

PRAKSISOVERSIGT · SKATTERET

Praksisoversigt over boligskat – grundskyld og ejendomsværdiskat

Vurderingsnorm, skønsspænd og overgangsregler efter ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteloven

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 15 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Boligbeskatningen hviler på to love, der blev skrevet sammen ved reformen: ejendomsvurderingsloven, der fastsætter selve ejendoms- og grundværdien, og ejendomsskatteloven, der fra den 1. januar 2024 samler grundskyld, ejendomsværdiskat og dækningsafgift i ét regelsæt og flytter opkrævningen til Skatteforvaltningen. Praksis er præget af tre gennemgående træk: vurderingsnormen er bevidst udformet som et skøn med et spænd – ikke som en eksakt handelspris – klagemyndighederne kan efter skatteforvaltningsloven kun ændre en ansættelse, hvis ændringen overstiger 20 pct., og genoptagelse er forbeholdt fejl i objektivt konstaterbare faktiske forhold. Oversigten gennemgår vurderingsnormen, forsigtighedsprincippet, grundværdiansættelsen, dækningsafgiften, overgangsordningerne og klagesystemet med de afgørelser fra Højesteret, landsret, Landsskatteretten, Skatterådet og Folketingets Ombudsmand, der tegner billedet.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, er "den forventelige kontantværdi i fri handel" – og vurderingen kan udtrykkeligt afvige fra en faktisk konstateret handelspris uden af den grund at være forkert.
- 02** Lovgiver har i forarbejderne forudsat et skønsspænd på plus/minus 20 pct. i forhold til en konstateret salgspris; en handelspris inden for spændet er ikke i sig selv en mere "rigtig" værdiansættelse end vurderingen.
- 03** Skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnene og Landsskatteretten kan efter skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen bliver større end 20 pct.
- 04** Beskatningsgrundlaget udgør 80 pct. af den ansatte værdi (forsigtighedsprincippet), både for ejendomsværdiskat, grundskyld og erhvervsdækningsafgift – dog hele grundværdien for produktionsjord og for offentlige ejendomme omfattet af ejendomsskattelovens § 11.
- 05** Ejendomsværdi og grundværdi er to selvstændige ansættelser; en nedsættelse af den ene medfører ikke automatisk en nedsættelse af den anden.

- 06** Grundværdien ansættes efter de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, plangrundlaget giver – ikke efter den faktiske udnyttelse alene – og offentligretlige restriktioner slår igennem i ansættelsen.
- 07** For ejerlejligheder i etageboligbebyggelse gælder en særlig vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens § 19 a, hvor grundværdien udledes af en standardiseret ejendomsværdi fratrasket bygningsværdien.
- 08** Genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 forudsætter fejlagtig eller manglende registrering af objektivet konstaterbare faktiske forhold; beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages, og ændringen skal overstige 20 pct.
- 09** Omberegnete grundværdier kræver udtrykkelig hjemmel – ansættelser foretaget uden omberegningsgrundlag bortfalder, og fejlen kan rettes ved ekstraordinær genoptagelse med skattemæssig virkning tre år tilbage.
- 10** Dækningsafgift af erhvervsejendomme beregnes efter ejendomsskatteloven af grundværdien (80 pct.) og ikke længere af forskelsværdien, og forudsætter ved blandet anvendelse, at mere end halvdelen af grundværdien vedrører den afgiftspligtige anvendelse.
- 11** Stigningsbegrænsningen i ejendomsskattelovens § 45 finder ikke anvendelse ved foreløbige beregninger og nulstilles for nyopståede og omkategoriserede ejendomme.
- 12** Fritagelse for grundskyld er udtømmende reguleret i ejendomsskattelovens § 5 – kommunerne kan ikke fritage ud over lovens hjemmel.
- 13** Foreløbige vurderinger, efterregulering og sagsbehandlingstider på vurderingsområdet har givet anledning til gentagen kritik fra Folketingets Ombudsmand.

To love, to myndigheder: ejendomsvurderingsloven og ejendomsskatteloven

§ 1

Boligbeskatningen er bygget op om en arbejdsdeling. **Ejendomsvurderingsloven** (vedtaget i 2017 på grundlag af lovforslag L 211, folketingsåret 2016-17) regulerer *ansættelsen* af ejendomsværdi og grundværdi. **Ejendomsskatteloven**, der trådte i kraft den 1. januar 2024, regulerer *skatterne* – ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift – og afløste både den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat (lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020) og ejendomsværdiskatteloven (lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020). Overgangen mellem de to regelsæt er udtrykkeligt forudsat i [ejendomsskattelovens § 35](#), der beskriver rabatordningen for dem, der pålægges højere samlet skat "ved overgangen fra reglerne i den tidligere gældende ejendomsværdiskattelov (...) og i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat (...) til reglerne i denne lov".

Reformens baggrund er velkendt: Rigsrevisionen kritiserede i en beretning fra august 2013 det daværende ejendomsvurderingssystem, og kritikken førte både til suspension af de almindelige vurderinger, til en tilbagebetalingsordning for historisk for høje vurderinger og til hele det nye vurderingssystem, jf. [Den juridiske vejledning om tilbagebetalingsordningens baggrund og formål](#).

Myndighedsbilledet ser i dag således ud:

Opgave	Myndighed	Hjemmel
Ansættelse af ejendoms- og grundværdi	Vurderingsstyrelsen (told- og skatteforvaltningen)	ejendomsvurderingsloven § 15
Fastsættelse af grundskyldspromille og dækningsafgiftssats	Kommunalbestyrelsen	ejendomsskatteloven § 12 og § 28
Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift	Skatteforvaltningen	ejendomsskatteloven § 17
Fritagelser og indberetning af grundlag	Kommunalbestyrelsen	ejendomsskatteloven § 5
Klagebehandling	Skatteankestyrelsen, vurderingsankenævn og Landsskatteretten	skatteforvaltningsloven § 35 h

Kommunernes bidrag til grundlaget er reguleret administrativt: efter [bekendtgørelsen om offentlige myndigheders pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet § 4](#) skal kommunalbestyrelsen indberette, hvilke ejendomme der er fritaget for grundskyld, og efter [§ 11](#) hvilke ejendomme der skal pålægges dækningsafgift. Vurderingen er med andre ord ikke kun en skatteteknisk øvelse, men et samspil mellem kommunale registreringer, BBR-data og Vurderingsstyrelsens modelberegninger – og det er præcis i det samspil, langt de fleste klagesager opstår.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 12](#)[Ejendomsskatteloven § 17](#)[Ejendomsskatteloven § 35](#)[Ejendomsvurderingsloven § 15](#)[Skatteforvaltningsloven § 35h](#)

§ 2 Vurderingsnormen og det lovfæstede skønsspænd på ± 20 pct.

Kernen i hele området er [ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1](#):

"Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika (...). Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom."

Den sidste sætning er ikke en tilfældighed. Lovgiver brød bevidst med den gamle vurderingslovs norm om "værdien i handel og vandel". Af de oprindelige bemærkninger til [§ 15](#) fremgår:

"Det er kort sagt ikke muligt at foretage en eksakt vurdering, hvis der herved skal forstås, at vurderingsmyndigheden skal ramme den pris, en given ejendom viser sig at blive handlet til. Med de usikkerhedsfaktorer, som eksisterer, og som er alment anerkendt blandt aktører på ejendomsmarkedet, er en vurdering ikke nødvendigvis »forkert«, blot fordi den ligger over eller under en faktisk konstateret salgspris."

Og helt konkret om spændets størrelse:

"(...) det er hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. for en vurdering i forhold til en konstateret salgspris i fri handel på vurderingstidspunktet kan anvendes i det nye vurderingssystem. En konstateret handelspris inden for et sådant spænd kan ikke i sig selv anses for at være en mere »rigtig« værdiansættelse end vurderingen."

Spændet er ikke blot en administrativ rettesnor. Det er spejlet i klagerreglerne: efter [skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2](#) kan skatteankeforvaltningen "ved klage over en afgørelse efter ejendomsvurderingsloven kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis det resulterer i en ændring (...), der er større end 20 pct." Tilsvarende grænser gælder for vurderingsankenævnene og Landsskatteretten. Lovgiver har i forarbejderne til 5 pct.-bagatelgrænsen (indsat i § 15, stk. 3, ved ændringsloven fra december 2019, jf. [L 71, folketingsåret 2019-20](#)) udtrykkeligt regnet med en afsmittende virkning på domstolsprøvelsen – at domstolene vil være "utilbøjelige til at ændre det vurderingsmæssige skøn, hvis det ligger inden for den i ejendomsvurderingsloven fastlagte skønsmargin".

Landsskatteretten administrerer normen i overensstemmelse hermed. I [SKM2025.18.LSR](#) (sagsnr. 23-0014903) om ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien pr. 1. januar 2020 var det netop forholdet mellem klagerens *egen* handelspris og vurderingen samt skønsmarginen på plus/minus 20 pct., der afgjorde sagen – formålet med efterprøvelsen er, som retten formulerer det, at sikre, at vurderingen ligger inden for den opstillede vurderingsnorm. Den praktiske konsekvens er markant: en boligejer, der kan påvise en afvigelse på 10-15 pct. i forhold til en faktisk salgspris, har som udgangspunkt ingen sag.

To yderligere skranker i § 15 begrænser klagemulighederne:

- **5 pct.-bagatelgrænsen** i [§ 15, stk. 3](#): indgår modelberegninger, medregnes særlige faktiske forhold ikke, hvis de samlet påvirker ansættelsen med mindre end 5 pct. Grænsen gælder dog ikke, hvor ansættelsen hviler på et friere vurderingsfagligt skøn, eller hvor korrektionen skyldes fejlbehæftede eller manglende data (fx et forkert BBR-areal).
- **Servitutbegrænsningen** i [§ 15, stk. 4](#): der tages kun hensyn til tinglyste privatretlige servitutter pålagt til fordel for en *anden* ejendom med en anden ejer, og aldrig til private foreningsvedtægter. Formålet er, som forarbejderne siger det, at man ikke skal kunne nedbringe sin vurdering ved at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som ejeren selv kan aflyse igen.

LOV

Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 1, 3-4

Skatteforvaltningsloven § 35h, stk. 2

§ 3 Forsigtighedsprincippet: 80 pct. af den ansatte værdi som beskatningsgrundlag

Usikkerheden ved vurderingen er ikke kun håndteret i klagerreglerne – den er også indbygget i selve skatteberegningen. Beskatningsgrundlaget udgør som hovedregel 80 pct. af den ansatte værdi. Det følger parallelt af tre bestemmelser:

Skat	Beskatningsgrundlag	Hjemmel
Ejendomsværdiskat	80 pct. af ejendomsværdien for det forudgående indkomstår	ejendomsskatteloven § 13, stk. 2
Grundskyld	80 pct. af grundværdien for det forudgående år	ejendomsskatteloven § 17, stk. 2
Dækningsafgift (erhverv, § 12)	80 pct. af grundværdien for det forudgående kalenderår	ejendomsskatteloven § 20, stk. 1
Dækningsafgift (offentlige ejendomme, § 11)	Hele grundværdien	ejendomsskatteloven § 20, stk. 1

Grundskyld af produktionsjord	Hele grundværdien	ejendomsskatteoven § 17, stk. 3
-------------------------------	-------------------	---

De 20 pct.s nedslag kaldes i SKATs egen terminologi **forsigtighedsprincippet**, og det hænger direkte sammen med vurderingsnormens skønsspænd: fordi vurderingen er et skøn med usikkerhed, beskattes kun 80 pct. af den. Sammenhængen er udtrykkeligt beskrevet i [Den juridiske vejledning om vurderingsnormen](#) og i afsnittet om [beskatningsgrundlaget for grundskyld](#), hvor det også fremhæves, at forsigtighedsprincippet **ikke** gælder for produktionsjord – netop fordi produktionsjord ikke vurderes efter markedsnormen i § 15, men efter en objektiv vurderingsnorm.

Det er samtidig vigtigt at holde fast i, at [ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2](#) foreskriver *to selvstændige ansættelser* – en ejendomsværdi og en grundværdi – og at forskellen mellem dem betegnes forskelsværdien. Forarbejderne understreger, at ansættelserne foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag, og at Højesteret allerede under den gamle ordning (dom af 22. september 2015 i sag nr. 81/2014) bekræftede dette. Konsekvensen er praktisk vigtig i klagesager:

"Da ejendomsværdien og grundværdien er to selvstændige ansættelser, indebærer en ændring af den ene værdi ikke pr. automatik en ændring af den anden."

En jordforurening, der er jævnt fordelt på grunden, kan påvirke begge ansættelser; et utæt tag påvirker kun ejendomsværdien. Klageren må derfor argumentere særskilt for hver ansættelse – og hver ansættelse har sin egen 20 pct.-tærskel.

Endelig blev hverken ejendomsværdiskattestoppet eller grundskatteloftet videreført i den nye lov; i stedet er stabiliteten sikret gennem rabat- og stigningsbegrænsningsreglerne, jf. afsnittet om overgangsordningerne nedenfor og [Den juridiske vejledning om boligkatteomlægningen](#).

LOV

[Ejendomsskatteoven § 13, stk. 2](#)[Ejendomsskatteoven § 17, stk. 2-3](#)[Ejendomsskatteoven § 20, stk. 1](#)[Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#)

Grundværdien: plangrundlag, udnyttelsesmuligheder og den særlige norm for ejerlejligheder

§ 4

Grundværdien ansættes ikke efter, hvad ejeren faktisk har bygget, men efter hvad grunden *kan* bruges til. Ansættelsen sker efter de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, der følger af plangrundlaget eller anden offentlig regulering, sammenholdt med den faktiske anvendelse. Det er dette princip, der i praksis genererer flest tvister – og som Landsskatteretten har måttet tage stilling til i en række afgørelser under det nye system.

I [SKM2024.415.LSR](#) (sagsnr. 22-0045690) om grundværdien pr. 1. januar 2020 var spørgsmålet netop plangrundlagets betydning, herunder hvilken vægt en bevaringsværdig bygning skal tillægges ved fastlæggelsen af grundens udnyttelsesmuligheder. Landsskatteretten tog udgangspunkt i vurderingsnormen:

"I ejendomsvurderingslovens § 15 er angivet den grundlæggende vurderingsnorm (...), jf. ejendomsvurderingslovens § 15 og § 18."

Grundværdien skal med andre ord afspejle de reelle, planmæssigt sikrede udnyttelsesmuligheder – hverken mere eller mindre.

At offentligretlige restriktioner slår igennem i ansættelsen, er ikke nyt. Allerede under den gamle vurderingslov fastslog Skatterådet i [SKM2008.743.SR](#), at grundværdien måtte ændres, da et forbud mod opstilling af vindmøller afskar en forudsat udnyttelse af arealet. Princippet er det samme i dag: det er den retligt mulige anvendelse, ikke ejerens ønsker eller den tilfældige faktiske benyttelse, der bærer værdiansættelsen.

For **ejerlejligheder** gælder en helt egen vurderingsnorm. Efter [ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1](#) ansættes grundværdien for grunde, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, "uanset § 15, stk. 1" på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold. Metoden er residual: efter [§ 19 a, stk. 2](#) ansættes grundværdien for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi at fratrække lejlighedens bygningsværdi. Landsskatteretten stadfæstede i [SKM2025.512.LSR](#) (sagsnr. 24-0054190) en grundværdi for en ejerlejlighed netop med henvisning til den ændrede vurderingsnorm – og til, at grundværdiprøvelsen sker inden for 20 pct.-rammen. Udnyttet etageareal efter plangrundlaget fordeles på lejlighederne efter [§ 19 a, stk. 3](#), og der tages her ikke hensyn til andre anvendelsesmuligheder end etageboligbebyggelse.

For erhvervsejendomme blev grundværdiansættelsen lagt om ved ændringsloven fra februar 2021 ([L 107, folketingsåret 2020-21](#)), der indsatte §§ 34-34 f med en alternativomkostningsmodel og samtidig gjorde grundværdier for erhvervsejendomme momsfrige. Det illustrerer et gennemgående træk ved området: vurderingsnormen i § 15 er hovedreglen, men den er efterhånden omgivet af et betydeligt antal ejendomstypespecifikke undtagelser, som klageren skal identificere korrekt, før spørgsmålet om skønnets rigtighed overhovedet bliver relevant.

LOV

[Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 1](#)[Ejendomsvurderingsloven § 18](#)[Ejendomsvurderingsloven § 19a, stk. 1-3](#)

PRAKSIS Skatterådet · Grundværdi af ejendom ændret efter vindmølleforbud

24.09.2008

Omberegnete grundværdier og basisår – kravet om udtrykkelig § 5 hjemmel

Ved siden af den løbende grundværdi opererer systemet med *omberegnete* grundværdier – ansættelser i et historisk prisniveau (et "basisår"), der bruges som loft- og overgangsgrundlag. Praksis her er streng: omberegning kræver hjemmel, og en omberegning uden hjemmel er ugyldig.

Landsskatteretten fastlagde basisårets fastsættelse ved udstykning i [12-0190686](#). Sagen angik en beboelsesejendom vurderet efter etagearealprincippet, hvor SKAT og vurderingsankenævnet havde ansat 2004 som basisår med en etagearealpris på 945 kr./m², fordi ejendommestypen normalt vurderes i lige år. Landsskatteretten nåede det modsatte resultat med henvisning til ordlyden af [vurderingslovens § 33, stk. 18](#): da moderejendommen senest havde sammenfald mellem faktisk og afgiftspligtig grundværdi i 2003, skulle 2003 anvendes som basisår, og etagearealprisen sættes til områdeprisen pr. 1. oktober 2003 – 808 kr./m². Retten formulerede det skarpt:

"Retten finder imidlertid, at vurderingslovens § 33, stk. 18, udelukker et andet resultat [end at anvende 2003 som basisår], uagtet at ejendommen... skal vurderes i lige år."

Specialreglen om udstykning går altså forud for de generelle regler om lige/ulige vurderingsår. Resultatet betød en omberegnet grundværdi i 2003-niveau på 1.366.600 kr. i stedet for det højere niveau.

Er omberegningsregningen foretaget helt uden hjemmel, bortfalder den. Det er kernen i [SKM2013.120.SR](#), hvor SKAT ved en gennemgang konstaterede to fejl på en beboelsesejendom med 42 lejligheder: dels var grundværdien ansat som råjord uden hensyn til de byggemuligheder, en lokalplan sikrede, dels var der pr. 1. oktober 2003 og pr. 1. oktober 2006 ansat omberegnete grundværdier, uden at der forelå omberegningsgrundlag. Skatterådet tiltrådte, at grundværdierne for 2003 blev forhøjet (fra 274.200 kr. til 913.800 kr.), og at de uhjemlede omberegnete grundværdier bortfaldt:

"De omberegnete grundværdier pr. 1. oktober 2003 og 1. oktober 2006 bortfalder, da der ingen omberegningsgrundlag var i henhold til Vurderingsloven § 33, stk. 16, 17 og 18."

Bemærk to ting. For det første kan korrektionen gå *begge* veje – her endte den med en højere grundværdi for ejeren. For det andet blev afgørelsen tillagt skattemæssig virkning fra tre år forud for ejerens henvendelse, jf. [skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3](#). Samme mekanik ses i [SKM2015.617.SR](#), hvor en fejl i grundværdien blev rettet ved ekstraordinær genoptagelse.

Efter overgangen til ejendomsskatteoven er grundskatteløftet afskaffet, men omberegningslogikken lever videre – nu i rabat- og stigningsbegrænsningsreglerne og i de foreløbige beskatningsgrundlag. Praksis fra den gamle ordning har derfor fortsat betydning, både for verserende sager om historiske vurderinger og som fortolkningsbidrag til de nye overgangsbestemmelser.

LOV [Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3](#)

PRAKSIS	Landsskatteretten · Fastsættelse af omberegnet grundværdi ved udstykning: Valg af basisår og etagearealpris	30.08.2012
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet fejl i grundværdi	24.09.2015
	Skatterådet · Ændring af grundværdi på grund af fejlansættelse og ulovlig omberegning	12.02.2013

§ 6 Fradrag for forbedringer – en afviklet, men fortsat relevant praksis

Fradrag i grundværdien for grundforbedringer (i praksis kaldet "FFF") var i mange år den mest omfangsrige sagstype på vurderingsområdet. Ordningen blev afskaffet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, men den fortjener plads i enhver praksisoversigt af to grunde: allerede tildelte fradrag løber videre til udløb, og retspraksis om, *hvad* der overhovedet forbedrer en grund, er stadig den bedste illustration af sonderingen mellem grund og bygning.

Højesteret trak grænsen i [BS-48/2012-HJR](#) af 6. december 2013 om fradrag i grundværdien for stianlæg og fjernvarmehovedledning efter [vurderingslovens § 17](#), jf. [§ 13](#). Sagen viser den grundlæggende test: udgiften skal have medført en stigning i *grundens* værdi i ubebygget stand – ikke blot en forbedring af bebyggelsen eller af den enkelte ejers komfort.

At en FFF-klage kan trække grundværdien med sig, fremgår af [09-02937](#), hvor Landsskatteretten ændrede grundværdien i forbindelse med en klage over fradrag for forbedringer. Det er en påmindelse om et princip, der i dag er udtrykkeligt lovfæstet i [skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 1](#): klageinstansen kan uanset klagens formulering foretage afledte ændringer i andre ansættelser og dele af ejendomsvurderingen, hvis ændringerne

følger af faktiske eller retlige forhold, der indgår i prøvelsen. En klage over ét element kan altså ende med at ændre et andet – også til ugunst for klageren.

De videreførte grundforbedringsfradrag har fortsat direkte betydning for skatteberegningen: efter [ejendomsskattelovens § 17, stk. 1](#) opgøres grundskylden med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23. Forarbejderne til 2019-ændringen præciserer, at disse videreførte fradrag ikke er selvstændige *ansættelser* i ejendomsvurderingslovens forstand – en sontring med konkret betydning for afrunding og for, hvilke regler om genoptagelse og klage der finder anvendelse.

LOV	Ejendomsskatteloven § 17, stk. 1	Skatteforvaltningsloven § 35h, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om fradrag i grundværdi for stianlæg og fjernvarmehovedledning efter vurderingsloven	06.12.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ændring af grundværdi ved klage over fradrag for forbedringer	07.06.2010

§ 7 Ejendomsværdiskat: rådighed frem for faktisk beboelse

Ejendomsværdiskatten påhviler ejeren af de ejendomsstyper, der er opregnet i [ejendomsskattelovens § 3](#) – parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse, stuehuse, blandet benyttede ejendomme over 5.000 m² i landzone, boligsamejer m.v. Skatten omfatter også ejendomme "beliggende i udlandet, på Færøerne eller i Grønland", mens ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt, ikke er omfattet. Beskatningsgrundlaget er som nævnt 80 pct. af ejendomsværdien for det forudgående indkomstår, jf. [§ 13, stk. 2](#), og for tofamiliehuse og blandede ejendomme medregnes kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejerens boligenhed, jf. [§ 13, stk. 4](#).

Den praksis, der har fyldt mest, angår spørgsmålet om, hvornår boligen er "til rådighed" – for ejendomsværdiskatten knytter sig til *rådigheden*, ikke til den faktiske benyttelse. Praksis blev udviklet under ejendomsværdiskattelovens § 11 om ubeboelighed, og rådighedsbetragtningen er videreført i ejendomsskattelovens regler.

Udgangspunktet er strengt. I [09-01343](#) fandt Landsskatteretten, at en lejlighed **ikke** kunne fritages for ejendomsværdiskat, selv om den ikke blev beboet. Det er ikke tilstrækkeligt, at ejeren undlader at bruge boligen; der skal foreligge en reel afskæring af rådigheden.

Omvendt kan fritagelse opnås, hvor boligen faktisk er ubeboelig, og ejeren aktivt søger den taget ud af privat rådighed. Det skete i [13-5456278](#), hvor en tidligere aftægtsbolig under renovering og med forsøg på udlejning blev fritaget. Sammenholdt tegner de to afgørelser en klar linje:

- **Ikke tilstrækkeligt:** at ejeren blot lader boligen stå tom, at boligen er svær at sælge, eller at ejeren bor et andet sted.
- **Tilstrækkeligt (efter en konkret vurdering):** at boligen er faktisk ubeboelig – fx gennemgribende renovering – og at ejeren dokumenterer, at rådigheden reelt er afskåret, fx ved forsøg på erhvervsmæssig udlejning.

Bevisbyrden for, at rådigheden er afskåret, påhviler ejeren, og dokumentationskravet er reelt. Det er også værd at bemærke, at ejendomsvurderingen har afledte virkninger langt uden for boligskatten selv: i [12-0190724](#) afviste Landsskatteretten, at en historisk vurdering (2003-vurderingen) kunne danne grundlag for fordelingen af salgssummen ved afståelse af en blandet benyttet ejendom – fordelingen måtte ske på grundlag af en aktuel

værdifordeling. Vurderingen er altså et retsfaktum, der rækker ind i ejendomsavancebeskatningen, i lejeretten og i kreditvurderingen.

LOV	Ejendomsskatteloven § 3	Ejendomsskatteloven § 13, stk. 2, 4	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig		10.12.2015
	Landsskatteretten · Skattefrihed ved afståelse af blandet benyttet ejendom efter ombygning		05.12.2012
	Landsskatteretten · Ejendomsværdiskat af lejlighed ikke fritaget trods manglende beboelse		02.06.2010

§ 8 Dækningsafgift: fra forskelsværdi til grundværdi

Dækningsafgiften er den mest oversete del af reformen, og den ændring, der skete i 2024, er større, end den ser ud. Under den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat blev dækningsafgiften for erhvervsejendomme beregnet af **forskelsværdien** – forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi, jf. forarbejderne til [ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2](#), hvor det udtrykkeligt hedder, at forskelsværdien "anvendes som grundlag for opkrævning af dækningsafgift efter lov om kommunal ejendomsskat".

Efter [ejendomsskattelovens § 12, stk. 1](#) kan kommunalbestyrelsen i stedet pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til "kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed", dækningsafgift af **ejendommens grundværdi**. Beskatningsgrundlaget er efter [§ 20, stk. 1](#) 80 pct. af grundværdien for det forudgående kalenderår. Grundlaget er dermed skiftet fra bygningernes merværdi til jorden – med betydelige omfordelingsvirkninger mellem bygningstunge og grundtunge erhvervsejendomme.

Ved blandet anvendelse gælder en klar tærskel: efter [§ 12, stk. 2](#) kan dækningsafgift kun pålægges, når den grundværdi, der vedrører den afgiftspligtige del, udgør **mere end halvdelen** af grundværdien for hele ejendommen, og fordelingen foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i BBR. Ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter [§ 5, stk. 1](#), kan ikke pålægges dækningsafgift, jf. [§ 12, stk. 3](#).

Afgrænsningen af den afgiftspligtige anvendelse er et klassisk stridsspørgsmål. Sagskomplekset om **FOF København** viser hvordan: byretten tog i [BS-10333/2017-KBH](#) stilling til, om lokaler anvendt til folkeoplysende aktiviteter var dækningsafgiftspligtige, og Østre Landsret afgjorde ankesagen i [BS-17113/2019-OLR](#) – sagen om dækningsafgift for yogahold. Kernen er, om aktiviteten falder ind under "forretning eller lignende øjemed", eller om der er tale om en ikke-erhvervsmæssig, folkeoplysende virksomhed. Sagerne er en påmindelse om, at dækningsafgiftspligten ikke afgøres af foreningens formål alene, men af den faktiske anvendelse af lokalerne.

Genoptagelse af dækningsafgiftsgrundlaget følger de almindelige vurderingsregler. Skatterådet tillod i [SKM2008.584.SR](#) ekstraordinær genoptagelse af dækningsafgiften på en erhvervsejendom med hjemmel i [skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3](#).

Den nyeste og mest instruktive afgørelse under det nye regelsæt er Landsskatterettens kendelse af 6. maj 2026 i [25-0012008](#). Retten stadfæstede en foreløbig dækningsafgift for 2025 på 362.300 kr. og fastslog, at der **ikke** gælder nogen stigningsbegrænsning ved den foreløbige beregning. Afgørelsen bygger på [ejendomsskattelovens § 20, stk. 2](#) og [§ 12](#), sammenholdt med den foreløbige vurdering efter [ejendomsvurderingslovens § 89 c, stk. 1](#). Budskabet til erhvervsjere er utvetydigt: den foreløbige opkrævning skal betales, og korrektionen sker først ved efterreguleringen, når den endelige vurdering foreligger.

LOV	Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1-3	Ejendomsskatteloven § 20, stk. 1-2
	Ejendomsvurderingsloven § 89c, stk. 1	Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3
PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold	13.11.2020
	Byretten · FOF København vs. Københavns Kommune - Sag om dækningsafgift for folkeoplysende aktiviteter	08.03.2019
	Landsskatteretten · Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning	06.05.2026
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af dækningsafgift på erhvervsejendom	27.06.2008

§ 9 Overgangsordningerne: foreløbige vurderinger, skatterabat, stigningsbegrænsning og efterregulering

Reformens vanskeligste kapitel er overgangen. Fordi de nye vurderinger blev forsinket, blev der indført **foreløbige** vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, jf. [ejendomsvurderingslovens §§ 89 b og 89 c](#) og ændringsloven fra juni 2023 ([L 114, folketingsåret 2022-23](#)), der samtidig flyttede opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift til Skatteforvaltningen. Systemet består af fire lag, som let forveksles:

- **Foreløbigt beskatningsgrundlag.** For nybyggeri, nyopståede ejendomme og udstykninger ansætter Skatteforvaltningen et foreløbigt grundlag, jf. [ejendomsskattelovens § 13, stk. 5](#) og [§ 17, stk. 4](#). Grundlaget er udtrykkeligt **ikke bindende** og "kan frit ændres af ejendomsejeren" – en ventil, der har vist sig helt central i praksis.
- **Skatterabat.** Efter [§§ 35, 36 og 38](#) ydes en permanent, indefrosset rabat til fysiske personer, der ejede ejendommen senest den 31. december 2023, og som ellers ville få en højere samlet skat efter de nye regler. Rabatten er knyttet til ejeren, ikke til ejendommen.
- **Stigningsbegrænsning.** [§ 45](#) sætter loft over årlige stigninger i grundskylden: for 2024 det laveste af den nye grundskyld og den gamle beregning med 2023-promillen og en reguleringsprocent på 2,8 pct.; for 2025 og frem forrige års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. (3,50 pct. for almene boliger til og med 2040). For nyopståede og omkategoriserede ejendomme nulstilles begrænsningen det første år, jf. [§ 45, stk. 3](#).
- **Efterregulering.** Når den endelige vurdering foreligger, efterreguleres ejendomsværdiskat, grundskyld, dækningsafgift, rabat og stigningsbegrænsning, jf. [§ 82](#). Opstår der restskat, kan der ydes lån efter [§§ 79 og 80](#).

Sammenspillet er kompliceret nok til, at lovgiver har måttet reparere det gentagne gange. Der er alene til [§ 17](#) vedtaget 14 endnu ikke konsoliderede ændringer. De vigtigste er [lov nr. 1471 af 10. december 2024](#) (foreløbige beskatningsgrundlag ved udstykning), [lov nr. 562 af 27. maj 2025](#) (lovfæstelse af praksis om, at den lavest ønskede værdi anvendes, når flere ejere ændrer det foreløbige grundlag), [lov nr. 1779 af 29. december 2025](#) (udvidet adgang til at få ansat et foreløbigt beskatningsgrundlag netop for at mindske risikoen for restskat) og [lov nr. 615 af 30. juni 2026](#), der med virkning fra 1. januar 2027 bl.a. omlægger kategoriseringen af landbrugs-, skov- og naturejendomme. Rådgivere bør være opmærksomme på, at den konsoliderede lovtekst på dette område ofte er bagud i forhold til retsstillingen.

De foreløbige vurderinger har haft mærkbare menneskelige omkostninger, og de har trukket Folketingets Ombudsmand ind i sagen. I sagen [2024-10 om foreløbige ejendomsvurderinger af ejerboliger](#) redegjorde

Vurderingsstyrelsen for en "særordning" med et mål om 14 dages sagsbehandlingstid i salgssituationer og for en særlig enhed, der gennemgik de mest skæve vurderinger – pr. 12. oktober 2023 var **4.415 sager** gennemgået, hvor grundværdien var markant højere end ejendomsværdien. Styrelsen oplyste, at fejlene i de fleste tilfælde skyldtes, at "datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag", eller at der forelå datafejl. Det er en usædvanligt åbenhjertig myndighedsvurdering af et modelbaseret vurderingssystemss svagheder – og den understøtter, at klager over foreløbige vurderinger i praksis oftere handler om *datagrundlaget* end om skønnet.

LOV

[Ejendomsskatteoven § 13, stk. 5](#)[Ejendomsskatteoven § 17, stk. 4](#)[Ejendomsskatteoven § 45, stk. 1-3](#)[Ejendomsskatteoven § 82](#)[Ejendomsvurderingsloven § 89c](#)

PRAKSIS **Landsskatteretten** · Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning

06.05.2026

§ 10 Klage, genoptagelse og tilbagebetalingsordningen

Klagevejen går fra Vurderingsstyrelsen til Skatteankestyrelsen, som visiterer sagen til enten et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. To tærskler dominerer:

20 pct.-grænsen. Efter [skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2](#) kan klageinstansen kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen bliver større end 20 pct. Til gengæld kan instansen efter [§ 35 h, stk. 1](#) foretage afledte ændringer i andre dele af vurderingen, besigtige ejendommen og tilkalde sagkyndige, jf. [§ 35 h, stk. 3](#).

Genoptagelsesbetingelserne. [Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1](#) tillader kun genoptagelse, hvor vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag "som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold". Og så kommer den afgørende sætning:

"Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages."

Hertil kommer, at genoptagelsen skal resultere i en ændring på mere end 20 pct. Ekstraordinær genoptagelse efter [§ 33, stk. 3](#) sker på samme materielle betingelser, blot uden for den ordinære frist, og anmodningen skal indgives senest 6 måneder efter, at den klageberettigede fik kendskab til det forhold, der begrunder genoptagelsen, jf. [§ 33, stk. 5](#). Endelig kan der genoptages efter [§ 33, stk. 4](#), hvis hidtidig praksis endeligt underkendes ved dom eller ved en afgørelse fra skatteankeforvaltningen, et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten.

Sammenfattet: **fejl i fakta kan rettes – utilfredshed med skønnet kan ikke**. Skatterådets afgørelser i [SKM2013.120.SR](#) (manglende hensyn til lokalplansikrede byggemuligheder og uhjemlet omberegning) og [SKM2015.617.SR](#) (fejl i grundværdien) ligger begge klart på fakta-siden af skillelinjen.

Fristerne er ubønhørlige. I **09-01627** afviste Landsskatteretten en klage, fordi den var modtaget efter udløbet af klagefristen, og der forelå ikke særlige omstændigheder, der kunne begrunde en fravigelse – SKAT havde dokumenteret afsendelse til både klageren og dennes revisor. Ved [lov nr. 615 af 30. juni 2026](#) forlænges den ordinære genoptagelsesfrist for visse vurderinger fra det sjette til det ottende år efter vurderingsåret med virkning fra 1. januar 2027.

Ved siden af klage og genoptagelse står **tilbagebetalingsordningen**, der kompenserer ejere, som fra 2011 og frem har betalt for meget i ejendomsværdiskat og/eller grundskyld på grundlag af for høje vurderinger. Kompensationen beregnes, når den nye 2020-vurdering udsendes, og klager man over 2020-vurderingen, genberegnes kompensationen efter klagesagens udfald, jf. [Den juridiske vejledning om klage over 2020-vurderingen](#) og om [kompensationsbeløbets kvalifikation](#). Ordningen er dermed tæt koblet til klagesystemet: en klage kan både forøge og reducere kompensationen.

Forvaltningsretligt har området været en gentagen kilde til kritik fra Folketingets Ombudsmand:

- I [2011 13-1 om sagsbehandlingstiden i Vurderingsankenævn København](#) fandt ombudsmanden sagsbehandlingstiden "klart uacceptabel" og rejste en generel sag af egen drift over for Skatteministeriet.
- I [2011 13-2 om Skatte- og Vurderingsankenævn Bornholm](#) udtalte ombudsmanden, at nævnene "så vidt muligt bør indrette deres sagsbehandling sådan at man som borger kan påregne at en klagesag ved vurderingsankenævnet er afgjort inden den næste ordinære offentlige ejendomsvurdering 2 år senere", og at ressourcemangel ikke i sig selv kan forlænge, hvad der er en acceptabel sagsbehandlingstid.
- I [2023-34 om sagsbehandlingsrutiner og sagsbehandlingstid i sager om partsaktindsigt](#) kritiserede ombudsmanden Vurderingsstyrelsens håndtering af aktindsigtsanmodninger, der lå gemt i indsigelser mod ændret ejendomskategori. Styrelsen havde udsendt høringsbreve til ejerne af 22.228 ejendomme og modtaget indsigelser for 10.667; den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på 32 arbejdsdage var "for lang og ikke i overensstemmelse med fristen i forvaltningslovens § 16, stk. 2", og styrelsens indledende håndtering blev samlet set anset for **meget beklagelig**.

Pointen for praktikerer er, at en anmodning om aktindsigt indeholdt i en indsigelse skal identificeres og behandles selvstændigt – og at ejeren har et retskrav på svar inden for offentlighedslovens og forvaltningslovens frister, uanset hvor stor sagsmængden er.

LOV

Forvaltningsloven § 16, stk. 2

Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 1, 3-5

Skatteforvaltningsloven § 35h, stk. 1-3

PRAKSIS

Landsskatteretten · Landsskatteretten afviser klage grundet overskridelse af klagefrist

31.08.2009

Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet fejl i grundværdi

24.09.2015

Skatterådet · Ændring af grundværdi på grund af fejllansættelse og ulovlig omberegning

12.02.2013

§ 11 Fritagelser, låneordninger og grundskyldens afledte virkninger

Fritagelser. [Ejendomsskattelovens § 5, stk. 1](#) opregner udtømmende de ejendomme, kommunalbestyrelsen skal fritage for grundskyld: kongelige slotte og palæer, ejendomme tilhørende stat, regioner og kommuner (med undtagelser for landbrug, havebrug, skovdrift, erhvervsmæssig udleje og ubenyttede arealer), diplomatiske og konsulære ejendomme, fredede ejendomme med tinglyst bevaringsdeklaration (kun den bebyggede grund, gårdsplads og have), bebyggede grunde til forsamlingshuse, der ikke drives erhvervsmæssigt, samt Nationalbankens ejendomme. Opfylder kun en del af ejendommen betingelserne, er kun den del af grundværdien fritaget, jf. [§ 5, stk. 2](#), og Skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen et skøn over fordelingen.

At fritagelseshjemlerne er udtømmende, er ikke en nyskabelse. Allerede indenrigsministeriets [cirkulære til samtlige amtmænd og kommunalbestyrelser fra 1962](#) slog fast, at der "ikke [kan] meddeles fritagelse for

kommunal grundskyld ud over, hvad disse bestemmelser hjemler". Kommunerne har med andre ord hverken før eller nu en generel dispensationsadgang.

Lån og indefrysning. Låneordningen – i daglig tale indefrysning – har rødder i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, hvis grundprincipper er udførligt beskrevet i [cirkulæret om lån til betaling af ejendomsskatter](#): ejeren eller ægtefællen skal have fast bopæl her i landet og være pensionist eller fyldt den relevante alder, ejendommen skal indeholde en beboelseslejlighed, som ejeren fortrinsvis anvender, og der skal stilles sikkerhed ved tinglyst pantebrev. Kommunernes pligt til at yde lån blev udvidet til tilslutningsudgifter ved ændringsloven fra 1994, jf. [vejledningen om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter](#). I ejendomsskatteoven er lånetanken videreført i en ny form: [§ 79](#) og [§ 80](#) giver adgang til lån til betaling af restskatter i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld for ejere, der er omfattet af rabatordningen, og hvor forskelsbeløbene trækker i hver sin retning.

Godtgørelse ved tilbageførsel til landzone. Overføres et areal tilbage til landzone efter planlovens [§ 45](#), ydes der godtgørelse for en del af den grundskyld, der har været betalt. Ordningen – beregningen af forskelsbeløb, 4 pct.s tillæg og udbetaling af halvdelen af de opgjorte beløb – er beskrevet i [vejledningen om kommuneplanlægning](#) og i [vejledningen om planloven](#). Det er et af de få steder, hvor grundskylden kan gå baglæns.

Videreførelse til lejerne. Grundskyld er en driftsudgift, og stigninger kan efter [lejelovens § 46](#) varsles over for lejerne som en skatte- og afgiftsforhøjelse. Huslejenævnene fører reel kontrol med det. I [101-117465](#) nedsatte huslejenævnet en varslet grundskyldsforhøjelse, fordi udlejeren ikke havde dokumenteret de faktiske udgifter. Boligskattereformens stigninger rammer altså ikke kun ejere: de forplanter sig til lejemarkedet – men kun i det omfang, udlejeren kan dokumentere den konkrete merudgift.

LOV

[Ejendomsskatteoven § 5, stk. 1-2](#)[Ejendomsskatteoven § 79](#)[Ejendomsskatteoven § 80](#)[Lejeloven § 46](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter

21.01.2025

§ 12 Sammenfatning: hvad kan man vinde – og hvad kan man ikke

Praksis på boligskatteområdet lader sig sammenfatte i nogle få, ret hårde linjer.

Skønnet er næsten uangribeligt. Vurderingsnormen i [ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1](#) er bevidst formuleret som et skøn med et spænd, forarbejderne fastlægger spændet til ± 20 pct., og [skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2](#) forbyder klageinstansen at ændre en ansættelse, medmindre ændringen overstiger 20 pct. Landsskatteretten anvender rammen konsekvent, jf. [SKM2025.18.LSR](#) og [SKM2025.512.LSR](#). En klage, der blot gør gældende, at vurderingen er "for høj", er derfor som udgangspunkt tabt på forhånd.

Fakta kan derimod angribes. Fejl i grundareal, bygningsareal, BBR-registreringer og – måske vigtigst – plangrundlaget er den reelle indgang. Det er den kategori, [skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1](#) åbner for, og det er den kategori, Vurderingsstyrelsen selv identificerede som hovedårsagen til de skæve foreløbige vurderinger i ombudsmandens sag [2024-10. SKM2024.415.LSR](#) viser, at plangrundlagets udnyttelsesmuligheder kan bære en nedsættelse, hvor et rent værdiskøn ikke kan.

Hjemmelskravet er strengt. Ansættelser, der er foretaget uden hjemmel – typisk omberegnete grundværdier uden omberegningsgrundlag – bortfalder, jf. [SKM2013.120.SR](#), og specialreglerne om basisår går forud for de generelle regler, jf. [12-0190686](#). Men korrektionen kan gå begge veje – også til ejerens ugunst.

Overgangsreglerne er ikke en beskyttelse mod alt. Stigningsbegrænsningen i [ejendomsskattelovens § 45](#) gælder ikke ved foreløbige beregninger, jf. [25-0012008](#), og den nulstilles for nyopståede og omkategoriserede ejendomme. Den mest effektive beskyttelse mod restskat er den ventil, loven selv giver: det foreløbige beskatningsgrundlag er ikke bindende og kan frit ændres af ejeren, jf. [§ 17, stk. 4](#).

Forvaltningsretten er en selvstændig angrebsvinkel. Ombudsmandens sager om sagsbehandlingstider og aktindsigt viser, at borgeren har krav på rettidig behandling og på, at en aktindsigtsanmodning gemt i en indsigelse bliver identificeret og besvaret selvstændigt – uanset sagsmængden.

Endelig bør enhver rådgiver holde sig for øje, at retsstillingen på området bevæger sig hurtigere end den konsoliderede lovtekst. Alene til [ejendomsskattelovens § 17](#) foreligger der 14 vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer, og med [lov nr. 615 af 30. juni 2026](#) sker der fra 1. januar 2027 både en omlægning af ejendomskategoriseringen og en forlængelse af den ordinære genoptagelsesfrist fra det sjette til det ottende år.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 17, stk. 4](#)
[Ejendomsskatteloven § 45](#)
[Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 1](#)
[Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 1](#)
[Skatteforvaltningsloven § 35h, stk. 2](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning

06.05.2026

Landsskatteretten · Fastsættelse af omberegnet grundværdi ved udstykning: Valg af basisår og etagearealpris

30.08.2012

Skatterådet · Ændring af grundværdi på grund af fejlansættelse og ulovlig omberegning

12.02.2013

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

[Ejendomsskatteloven § 12](#)
[Ejendomsskatteloven § 13](#)

stk. 2

[Ejendomsskatteloven § 17](#)

stk. 2

[Ejendomsskatteloven § 45](#)
[Ejendomsvurderingsloven § 15](#)

stk. 1

[Skatteforvaltningsloven § 33](#)

stk. 1

[Skatteforvaltningsloven § 35h](#)

stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

15 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

06.12.2013 · Højesterets dom om fradrag i grundværdi for stianlæg og fjernvarmehovedledning efter vurderingsloven

4953-5973

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

1

13.11.2020 · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold

1250-1508

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		1
08.03.2019	FOF København vs. Københavns Kommune - Sag om dækningsafgift for folkeoplysende aktiviteter	1248-1506
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		7
06.05.2026	Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning	25-0012008
10.12.2015	Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig	13-5456278
05.12.2012	Skattefrihed ved afståelse af blandet benyttet ejendom efter ombygning	12-0190724
30.08.2012	Fastsættelse af omberegnet grundværdi ved udstykning: Valg af basisår og etagearealpris	12-0190686
07.06.2010	Landsskatteretten: Ændring af grundværdi ved klage over fradrag for forbedringer	09-02937
02.06.2010	Ejendomsværdiskat af lejlighed ikke fritaget trods manglende beboelse	09-01343
31.08.2009	Landsskatteretten afviser klage grundet overskridelse af klagefrist	09-01627
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		4
24.09.2015	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet fejl i grundværdi	10-207785
12.02.2013	Ændring af grundværdi på grund af fejlansættelse og ulovlig omberegning	13-0041383
24.09.2008	Grundværdi af ejendom ændret efter vindmølleforbud	08-138338
27.06.2008	Ekstraordinær genoptagelse af dækningsafgift på erhvervsejendom	08-090135
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
21.01.2025	Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	101