betaling af grundskyld for sin ejerandel i én af disse ejendomme. Ejeren vælger den ejendom, der ydes lån til efter 1. pkt.

Stk. 4. Fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 sammen med juridiske personer, og fysiske personer, der ejer en ejendom nævnt i stk. 1 og er undtaget fra indkomstskat, jf. kildeskattelovens § 3, stk. 1, er ikke omfattet af lån til betaling af grundskyld efter stk. 1.

Stk. 5. En ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 skal være modtaget i told- og skatteforvaltningen senest den 15. november i det indkomstår, som lånet ydes for. En ansøgning om lån efter stk. 1 og 2 kan tidligst sendes til told- og skatteforvaltningen på tidspunktet for udsendelsen af forskudsopgørelsen for det indkomstår, hvor en ejer første gang opfylder én af betingelserne i stk. 1.

Stk. 6. Ejere af ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der alene ejes af fysiske personer, der ikke senest den 1. september 2023 har fravalgt lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, anses for at have ansøgt om lån efter stk. 1.

§ 54. Det er en betingelse for tildeling af lån efter § 53, stk. 1, at låntageren er omfattet af kildeskattelovens § 1, er hjemmehørende i en fremmed stat, hvor told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne i den pågældende stat kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, eller er hjemmehørende på Færøerne eller i Grønland.

Stiftelse

§ 55. Stiftelsestidspunktet for lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, er den 1. januar i indkomståret efter det indkomstår, som lånet vedrører, jf. dog stk. 2. Lån, som efter 1. pkt. anses for at være stiftet, er bindende og kan ikke påklages eller ændres.

Stk. 2. Afgår låntageren ved døden, anses lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, og tildelt efter 53, stk. 1, for at være stiftet på dødsdatoen i det indeværende indkomstår.

Stk. 3. Lån tilvalgt efter § 46, stk. 1, kan ydes af told- og skatteforvaltningen uden samtykke fra en ægtefælle, jf. § 6 i lov om ægtefællers økonomiske forhold.

Sikkerhedsstillelse

§ 56. Lån efter § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning.

Stk. 2. For lån til betaling af ejendomsværdiskat efter § 46, stk. 1, for en i udlandet, på Færøerne eller i Grønland beliggende ejendom, der er omfattet af § 3, stk. 2, skal ejeren i ejendommen stille sikkerhed, der er beskyttet mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Ejeren kan i stedet for sikkerhed efter 1. pkt. stille sikkerhed i form af obligationer, der er optaget til handel på et reguleret marked, bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Sikkerhed efter 2. pkt. skal senest være stillet 20 hverdage efter stiftelsestidspunktet efter § 55.

Stk. 3. Har låntageren ikke senest på den sidste rettidige betalingsdag efter § 63, stk. 1, tilbagebetalt det i stk. 1 anførte lån inklusive påløbne renter, skal told- og skatteforvaltningen opfordre den, der har erhvervet ejendommen af låntageren, eller enhver senere erhverver til at betale beløbet, med henblik på at erhververen kan undgå retsforfølgning mod ejendommen. Det samme gælder for lån efter stk. 2, hvis lånet er sikret gennem sikkerhed i ejendommen.

Stk. 4. Oplysninger om størrelsen af de samlede lån, der er ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal være tilgængelige for låntageren.

§ 57. Det er en betingelse for tildeling af lån efter § 53, stk. 1, at told- og skatteforvaltningen til sikkerhed for tilbagebetaling af lån inklusive påløbne renter, jf. § 61, skal have pant i hele eller en andel af ejendommen via et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Told- og skatteforvaltningen afholder udgiften til tinglysningsafgift for tinglysning af skadesløsbreve, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Stk. 2. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal have panteret inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi på stiftelsestidspunktet, jf. § 55. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for ejerens forholdsmæssige del af ejendomsværdien.

Stk. 3. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets ramme skal mindst udgøre hele indkomstårets opgjorte grundskyld for den ejer, der optager lån efter § 53, stk. 1.

Stk. 4. Lån ydet af told- og skatteforvaltningen efter § 53, stk. 1, og som sikres med pant i et skadesløsbrev eller underpant i et ejerpantebrev, ydes, indtil lånebeløbet inklusive allerede påløbne renter, jf. § 61, udgør 95 pct. af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets ramme.

Stk. 5. Er der tinglyst et pantsætningsforbud på den valgte ejendom, jf. § 53, stk. 3, 2. pkt., ydes der ikke lån efter § 53, stk. 1.

§ 58. Skadesløsbreve og ejerpantebreve efter § 57, stk. 1, skal have oprykkende prioritet.

Stk. 2. Skadesløsbreve og ejerpantebreve forsynes med rykningspåtegning, såfremt långiveren ved erklæring har tilkendegivet, at der optages lån til indfrielse af foranstående lån, hvor kontantprovenuet maksimalt svarer til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med ydelse og indfrielse af lån. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 57, stk. 2. En erklæring efter 1. pkt. kan alene afgives af personer og virksomheder, der er meddelt autorisation efter tinglysningslovens § 49 d.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan efter ejerens anmodning forsyne skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet med rykningspåtegning i forbindelse med anden lånoptagelse til forbedring af boligens værdi. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for den grænse, der er anført i § 57, stk. 2.

Forfald

§ 59. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog stk. 5 og § 60.

Stk. 2. Ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er nævnt i § 3, stk. 1, eller ikke længere er en ejendom nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Stk. 3. Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, forfalder til betaling den 1. i måneden, hvis ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder.

Stk. 4. Påløbne renter for lån ydet efter § 53, stk. 1, jf. § 61, for hvilke der ikke kan tinglyses sikkerhed efter § 57, stk. 1 eller 2, forfalder til betaling den 1. i måneden, efter at renten er opgjort.

Stk. 5. Ejerskiftes en ejendom beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland, forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med ejerskiftet, jf. dog § 60.

Stk. 6. Stilles der ikke sikkerhed rettidigt efter § 56, stk. 2, 3. pkt., forfalder lån ydet efter § 46, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden efter udløbet af de 20 hverdage.

Stk. 7. Indbetalinger til betaling af forfaldne lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, dækker ældste lån først. Hovedstol dækkes før renter påløbet den enkelte hovedstol, jf. § 61.

§ 60. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, overtages af ægtefællen på samme vilkår. En længstlevende ægtefælle kan på samme vilkår overtage den afdødes lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61.

Stk. 2. Overdrages en ejendom eller en del af en ejendom til ejerens ægtefælle i forbindelse med skilsmisse, hvor der endnu ikke er sket deling af boet, kan lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, inklusive påløbne renter, jf. § 61, overtages af ægtefællen på samme vilkår fra og med overdragelsesdagen.

Stk. 3. Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, der ikke ønskes overtaget efter stk. 1 eller 2, forfalder inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling efter § 59, stk. 1.

Renter og sidste rettidige betalingsdag

§ 61. Lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, og stiftet efter § 55 forrentes pr. påbegyndt måned, og renten tilskrives én gang månedligt den første dag i måneden, jf. dog § 59, stk. 4. Der beregnes ikke renters rente.

Stk. 2. Renten efter stk. 1 udgør 1/12 af gennemsnittet opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 forudgående måneder pr. 1. oktober i det forudgående år.

Stk. 3. Ved opgørelsen af rentesatsen efter stk. 2 ydes et nedslag på 25 pct.

§ 62. Forfalder eller indfries et lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, opgøres renten fra og med den 1. januar i det indeværende indkomstår til og med måneden, hvor forfaldsårsagen er indtrådt.

§ 63. Den sidste rettidige betalingsdag for lån og påløbne renter, der er forfaldet til betaling efter § 59 eller § 60, stk. 3, er den 20. i forfaldsmåneden. Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til den følgende bankdag.

Stk. 2. Sker betaling ikke rettidigt, jf. stk. 1, betales en månedlig rente efter opkrævningslovens § 7, stk. 1, for hver påbegyndt måned, indtil kravet betales eller overgår til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden.

Indfrielse og fravalg af lån

§ 64. Ejeren kan til enhver tid helt eller delvis indfri lån ydet efter § 46, stk. 1, og § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 61. Ved delvis indfrielse af lån efter 1. pkt. dækkes hovedstolen før påløbne renter.

Stk. 2. Ejeren kan fravælge lån, der er tilvalgt efter § 46, stk. 1, eller tildelt efter § 53, stk. 1, og som endnu ikke er stiftet efter § 55.

Meddelelse om låneoplysninger

§ 65. Hvert indkomstår giver told- og skatteforvaltningen ejeren meddelelse om statens tilgodehavender med angivelse af det samlede lånebeløb inklusive påløbne renter, jf. § 61, som disse er opgjort pr. 1. januar for det forudgående indkomstår.

Stk. 2. Indfrier eller tilbagebetaler ejeren det samlede lån ydet efter § 46, stk. 1, eller § 53, stk. 1, med tillæg af påløbne renter, jf. § 61, skal told- og skatteforvaltningen sende en kvittering for indfrielsen eller tilbagebetalingen af lånet.

Kapitel 9

Statens overtagelse af kommunale lån ydet efter lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

§ 66. Lån ydet efter kapitel 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 3 og § 68.

Stk. 2. Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, omfattes af betingelserne i §§ 56 og 59-64 og § 65, stk. 1, jf. dog stk. 3 og § 68.

Stk. 3. Lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune, der har ydet lånet.

§ 67. Lån ydet efter kapitel 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, overtages af told- og skatteforvaltningen til kurs pari, jf. dog stk. 5 og § 68. Told- og skatteforvaltningen overtager tinglyst sikkerhed for lånene uden krav om tinglysning.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal ved told- og skatteforvaltningens overtagelse af lån efter stk. 1 meddele told- og skatteforvaltningen de nødvendige informationer forbundet med overtagelsen af lånene.

Stk. 3. Lån, der overtages af told- og skatteforvaltningen efter stk. 1, omfattes af betingelserne i § 56, § 58, stk. 2 og 3, og §§ 59-65, jf. dog § 68.

Stk. 4. Rentenudslag efter § 5, stk. 3, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, fratrækkes den opgjorte rente for lån ydet af kommunen til og med told- og skatteforvaltningens overtagelse af lånet.

Stk. 5. Lån, der er forfaldet til betaling, opkræves af den kommune, der har ydet lånet.

§ 68. Låntagere, som har fået ydet lån efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og §

7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, og som ikke ønsker lånet overtaget af told- og skatteforvaltningen, skal give kommunen meddelelse herom, senest 1 måned inden told- og skatteforvaltningen overtager lånet. Ønskes lån ikke overtaget, jf. 1. pkt., vil lånet forfalde til betaling på overtagelsesdagen.

§ 69. Lån ydet efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en fysisk person, der ejer en ejendom, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån nævnt i stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 61, stk. 1, og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

Stk. 3. Ændrer en ejendom anvendelse, så den ikke længere er nævnt i § 3, stk. 1, eller ikke længere er en ejendom nævnt i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, forfalder lån efter stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter at den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

§ 70. Lån ydet efter kapitel 1 og 2 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til en fysisk person, der ejer en ejendom omfattet af § 3, stk. 1, sammen med en juridisk person, forbliver indestående, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Skifter en ejendom ejer, forfalder lån efter stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 61, til betaling den 1. i måneden, efter at ejerskiftet er registreret i et autoritativt register, jf. dog § 60, stk. 1.

Stk. 3. Er en ejendom ikke længere i sin helhed omfattet af § 3, stk. 1, forfalder lån nævnt i stk. 1 inklusive påløbne renter, jf. § 61 og § 3 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021 som ændret ved § 4 i lov nr. 291 af 27. februar 2021 og § 7 i lov nr. 2614 af 28. december 2021, til betaling den 1. i måneden, efter at den ændrede anvendelse er registreret i et autoritativt register.

Kapitel 10

Generelle bestemmelser

§ 71. Hvor andet ikke er angivet, træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse efter denne lov.

§ 72. I hele loven anses indkomståret og kalenderåret at udgøre 360 dage med 30 dage i hver kalendermåned.

§ 73. For ejendomme beliggende i to eller flere kommuner anses den del af ejendommen, der kan henføres til hver af kommunerne, som selvstændige ejendomme af told- og skatteforvaltningen ved opkrævning af grundskyld og dækningsafgift.

§ 74. Skatteministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

Kapitel 11

Midlertidige bestemmelser

§ 75. Ved fastsættelsen af forskudsskatten for indkomstårene 2024 og 2025 udgør rabat i ejendomsværdiskat, jf. stk. 2, og rabat i grundskyld, jf. stk. 3, tilsammen den samlede rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld.

Stk. 2. Rabat i ejendomsværdiskat opgøres som forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37. Hvis forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i ejendomsværdiskat til 0 kr.

Stk. 3. Rabat i grundskyld opgøres som forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39. Hvis forskelsbeløbet for grundskyld er 0 kr. eller et negativt beløb, fastsættes rabat i grundskyld til 0 kr.

Stk. 4. Ved opgørelsen af stigningen i grundskyld, jf. § 49, stk. 2, for indkomstårene 2024 og 2025 fradrages rabat i grundskyld efter stk. 3.

§ 76. Fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, som i indkomståret 2025 stiger i ejendomsværdiskat, kan ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december 2025 få nedsat ejendomsværdiskatten midlertidigt for indkomståret 2025 omregnet til helårsniveau, så den udgør samme beløb som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024 omregnet til helårsniveau.

§ 77. Told- og skatteforvaltningen yder et samlet tillægslån pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december 2025, jf. § 55. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

Stk. 2. Tillægslånet opgøres på helårsniveau som ejendomsværdiskatten for indkomståret 2025 fratrasket ejendomsværdiskatten for indkomståret 2024. Ejendomsværdiskatten opgøres som beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat, jf. § 13, stk. 2, ganget med ejendomsværdiskattesatsen i § 22. Lånet opgøres den 15. februar 2026.

§ 78. Told- og skatteforvaltningen yder et tillægslån på årsopgørelsen for indkomstårene 2024 og 2025 pr. ejerandel pr. ejendom til betaling af restskatter for ejendomsværdiskat eller grundskyld efter betingelserne i §§ 79 eller 80 til fysiske personer, som senest har tilvalgt lån efter den permanente indefrysningsordning, jf. § 46, den 31. december i det indkomstår, som lånet ydes for. Lånet ydes til de ejerandele, ejeren ejer i henhold til et autoritativt register.

§ 79. Der ydes lån til betaling af restskatter i ejendomsværdiskat til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er positivt og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er negativt. Lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

Stk. 2. For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er mindre end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39.

Stk. 3. For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er større end forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Stk. 4. Tillægslån efter stk. 2 eller 3 opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

§ 80. Der ydes lån til betaling af restskatter i grundskyld til fysiske personer, der ejer ejendomme nævnt i § 3, stk. 1, nr. 3 og 4, og ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og som er omfattet af rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. §§ 36 og 38, hvor forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er negativt og forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, er positivt. Lånet opgøres efter stk. 2 eller 3.

Stk. 2. For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er mindre end forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37.

Stk. 3. For ejendomme, hvor den numeriske værdi af forskelsbeløbet for ejendomsværdiskat, jf. § 37, er større end forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39, udgør lånebeløbet værdien af forskelsbeløbet for grundskyld, jf. § 39.

Stk. 4. Tillægslån efter stk. 2 eller 3 opgøres den 15. februar i året efter det indkomstår, som lånet ydes for.

§ 81. Lån ydet efter de midlertidige låneordninger i §§ 77 og 78 stiftes den 1. januar i indkomståret efter det år, som lånet ydes for.

Stk. 2. Lån omfattes af lånevilkår i § 59, stk. 1-3, 5 og 7, og §§ 60-65 fra stiftelsestidspunktet. Lån omfattes af § 56, stk. 1, stk. 2, 1. og 2. pkt., og stk. 3 og 4, og § 59, stk. 6, fra og med den 1. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet. Sikkerhed efter § 56, stk. 2, 1. og 2. pkt., skal senest være stillet den 20. januar i indkomståret efter stiftelsestidspunktet.

Stk. 3. Lån, som efter stk. 1 er stiftet, er bindende og kan ikke påklages eller ændres.

Stk. 4. Ejere, der ikke ønsker lån efter §§ 77 og 78, kan ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen senest den 1. december i det indkomstår, som lånet ydes for, fravælge lånet.

§ 82. For ejendomme, der har været foreløbigt vurderet efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c, foretages der efterregulering af følgende beløb, når ejeren er blevet meddelt den almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, der skal indgå i beskatningsgrundlaget for beløbene:

- 1) Ejendomsværdiskat, jf. § 13.
- 2) Grundskyld, jf. § 17.
- 3) Dækningsafgift, jf. § 20.
- 4) Rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld, jf. kapitel 6.
- 5) Stigningsbegrænsning for grundskyld, jf. kapitel 7.

Stk. 2. Efterregulering efter stk. 1 foretages også, hvis den foreløbige vurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 89 b eller 89 c ændres efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4.

Kapitel 12

Ikrafttrædelses-, virknings-, overgangs- og territorialbestemmelser

Ikrafttrædelses- og virkningsbestemmelser

§ 83. Loven træder i kraft den 1. juli 2023, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. §§ 47, 48 og 52 træder i kraft den 1. december 2026.

Stk. 3. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens kapitel 9.

Stk. 4. Loven finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024.

Stk. 5. Ejendomsværdiskatteloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020, og lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. januar 2024, jf. dog stk. 6.

Stk. 6. § 2, stk. 3, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, ophæves den 1. juli 2023.

Stk. 7. De regler, der ophæves i medfør af stk. 5, finder anvendelse for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift, der vedrører perioden til og med den 31. december 2023.

Stk. 8. Regler fastsat i medfør af § 30 A i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 74.

Overgangsbestemmelser

§ 84. Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne. En efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer. En efteropkrævning efter

1. pkt. kan med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Stk. 2. Ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, og som sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.

Stk. 3. For et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.

Territorialbestemmelse

§ 85. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Givet på Fredensborg Slot, den 3. juni 2023

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/ Jeppe Bruus

Bilag 1**Kommunespecifikke lofter for grundskyldspromiller for indkomstårene og kalenderårene
2024-2028, jf. § 28**

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	9,1	Langeland	12,2
Allerød	8,0	Lejre	9,6
Assens	11,2	Lemvig	15,4
Ballerup	8,3	Lolland	17,4
Billund	7,2	Lyngby-Taarbæk	6,7
Bornholm	10,7	Læsø	12,7
Brøndby	4,9	Mariagerfjord	15,7
Brønderslev	17,1	Middelfart	6,8
Dragør	8,1	Morsø	15,3
Egedal	8,8	Norddjurs	16,8
Esbjerg	9,9	Nordfyns	15,1
Fanø	12,5	Nyborg	12,8
Favrskov	10,6	Næstved	9,8
Faxe	8,0	Odder	14,4
Fredensborg	8,3	Odense	5,7
Fredericia	13,0	Odsherred	12,3
Frederiksberg	3,1	Randers	13,9
Frederikshavn	13,4	Rebild	8,9
Frederikssund	12,0	Ringkøbing-Skjern	16,4
Furesø	7,0	Ringsted	7,0
Faaborg-Midtfyn	8,5	Roskilde	7,4
Gentofte	5,1	Rudersdal	9,6
Gladsaxe	5,9	Rødovre	7,8
Glostrup	6,5	Samsø	10,5
Greve	5,5	Silkeborg	11,0
Gribskov	11,1	Skanderborg	8,6
Guldborgsund	15,9	Skive	11,6
Haderslev	12,7	Slagelse	11,1
Halsnæs	10,9	Solrød	7,9
Hedensted	7,9	Sorø	9,8
Helsingør	9,5	Stevns	8,3

Herlev	5,4	Struer	15,5
Herning	9,9	Svendborg	8,8
Hillerød	6,6	Syddjurs	14,2
Hjørring	16,5	Sønderborg	13,5
Holbæk	8,1	Thisted	11,2
Holstebro	11,5	Tønder	10,8
Horsens	8,7	Tårnby	6,0
Hvidovre	6,5	Vallensbæk	8,6
Høje-Taastrup	6,3	Varde	17,7
Hørsholm	8,5	Vejen	9,0
Ikast-Brande	9,1	Vejle	10,5
Ishøj	6,5	Vesthimmerland	9,3
Jammerbugt	13,2	Viborg	11,5
Kalundborg	16,6	Vordingborg	13,5
Kerteminde	12,4	Ærø	11,1
Kolding	11,1	Aabenraa	7,8
København	5,1	Aalborg	7,4
Køge	5,3	Aarhus	6,0

Bilag 2

Kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme m.v. for kalenderårene 2024-2028, jf. § 29, stk. 3

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	5,8	Hillerød	5,7
Allerød	8,6	Hvidovre	6,1
Ballerup	8,2	Høje-Taastrup	7,1
Brøndby	12,4	Hørsholm	10,7
Dragør	5,5	Ishøj	6,9
Egedal	0,8	Kerteminde	3,1
Fredensborg	6,8	Kolding	9,6
Fredericia	18,0	København	12,7
Frederiksberg	5,0	Lyngby-Taarbæk	13,1
Furesø	3,9	Randers	6,2
Gentofte	12,9	Roskilde	6,9
Gladsaxe	10,1	Rudersdal	9,2
Glostrup	8,5	Rødovre	6,4
Greve	3,0	Tårnby	7,5
Halsnæs	5,7	Vallensbæk	8,3
Helsingør	5,7	Aalborg	8,4
Herlev	9,9	Aarhus	5,8