

PRAKSISOVERSIGT · AFGIFTSRET

Praksisoversigt over grundskyld og dækningsafgift efter ejendomsskatteloven

Fritagelse, afgrænsning, satser, opkrævning og inddrivelse efter ejendomsskatteloven af 2023

Version 2 Opdateret 22. jul. 2026 14 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Med ejendomsskatteloven (lov nr. 678 af 4. juni 2023) blev den kommunale grund- og ejendomsbeskatning samlet i én lov, og fra og med 1. januar 2024 overtog Skatteforvaltningen opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne. Praksis på området er præget af en dobbelt kompetencefordeling: kommunalbestyrelsen beslutter, om der overhovedet skal opkræves dækningsafgift og om en ejendom anvendes til et afgiftspligtigt formål, mens told- og skatteforvaltningen som en del af vurderingen skønner over, hvor stor en del af grundværdien der kan henføres til den fritagne henholdsvis den afgiftspligtige del. Retspraksis kredser først og fremmest om afgrænsningen af "lignende øjemed" i [ejendomsskatteloven § 12](#) – en uændret videreførelse af § 23 A i den tidligere lov om kommunal ejendomsskat, hvor den omfattende praksis fra Indenrigsministeriets cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 fortsat gælder.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Det er ejendommens faktiske lovlige anvendelse – ikke ejerforholdet – der afgør, om der kan pålægges dækningsafgift efter ejendomsskatteloven § 12; ved udlejning er det lejerens anvendelse af det lejede, der er afgørende, og erhvervsmæssig udlejning er ikke i sig selv et dækningsafgiftspligtigt formål.
- 02** Opregningen "kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed" er ikke udtømmende, men skal ifølge det historiske fortolkningscirkulære forstås snævert efter sin ordlyd; pengeinstitut, biograf, restaurant, kraft- og varmegværk, vaskeri, tankstation samt lager-, pak- og kølehuse er omfattet, mens selvstændige garageanlæg, busstationer og redningsstationer efter praksis ikke er det.
- 03** Højesteret fastslog i BS-27829/2021-HJR, at anvendelse af lokaler til yoga i regi af en folkeoplysende forening udløser dækningsafgift som "lignende øjemed" – begrænset og ikke-kommerciel benyttelse afskærer altså ikke afgiftspligt.
- 04** Domstolene prøver både om anvendelsen er omfattet, og om ejendommen påfører kommunen udgifter; i DONG Oil Pipe-sagen var et fuldautomatisk råolietankanlæg omfattet, fordi det indgik som led i erhvervsmæssig virksomhed og påførte kommunen udgifter til brandberedskab, vejvedligeholdelse og belysning.

- 05** Efter Den juridiske vejledning er det ikke et krav, at det kan påvises, at den enkelte ejendom rent faktisk påfører kommunen udgifter – dækningsafgiften er ikke øremærket, men bidrager til kommunens udgifter i almindelighed.
-
- 06** Delvis anvendelse udløser kun dækningsafgift, når den del af grundværdien, der vedrører den afgiftspligtige anvendelse, udgør MERE end halvdelen af grundværdien for hele ejendommen, jf. § 12, stk. 2; fordelingen sker forholdsmæssigt ud fra de faktiske bygningsarealer i BBR.
-
- 07** Kommunens varslings om påligning af dækningsafgift kan tilsidesættes af Skatteforvaltningens efterfølgende fordelingsskøn: viser fordelingen, at den afgiftspligtige anvendelse ikke overstiger 50 pct., kan der ikke opkræves dækningsafgift trods kommunens afgørelse.
-
- 08** Ejendomme, der er objektivt fritaget for grundskyld efter § 5, stk. 1, kan ikke pålægges erhvervsdækningsafgift efter § 12, stk. 1 – heller ikke selv om der faktisk udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen.
-
- 09** Udlejning til en ambassade afskærer ikke dækningsafgift: fritagelsen efter § 5, stk. 1, nr. 3-5, følger ejerskabet, og en ejerlejlighed udlejet til en ambassade og anvendt til kontor kan derfor pålægges dækningsafgift.
-
- 10** Kommunalbestyrelsens afgørelser om fritagelse efter §§ 5-8 kan ikke påklages administrativt på Skatteministeriets område, men kan indbringes for domstolene; Skatteforvaltningens fordelinger indgår derimod i vurderingen og kan påklages og genoptages efter skatteforvaltningsloven – uden at 20 pct.-kravet finder anvendelse.
-
- 11** En begunstigende afgørelse om fritagelse for grundskyld i et løbende retsforhold kan tilbagekaldes, men udgangspunktet er, at tilbagekaldelse ikke kan ske med tilbagevirkende kraft, jf. Folketingets Ombudsmands udtalelse i FOB 2015-15.
-
- 12** Grundskyld og dækningsafgift hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen; pante- og fortrinsretten omfatter ikke gebyrer og renter, og ved ejerskifte får den nye ejer en solidarisk, subsidær og begrænset hæftelse, der alene omfatter selve ejendommen.
-
- 13** Kommunalbestyrelsen kan for 2024-2028 ikke fastsætte grundskyldssatsen højere end angivet i lovens bilag 1 (og aldrig over 30 promille), og dækningsafgiftssatsen efter § 12 kan ikke overstige 10 promille eller den kommunespecifikke sats i bilag 2 – kommuner uden for bilag 2 kan slet ikke indføre erhvervsdækningsafgift i perioden.
-
- 14** Stigningsbegrænsningsordningen for erhvervsdækningsafgift indebærer, at afgiften højst kan stige med 10 pct. af den fuldt indfasede afgift om året, men den gælder ikke for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift året før, og ifølge Landsskatterettens praksis heller ikke ved den foreløbige beregning.
-
- 15** Er der ved den foreløbige beregning opkrævet for meget grundskyld eller dækningsafgift, har hovedejeren krav på tilbagebetaling med forrentning efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint fra ratens sidste rettidige betalingsdag.
-

Fra lov om kommunal ejendomsskat til ejendomsskatteloven – og fra § 1 kommunal til statslig opkrævning

Ejendomsskatteloven (lov nr. 678 af 4. juni 2023, accessionsnummer A20230067830) afløste for grundskyldens og dækningsafgiftens vedkommende den tidligere lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020, med virkning fra 1. januar 2024. Den centrale strukturelle nyskabelse er ikke materiel, men administrativ. Som det udtrykkeligt fremgår af forarbejderne til [ejendomsskatteloven § 11](#):

Det følger af boligskatteforliget, at Skatteforvaltningen fra og med kalenderåret 2024 vil skulle opkræve dækningsafgift. Det følger videre af boligskatteforliget, at de beløb, som Skatteforvaltningen pålægger ejerne at skulle betale, vil skulle afregnes til kommunerne. Skatteforvaltningen opkræver dermed beløbene på vegne af kommunerne.

Kommunerne forestår således fortsat opkrævning og efterregulering til og med skatteåret 2023, mens Skatteforvaltningen opgør og opkræver fra og med kalenderåret 2024. Skiftet illustreres af, at lovgiver samtidig erstattede begrebet "skatteår" med "kalenderår", jf. Skattestyrelsens beskrivelse i [Den juridiske vejledning C.H.4.4.1](#).

De fire beskatningsformer i lovens afgiftsside kan skitseres således:

Beskatning	Hjemmel	Beskatningsgrundlag	Satsloft 2024-2028
Grundskyld	§ 4, stk. 1	80 pct. af grundværdien i forudgående år, § 17, stk. 2	Bilag 1, højst 30 promille, § 28, stk. 1
Grundskyld af produktionsjord	§ 17, stk. 3	Hele grundværdien	1,2-7,2 promille, § 28, stk. 2
Dækningsafgift, offentlige ejendomme	§ 11, stk. 1	Hele grundværdien i forudgående år, § 20, stk. 1	Fastfrosset på 2023-niveau, § 29, stk. 1
Erhvervsdækningsafgift	§ 12, stk. 1	80 pct. af grundværdien i forudgående år, § 20, stk. 1	Bilag 2, højst 10 promille, § 29, stk. 2-3

Den historiske forankring er dyb. Finansministeriets **betænkning nr. 399/1965 om ændringer af ejendomsbeskatningen** beskrev allerede dengang de kommunale ejendomsskatter som bestående af "grundskyld, ejendomsskyld og dækningsafgift til købstad- sogne- og amtskommuner samt tillægsgrundskyld til sognekommunerne af visse landbrugsejendomme", og udvalget indskrænkede sig bevidst til en teknisk forenkling frem for politiske vurderinger af beskatningsniveauet. Den tekniske arv – navnlig dækningsafgiftens karakter af *bidrag til de udgifter, ejendommen medfører for kommunen* – er ført videre uændret ind i 2023-loven.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 4, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 17, stk. 2-3](#)[Ejendomsskatteloven § 20, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 28, stk. 1, 2](#)[Ejendomsskatteloven § 29, stk. 1](#)

Objektiv fritagelse for grundskyld efter § 5 – kongehus, offentligt ejerskab, diplomati og fredning

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1](#), pålægger kommunalbestyrelsen en **pligt** til at fritage otte ejendoms kategorier for grundskyld. Der er ikke tale om et skøn: bestemmelsen indledes med ordene "Kommunalbestyrelsen **skal** fritage". Kategorierne er kongelige slotte og palæer med tilliggender, der tilhører staten (nr. 1); andre statslige, regionale og kommunale ejendomme med undtagelse af ejendomme anvendt til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssig udleje eller som henligger ubenyttede, og med undtagelse af DSB, Energinet, Naviar og Danpilot (nr. 2); diplomatiske ejendomme (nr. 3); konsulatområder ledet af udsendt konsulatembedsmand (nr. 4) og af honorær konsulatembedsmand (nr. 5); fredede ejendomme med tinglyst bevaringsdeklaration (nr. 6); forsamlingshuse, der ikke drives erhvervsmæssigt (nr. 7); og Danmarks Nationalbank i det omfang, banken er fritaget efter § 21 i lov om Danmarks Nationalbank (nr. 8).

Afgrænsningen af nr. 6 er snæver på to måder: fritagelsen omfatter kun "den bebyggede grund, gårdsplads og have", og den gælder ikke, hvis ejeren er staten, en region, en kommune, en kirke eller et præsteembed – eller hvis ejerens budgetterede driftsudgifter dækkes for mere end 50 pct. af offentlige tilskud. For forsamlingshuse efter nr. 7 er det udtrykkeligt fastslået, at en sammenhængende have er omfattet, selv om den matrikulært udgør en eller flere selvstændige, særskilt vurderede ejendomme.

De diplomatiske og konsulære fritagelser er blevet præciseret i lyset af Wienerkonventionerne. Ved [lov nr. 1471 af 10. december 2024](#) blev ordet »besiddes« to steder i nr. 3 ændret til »ejes« for at præcisere, at fritagelse forudsætter ejerskab; der blev indsat en betingelse om, at familiemedlemmer tilhørende husstanden ikke må være statsborgere i modtagerstaten; og i nr. 4 og 5 udgik ordene »eller er lejet af«, således at fritagelse for konsulatområder kun gælder, når disse **ejes** af udsenderstaten – udtrykkeligt begrundet i overensstemmelse med Wienerkonventionen om konsulære forbindelser. Ændringerne trådte i kraft 1. januar 2025 og er endnu ikke konsolideret ind i den offentliggjorte lovtekst.

Opfylder kun en del af ejendommen betingelserne, er kun den tilsvarende del af grundværdien fritaget, jf. [§ 5, stk. 2](#). Det er told- og skatteforvaltningen – ikke kommunen – der som en del af vurderingen foretager skønnet over fritagelsens omfang og fordelingen af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt. Fordelingen foretages første gang i den vurdering, der er foretaget i kalenderåret før det skatteår, hvor ændringen første gang skal have virkning.

Endelig indeholder [§ 6](#) en selvstændig obligatorisk fritagelse: kommunalbestyrelsen **skal** meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af ejendomme, der er ramt af kystnedbrydning, og fritagelsen gælder, indtil en ny ansættelse kan lægges til grund ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1, 2](#)[Ejendomsskatteloven § 6](#)

§ 3 Bevillingsmæssig fritagelse efter §§ 7 og 8 – og grænserne for at trække den tilbage

Ved siden af de objektive fritagelser står to bevillingsmæssige ordninger, hvor kommunalbestyrelsen **kan** fritage.

[Ejendomsskatteloven § 7, stk. 1](#), omfatter fem grupper af privat- eller organisationsejede ejendomme: skoler, hospitaler, sygehuse, socialt godkendte institutioner, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer (nr. 1 – dog kun den bebyggede grund samt gårdsplads og have); sports- og idrætsanlæg tilhørende gymnastik-, idræts- og skytteforeninger eller andre organisationer med sports- og idrætsformål, for den del der direkte eller indirekte anvendes til sport og idræt (nr. 2); ungdomslejre, lejrpladser og feriekolonier, når

ejeren er en organisation med friluftsliv som hovedformål (nr. 3); ejendomme ejet af almenvelgørende stiftelser eller institutioner med almennyttige formål og anvendt til institutionens formål (nr. 4); og gas-, vand- og fjernvarmeværker med åben leveringsadgang og vedtægtsbestemt formålsbinding af indtægterne (nr. 5). Også her gælder, at delvis opfyldelse kun fritager den tilsvarende del af grundværdien, og at fordelingsskønnet ligger hos told- og skatteforvaltningen, jf. § 7, stk. 2.

[Ejendomsskatteloven § 8](#) er den klassiske "byplanmæssige" fritagelse: kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse, hvis den *af samfundsmæssige hensyn* ønsker, at private grunde ikke bebygges, eller at en bebyggelse bevares. Fritagelsen gives for én vurderingsperiode ad gangen og er betinget af, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke at ændre grundens udnyttelse uden tilladelse. Foretager ejeren alligevel bygningsforanstaltninger i strid med betingelserne, bestemmer kommunalbestyrelsen, om og i hvilket omfang fritagelsen bortfalder – med virkning fra førstkommande 1. januar. Skattestyrelsen bemærker i [Den juridiske vejledning C.H.4.3.3.3](#), at bestemmelsen – der med sproglige ændringer viderefører § 9, stk. 1, 1. pkt., i den tidligere lov om kommunal ejendomsskat – antages anvendt i begrænset omfang, fordi den udvidede byplan- og zonetilslutning har reduceret dens betydning.

Det forvaltningsretlige tyngdepunkt ligger i **tilbagekaldelsen**. Folketingets Ombudsmand behandlede i [FOB 2015-15](#) en golfklubs klage over, at kommunen med virkning fra 1. januar 2012 tilbagekaldte en flerårig fritagelse som led i en generel budgetbeslutning om at afskaffe tidligere bevilgede fritagelser. Ombudsmanden lagde til grund, at der var tale om et **løbende retsforhold**, og at kommunen var berettiget til at tilbagekalde den begunstigende afgørelse. Derimod havde tilbagekaldelsen efter ombudsmandens opfattelse tilbagevirkende kraft, og han fastholdt det klare udgangspunkt om, at der heller ikke i løbende retsforhold kan ske tilbagekaldelse med tilbagevirkende kraft af begunstigende forvaltningsakter. Særlige omstændigheder – herunder at grundejerne allerede i marts 2011 havde modtaget en varslingskrivelse og i december 2011 fik partshøring sammen med ejendomsskattebilletten – førte dog til, at ombudsmanden ikke fandt tilstrækkeligt grundlag for at henstille, at kommunen genoptog sagen om virkningstidspunktet. Udtalelsen er i praksis retningsgivende for, hvordan kommuner skal varsle og partshøre, når en fritagelsespraksis afskaffes.

Endelig giver [§ 10](#) mulighed for at fritage for **stigningen** i grundskyld og dækningsafgift, når grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af et ændret plangrundlag, og ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang end tilladt før planændringen. Fritagelsen bortfalder senest 10 år efter værdiændringen, ved bortfald af betingelsen eller ved afståelse til andre end ejerens ægtefælle. For vindmølle- og solcelleanlæg er ordningen skærpet til en **pligt**: kommunalbestyrelsen *skal* efter [§ 10, stk. 3](#) meddele fritagelse for hele stigningen, når planændringen giver mulighed for opførelse af vindmølle- eller solcelleanlæg, dog kun i 3 år og senest indtil aftale om nettilslutning indgås.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 7, stk. 1, 2](#)[Ejendomsskatteloven § 8](#)[Ejendomsskatteloven § 10, stk. 1, 3](#)

Dækningsafgift af offentlige ejendomme efter § 11 – herunder kongelige slotte

§ 4

[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 1](#), giver kommunalbestyrelsen adgang til at pålægge ejere af ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter [§ 5, stk. 1, nr. 2 eller 8](#), dækningsafgift af grundværdien som bidrag til de udgifter, ejendommen medfører for kommunen. Konstruktionen er bevidst: en ejendom, der er fritaget for grundskyld,

kan altså alligevel pålægges en kommunal afgift. Af forarbejderne fremgår, at statens, kommunernes og regionernes ejendomme pålægges dækningsafgift, "uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning, skole, sygehus, museum m.v." – anvendelsen er her uden betydning, det er ejerskabet, der udløser afgiftspligten.

For kongelige slotte gælder en særlig, historisk betinget ordning i [§ 11, stk. 2](#), hvorefter kommunalbestyrelsen "i særlige tilfælde" kan pålægge dækningsafgift af ejendomme fritaget efter [§ 5, stk. 1, nr. 1](#). Forarbejderne redegør udførligt for baggrunden: det er ikke anset for rimeligt at give generel hjemmel til at afgiftsbelægge de kongelige slotte, og kompetencen, der tidligere lå hos indenrigs- og sundhedsministeren, er nu henlagt til kommunalbestyrelsen. Praksis er konkret afgrænset:

Indenrigsministeriet har i 1968 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af de fire palæer på Amalienborg samt den del af Christiansborg Slot med tilbygninger, der er stillet til rådighed for kongen. I tilknytning hertil har Indenrigs- og Sundhedsministeriet i 2003 meddelt Københavns Kommune tilladelse til, at der opkræves dækningsafgift af Amaliegade 18 (Det Gule Palæ).

Efter [§ 11, stk. 3](#), kan kommunalbestyrelsen helt eller delvis fritage ejendomme tilhørende andre kommuner og vedkommende region samt ejendomme i sameje mellem kommunen og regioner eller staten.

Afgrænsningsspørgsmålet ved **delvis** fritagelse for grundskyld har været prøvet i Højesteret. I [Sag 123/2011](#) af 15. juni 2012 tog Højesteret stilling til opgørelsen af dækningsafgift, når en offentlig ejendom kun var delvist fritaget for grundskyld efter den dagældende [§ 7, stk. 1](#), i lov om kommunal ejendomsskat, sammenholdt med afgiftshjemlen i [§ 23, stk. 1](#). Princippet – der allerede fremgik af det historiske fortolkningscirkulære – er, at dækningsafgiften af offentlige ejendomme alene kan omfatte **den fritagne del**: efter [cirkulæret om den kommunale ejendomsbeskatning](#) svares der af delvis fritagne offentlige ejendomme dækningsafgift af den del af værdien, der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling vedrører den fritagne del. Efter gældende ret svarer dette til, at dækningsafgiften efter [§ 11](#) pålægges af den del af grundværdien, der ifølge Skatteforvaltningens fordeling vedrører den fritagne del.

Dækningsafgiften af [§ 11](#)-ejendomme er økonomisk fastfrosset: efter [§ 29, stk. 1](#), opkræver kommunalbestyrelsen for hvert af kalenderårene 2024-2028 et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2023. Disse ejendomme er derfor heller ikke omfattet af stigningsbegrænsningsordningen.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 1-3](#)[Ejendomsskatteloven § 29, stk. 1](#)PRAKSIS **Højesteret** · Opgørelse af dækningsafgift ved delvis fritagelse for grundskyld for offentlige ejendomme 15.06.2012

§ 5 "Lignende øjemed" i [§ 12, stk. 1](#) – den bærende afgrænsningspraksis

Kernen i erhvervsdækningsafgiften er [ejendomsskatteloven § 12, stk. 1](#), hvorefter kommunalbestyrelsen kan pålægge ejere af ejendomme, "der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed", dækningsafgift af grundværdien. Bestemmelsen er ifølge forarbejderne "med sproglige ændringer en videreførelse af [§ 23 A, stk. 1, 1. pkt.](#), i lov om kommunal ejendomsskat", og lovgiver har udtrykkeligt tilkendegivet, at:

Med forslaget tilsigtes det ikke at ændre på afgrænsningen mellem anvendelser af ejendomme, der efter praksis anses for dækningsafgiftspligtige, og anvendelser af ejendomme, der efter praksis ikke anses for dækningsafgiftspligtige.

Den bærende retskilde er derfor fortsat Indenrigsministeriets cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning, som forarbejderne henviser direkte til. Cirkulærets [afsnit om dækningsafgiftspligtige ejendomme](#) opstiller den klassiske sondring:

Bestemmelsen skal forstås snævert efter sin ordlyd og omfatter som hovedregel kun kontor-, forretnings-, hotel-, værksteds- og fabriksejendomme. Der er dog også givet adgang til at påligne ejendomme, der anvendes i »lignende øjemed«, dækningsafgift.

Cirkulæret opdeler herefter praksis i tre lag:

- **Omfattethed:** banker, sparekasser, biografer, restaurationer, slagterier, mejerier, skibsværfter, teglværker, kraftværker, varmeværker, vaskerier og servicestationer. Endvidere lagerbygninger, pakhuse, siloanlæg, tankanlæg og kølehuse, "idet sådanne bygninger og anlæg sædvanligvis anvendes som led i en forretnings- eller fabrikationsvirksomhed".
- **Ikke omfattet:** selvstændige garageanlæg, busstationer samt Falck- og Zonestationer. Heller ikke landbrugs- og skovbrugsejendomme, frugtplantager, gartnerier og havebrug er omfattet – dækningsafgiften rammer altså ikke alle erhvervsejendomme.
- **Accessoriske lokaler:** bygninger og lokaler til andre formål, der udgør "en ganske underordnet del af den samlede ejendom" og indgår som et naturligt led i den dækningsafgiftspligtige virksomhed, er omfattet – fx portnerboligen ved en fabrik samt hoteldirektørens og krojerens lejligheder. Derimod er mejeribestyrerboligen, brugsforeningsuddelerboligen og direktørboligen ved fabriken eller banken normalt **ikke** omfattet.

Cirkulæret indeholder også en praktisk tommelfingerregel for hoteller: "Om en virksomhed er dækningsafgiftspligtig som hotel eller lignende antages at kunne afgøres ud fra, om virksomheden kræver bevilling efter bevrterlovgivningen. Almindelige pensionater og sommerpensionater vil således normalt ikke være omfattet."

To forhold er afgørende ved den konkrete subsumption. For det første er det **ejendommens faktiske lovlige anvendelse**, der er bestemmende. For det andet er erhvervsmæssig udlejning ikke i sig selv et dækningsafgiftspligtigt formål – for udlejede ejendomme er det **lejerens** anvendelse af det lejede, der afgør spørgsmålet, jf. [Den juridiske vejledning C.H.4.4.5.1](#). Kompetencen til at vurdere, hvad der udgør "lignende øjemed", ligger hos kommunalbestyrelsen.

LOV

Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1

§ 6 Tankanlægget og yogaholdet – domstolenes prøvelse af "lignende øjemed"

To sagskomplekser bærer den nyere domstolspraksis om afgrænsningen.

Råolietankanlægget i Fredericia. I [BS-1136/2007-KOL](#) af 18. marts 2008 gjorde DONG Oil Pipe A/S gældende, at selskabets tankanlæg – seks råolietanke, sloptanke og en vandseparationsenhed på en 204.042 m² stor grund, fuldautomatisk drevet fra et kontrolrum hos Dansk Shell og uden opholds- eller velfærdsfaciliteter – hverken faldt under lovens kategorier eller påførte kommunen mærkbare udgifter. Selskabet krævede

tilbagebetaling af dækningsafgift fra 1. juli 2002. Retten afviste begge synspunkter. Om anvendelseskriteriet hedder det:

Da der på sagsøgerens tankanlæg, som A/S Dansk Shell servicerer for et årligt vederlag på ca. 22 mio. kr., foretages vandseparation, inden råolien fortsætter til dens ejere, der udnytter råolien erhvervsmæssigt, og da tankanlægget er en integreret del af sagsøgerens indbringelse af betydelige mængder råolie fra Nordsøen, findes tankanlægget at være en erhvervsejendom, der 'anvendes til lignende øjemed', jf. ejendomsbeskatningslovens § 23a, stk. 1.

Om udgiftskriteriet lagde retten vægt på, at anlægget var kategoriseret som særlig farlig virksomhed, hvilket havde foranlediget kommunen til at anskaffe et tredje slukningstog:

Det må endvidere på baggrund af Vidne 2 og Vidne 3's vidneforklaringer lægges til grund, at sagsøgerens tankanlæg, der er kategoriseret som særlig farlig virksomhed, og som efter Vidne 1's forklaring er under udvidelse med et degasningsanlæg for 80 mio. kr., påfører sagsøgte udgifter til vedligeholdelse, renholdelse og belysning af veje samt navnligt brandberedskab.

Fredericia Kommune blev frifundet, og selskabet pålagt 250.000 kr. i sagsomkostninger. Vestre Landsret stadfæstede afgørelsen ved [BS-525/2008-VLR](#) af 19. november 2008. Sagen bekræfter cirkulærets udsagn om, at tank- og siloanlæg er omfattet, når de indgår som led i en forretnings- eller fabrikationsvirksomhed – og at fuld automatisering ikke i sig selv fritager.

Yogalokalerne i København. Sagskomplekset mellem FOF København og Københavns Kommune gennemløb tre instanser. Byretten afgjorde [BS-10333/2017-KBH](#) den 8. marts 2019, Østre Landsret afsagde [BS-17113/2019-OLR](#) den 13. november 2020, og Højesteret afgjorde sagen endeligt ved [BS-27829/2021-HJR](#) af 22. april 2022. Højesteret fastslog, at anvendelse af lokaler til yoga i regi af en folkeoplysende forening udløser dækningsafgift som "lignende øjemed" efter § 23 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat. Afgørelsen har betydelig rækkevidde: hverken den begrænsede tidsmæssige benyttelse af lokalerne eller foreningens folkeoplysende, ikke-kommercielle karakter afskærer afgiftspligt. Det svarer til cirkulærets bemærkning om, at dækningsafgiften "omfatter også ejendomme, der ikke anvendes erhvervsmæssigt, men f.eks. til foreningskontorer".

Et væsentligt fortolkningsbidrag findes i Skattestyrelsens [beskrivelse af udgiftskriteriet](#): det er et krav, at dækningsafgiften skal bidrage til at dække de udgifter, ejendommen påfører kommunen – men "det er ikke et krav, at det kan påvises, at den enkelte ejendom rent faktisk påfører kommunen disse udgifter". Forarbejderne til § 12 præciserer samme punkt: dækningsafgiften anvendes til kommunens udgifter i almindelighed og er ikke øremærket den enkelte ejendom.

LOV	Ejendomsskatteoven § 12, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Anvendelse af lokaler til yoga i regi af folkeoplysende forening udløser dækningsafgift som "lignende øjemed"	22.04.2022
	Landsretten · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold	13.11.2020
	Landsretten · DONG Oil Pipe A/S mod Fredericia Kommune: Stadfæstelse af dækningsafgift for tankanlæg	19.11.2008
	Byretten · FOF København vs. Københavns Kommune - Sag om dækningsafgift for folkeoplysende aktiviteter	08.03.2019
	Byretten · Sag om dækningsafgift for tankanlæg i Fredericia	18.03.2008

§ 7 Mere-end-halvdelen-reglen og fordelingsskønnet i § 12, stk. 2-5

Ejendomme, der kun **delvis** anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, kan efter [§ 12, stk. 2](#), kun pålægges dækningsafgift, når grundværdien vedrørende den afgiftspligtige del udgør **mere end halvdelen** af grundværdien for hele ejendommen. Fordelingen foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret, og hvor den dækningsafgiftspligtige anvendelse sker fra bygninger på fremmed grund (ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 3), fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi til grundværdien af den fremmede grund.

Forarbejderne illustrerer mekanikken konkret: "Anvendes eksempelvis 60 pct. af den samlede bygningsmasse til dækningsafgiftspligtig virksomhed, vil tilsvarende 60 pct. af den samlede grundværdi skulle henføres til beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften." Samme eksempel gengives i [Den juridiske vejledning C.H.4.4.5.2](#).

Samspillet med grundskyldsfritagelserne er reguleret i [§ 12, stk. 3](#) og [stk. 4](#). Hovedreglen er kategorisk: ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter § 5, stk. 1, kan **ikke** pålægges erhvervsdækningsafgift – "også selv om der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed", som forarbejderne udtrykker det med kongelige slotte og fredede ejendomme som eksempler. Ved delvis fritagelse efter § 5, stk. 2, kan dækningsafgift alene pålægges den ikkefritagne del, og ved 50 pct.-prøven skal der ses **bort fra** fritagelsen. Forarbejderne gennemregner konsekvensen: skønnes 60 pct. af grundværdien fritaget efter § 5, og benyttes 30 pct. af den ikkefritagne del samt hele den fritagne del til dækningsafgiftspligtige formål, skal der fortsat pålægges dækningsafgift af de 40 pct., der ikke er fritaget – mens der ikke skal pålægges dækningsafgift, hvis alene 50 pct. af grundværdien benyttes til afgiftspligtige formål.

Et vigtigt punkt vedrører **udlejning til ambassader**. Forarbejderne fastslår, at fordi dækningsafgiften påhviler ejeren, har det ikke betydning, at der udlejes til en ambassade, der selv ville være fritaget som ejer: "En ejerlejlighed, der er udlejet til en ambassade, og som anvendes til kontor, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift."

Kompetencefordelingen i [§ 12, stk. 5](#), er den praktisk mest betydningsfulde nydannelse. Told- og skatteforvaltningen foretager som en del af vurderingen skønnet over, hvor stor en del af ejendommen der kan fritages, og hvor stor en del der kan pålægges dækningsafgift – og vurderer samtidig, om 50 pct.-betingelsen er opfyldt. Forarbejderne trækker konsekvensen skarpt op:

En kommunal administrativ varsling meddelt Skatteforvaltningen om indsættelse af dækningsafgift vil som følge af Skatteforvaltningens skøn over, hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til den fritagne del henholdsvis den ikkefritagne del, kunne medføre, at ejendommen alligevel ikke pålignes dækningsafgift.

Kommunens kompetence angår altså alene, **om** der på ejendommen foregår dækningsafgiftspligtig virksomhed; Skatteforvaltningens kompetence angår, **hvor stor en del** af ejendommen der anvendes således.

Skatterådets praksis under den tidligere forskelsværdibaserede ordning illustrerer, hvor afgørende fordelingen er. I [SKM2014.457.SR](#) af 26. juni 2014 var den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi fejlagtigt sat til 55,44 pct. af den samlede forskelsværdi. Skatterådet genoptog ekstraordinært vurderingerne pr. 1. oktober 2005 og 2006, idet "det må tilskrives vurderingsmyndigheden, at forskelsværdien ikke er fordelt korrekt", og nedsatte andelen til 39,19 pct. – hvorved ejendommen ikke længere var dækningsafgiftspligtig. Tilsvarende fordelings- og korrektionssager ses i [SKM2012.494.SR](#) og [SKM2012.495.SR](#), ligesom en nedsat ejendomsværdi slog direkte igennem på den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi i [SKM2011.626.SR](#), hvor forskelsværdien for et vandforsyningsanlæg faldt fra 18.368.000 kr. til 3.968.000 kr.

LOV	Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1, 2	Ejendomsskatteloven § 12, stk. 2-5	
PRAKSIS	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi		26.06.2014
	Skatterådet · Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi		04.09.2012
	Skatterådet · Fordeling af forskelsværdi på blandet ejendom		04.09.2012
	Skatterådet · Ejendomsværdi for vandforsyningsvirksomhed nedsat efter genoptagelse		27.09.2011

§ 8 Beskatningsgrundlag og satser – 80 pct.-reglen, satsloftet og de kommunale bilag

Beskatningsgrundlaget for grundskyld udgør efter [§ 17, stk. 2](#), 80 pct. af den grundværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er ansat for ejendommen i det forudgående indkomstår eller kalenderår. For produktionsjord udgør beskatningsgrundlaget hele grundværdien, jf. [§ 17, stk. 3](#). Selve grundskylden opgøres som beskatningsgrundlaget ganget med satsen i § 28 med fradrag for grundforbedringer efter ejendomsvurderingslovens §§ 22 og 23 samt for fritagelse efter § 5, stk. 2, og § 7, stk. 2, og derefter fradrag for rabat efter § 40 eller stigningsbegrænsning efter § 45.

For dækningsafgiften er grundlaget differentieret, jf. [§ 20, stk. 1](#): for § 11-ejendomme anvendes **hele** grundværdien fra det forudgående kalenderår, for § 12-ejendomme **80 pct.** heraf. Anvendes en § 12-ejendom kun en del af kalenderåret til afgiftspligtigt formål, pålægges kun delvis dækningsafgift, og told- og skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt på grundlag af de perioder, hvori ejendommen anvendes således, jf. [§ 20, stk. 2](#).

Satsstrukturen er dobbeltbundet. Efter [§ 28, stk. 1](#), fastsætter kommunalbestyrelsen grundskyldssatsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af årsbudgettet; satsen kan højst udgøre 30 promille, men for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028 kan den ikke fastsættes højere end den kommunespecifikke sats i lovens bilag 1. For produktionsjord skal satsen mindst udgøre 1,2 promille og højst 7,2 promille, og for 2024-2028 ikke højere end satsen for skatteåret 2023, jf. [§ 28, stk. 2](#).

For dækningsafgiften gælder efter [§ 29, stk. 2](#), at satsen efter § 12, stk. 1, højst kan udgøre 10 promille, og at samme promille anvendes på den del af grundværdien, der efter § 12, stk. 2, anvendes til afgiftspligtige formål. Den kommunale bevægelsesfrihed er dog kraftigt beskåret i indfasningsperioden: efter [§ 29, stk. 3](#), kan kommunalbestyrelsen for 2024-2028 ikke fastsætte satsen højere end angivet i bilag 2 – og for kommuner, der **ikke** er angivet i bilag 2, kan der i perioden slet ikke indføres dækningsafgift efter § 12, stk. 1. Kombineret med fastfrysningen af § 11-afgiften i § 29, stk. 1, betyder det, at dækningsafgiftens samlede kommunale provenu er politisk låst frem til og med 2028.

De historiske beregningsprincipper er dermed forenklet markant. Under den tidligere ordning blev erhvervsdækningsafgiften beregnet af **forskelsværdien** (ejendomsværdi minus grundværdi), hvilket gav anledning til komplicerede samspil med ejendomsskylden – normalvedtægterne i det historiske cirkulære indeholdt fx særlige aftrapningsregler for **blandede forretnings- og beboelsesejendomme**. Efter ejendomsskatteloven beregnes både grundskyld og dækningsafgift udelukkende af grundværdien.

Som illustration af, hvor følsom beskattningen er over for det underliggende ansættelsesgrundlag, kan nævnes Højesterets dom i [Sag 55/2016](#) af 7. februar 2017 om fastlæggelsen af basisår for grundskatteloftet ved en nyudstykket ejendom – en problemstilling, der under den nugældende lov er afløst af stigningsbegrænsningsordningerne i kapitel 8.

LOV

Ejendomsskatteloven § 17, stk. 1-3

Ejendomsskatteloven § 20, stk. 1, 2

Ejendomsskatteloven § 28, stk. 1, 2

Ejendomsskatteloven § 29, stk. 1-3

PRAKSIS Højesteret · Fastlæggelse af basisår for grundskatteloft ved nyudstykket ejendom

07.02.2017

§ 9 Rabat efter § 40 og stigningsbegrænsning for grundskyld og dækningsafgift

Overgangen til de nye vurderinger blev ledsaget af to beskyttelsesmekanismer.

Skatterabatten i § 40 opgøres som summen af rabat i ejendomsværdiskat (stk. 2) og rabat i grundskyld (stk. 3), hvor et positivt forskelsbeløb for den ene skatteart modregnes af et eventuelt negativt forskelsbeløb for den anden. Rabatterne kan ikke blive negative, og den samlede rabat fastholdes nominelt, jf. § 40, stk. 5. Kan der ikke opgøres en samlet rabat, opgøres rabatten særskilt for hver skatteart, jf. § 40, stk. 4.

Stigningsbegrænsningen for grundskyld i § 45 fastsætter, at grundskylden for 2024 udgør det laveste af grundskylden opgjort efter kapitel 1-5 og grundskylden opgjort efter den tidligere lov om kommunal ejendomsskat med 2023-promillen og en reguleringsprocent på 2,8 pct. For 2025 og frem udgør grundskylden det laveste af den fuldt indfasede grundskyld og det forudgående års grundskyld med tillæg af 4,75 pct. af den fulde grundskyld – dog kun 3,50 pct. til og med 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v. For nyopståede ejendomme, omkategoriserede ejendomme og ejendomme, hvis BFE-nummer bortfalder, gælder ingen begrænsning det første år, jf. § 45, stk. 3.

Stigningsbegrænsningen for erhvervsdækningsafgift blev indført senere, ved [lov nr. 1471 af 10. december 2024](#), som indsatte §§ 45 a-45 d i ejendomsskatteloven. Bestemmelserne er endnu ikke konsolideret ind i den offentliggjorte lovtekst, men er beskrevet i [Den juridiske vejledning C.H.4.6.3](#). Ordningen indebærer, at dækningsafgiften for et kalenderår udgør det laveste af (1) dækningsafgiften opgjort efter kapitel 1-5 og (2) den opkrævede dækningsafgift året før med tillæg af 10 pct. af beløbet efter nr. 1. Formålet er ifølge vejledningen at sikre mod pludselige markante stigninger, så stigningerne indfases over tid.

Skattestyrelsens eksempel illustrerer effekten:

År	Fuldt indfaset dækningsafgift	Foregående års afgift	Tillæg (10 pct. af fuld afgift)	Opkrævet afgift
2023	–	–	–	20.000 kr.
2024	40.000 kr.	20.000 kr.	4.000 kr.	24.000 kr.

2025	40.000 kr.	24.000 kr.	4.000 kr.	28.000 kr.
------	------------	------------	-----------	------------

Ordningen omfatter **alle** stigninger, uanset om de skyldes en ny vurdering, en ændret dækningsafgiftspromille eller en forøgelse af den afgiftspligtige andel af grundværdien. Den omfatter derimod ikke dækningsafgift af offentlige ejendomme efter § 11, og efter § 45 d, stk. 2, udgør afgiften det første år altid den fuldt opgjorte afgift for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift året før – fx nyopførte ejendomme.

Begrænsningens rækkevidde ved **foreløbige** beregninger er afklaret i nyere praksis. I Landsskatterettens afgørelse [25-0012008](#) af 6. maj 2026 blev en foreløbig dækningsafgift for 2025 på 362.300 kr. stadfæstet, idet stigningsbegrænsningen ikke fandt anvendelse ved den foreløbige beregning. Afgørelsen bygger på [§ 20, stk. 2](#), [§ 12](#) og [§ 33, stk. 6](#) sammenholdt med ejendomsvurderingslovens § 89 c, stk. 1. For ejere af erhvervsejendomme betyder det, at beskyttelsen mod stigninger først slår igennem, når det endelige beskatningsgrundlag foreligger – og at man i mellemtiden må benytte valgmuligheden i § 33, stk. 6.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 20, stk. 2](#)
[Ejendomsskatteloven § 33, stk. 6](#)
[Ejendomsskatteloven § 40, stk. 1-5](#)
[Ejendomsskatteloven § 45, stk. 1-3](#)

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

06.05.2026

§ 10 Opkrævning via skattekontoen, foreløbige beregninger og forrentet tilbagebetaling

Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end dem, der opkræves via forskuds- og årsopgørelsen, 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, forvaltningen har fastsat, jf. [§ 33, stk. 1](#). Falder sidste rettidige betalingsdag på en banklukkedag, forlænges fristen til følgende bankdag.

Opkrævningen sker hos **hovedejeren**, jf. [§ 33, stk. 2](#). Ejers ejendommen 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 sidste rettidige betalingsdag, sendes rykker til eventuelle andre ejere, inden beløbet overdrages til inddrivelse. Hovedejerreglen kan få betydning i utraditionelle ejerkonstruktioner – Skatterådet bemærkede således i [SKM2026.333.SR](#) af 20. juli 2026, hvor en boligejer solgte 30 pct. af sin bolig til et ejendomskommanditselskab, at opkrævningen af grundskyld fremover ville påhvile hovedejeren efter § 33, stk. 1 og 2.

En central praktisk problemstilling er, at raterne ofte forfalder, før vurderingen for det forudgående kalenderår er offentliggjort. [§ 33, stk. 3](#), løser dette ved, at raten da beregnes **foreløbigt** på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering. Efterreguleringen er tosidet:

- Viser den endelige beregning, at der er opkrævet **for meget**, udbetales det overskydende beløb via skattekontoen senest ved forfald af anden rate – eller ved en særskilt tilbagebetaling, hvis vurderingen ikke er offentliggjort inden da, jf. [§ 33, stk. 4](#). Hovedejeren har krav på forrentning efter [§ 34, stk. 4](#), dvs. efter opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint, beregnet fra ratens sidste rettidige betalingsdag til og med reguleringsdagen, dagligt beregnet og månedligt tilskrevet.
-

Viser beregningen, at der er opkrævet **for lidt**, opkræves det manglende beløb på årets anden rate eller ved særskilt opkrævning, jf. § 33, stk. 5. Pante- og fortrinsrettens virkningsperiode på 2 år og 3 måneder løber da fra forfaldstidspunktet for denne opkrævning.

For dækningsafgiftens vedkommende giver § 33, stk. 6, en særlig sikkerhedsventil: frem til udsendelsen af den første almindelige vurdering eller omvurdering kan ejeren ved henvendelse til told- og skatteforvaltningen få den foreløbigt beregnede dækningsafgift ændret, så den udgør samme beløb som opkrævet for kalenderåret 2023. Muligheden gælder dog ikke ejendomme, der først blev dækningsafgiftspligtige 1. januar 2024 eller senere, eller ejendomme, der ikke blev opkrævet dækningsafgift i 2023. Valgmuligheden blev udvidet ved lov nr. 594 af 4. juni 2024, så ejere frit kan vælge et foreløbigt beløb mellem 2023-afgiften og den foreløbigt beregnede afgift, ligesom lov nr. 1564 af 12. december 2023 tilpassede bestemmelsen til de foreløbige vurderinger efter ejendomsvurderingslovens § 89 c.

Endelig følger det af § 34, stk. 1, at klage over ansættelsen ikke fritager for pligt til betaling til forfaldstid, og af § 34, stk. 2, at pante- og fortrinsretten forlænges med den periode, der gives henstand for.

LOV

Ejendomsskatteoven § 33, stk. 1-6

Ejendomsskatteoven § 34, stk. 1-4

PRAKSIS

Skatterådet · Brugsafgift ved delvist boligsalg til ejendomskommanditselskab ikke fradragsberettiget 20.07.2026
rente – ejendomsværdiskat opgøres fortsat efter ejerandel

Hæftelse, pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder og inddrivelse hos § 11 ny ejer

Hæftelsesreglerne for grundskyld i § 4, stk. 4-8, og for dækningsafgift i § 11, stk. 4-8, er spejlbilleder af hinanden og er blandt lovens mest praktisk indgribende bestemmelser.

Skattepligten påhviler den, der på **forfaldstidspunktet** ejer ejendommen ifølge et autoritativt register (CPR, CVR eller Ejerfortegnelsen). Et ejerskifte efter forfaldstidspunktet har ifølge forarbejderne "ingen betydning for den personlige og ubegrænsede hæftelse" – men pantehæftelsen skifter karakter og bliver en tredjemandspanteret på den ejerskiftede ejendom.

Afgiften hæfter på den faste ejendom i dens helhed med **pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder**, jf. § 11, stk. 5. Retten er en lovbestemt panteret, der er fortrinsstillet før alle tinglyste hæftelser og anden pantegæld. Forarbejderne forklarer virkningen: restanceinddrivelsesmyndigheden kan anvende pante- og fortrinsretten til at foretage udlæg med henblik på gennem tvangsauktion at opnå dækning, jf. retsplejelovens § 538, og "Skatteforvaltningen vil med forslaget således forventeligt opnå fuld dækning af dækningsafgift i tilfælde af inddrivelse". Til gengæld omfatter pante- og fortrinsretten **ikke gebyrer og renter** – hvilket forarbejderne begrundes med skattekontoens saldoprincip, hvor forvaltningen ikke systemmæssigt kan udskille den andel af gebyrer og renter, der vedrører dækningsafgift. En ny ejer hæfter derfor alene for hovedstolen.

Fristens retlige natur er udførligt behandlet i forarbejderne, der tager udgangspunkt i § 2 i forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 (amtstueforordningen), hvorefter reelle skatter og afgifter kun nyder fortrinsret i 2 år fra forfald, men holdes i kraft, når restancerne senest 3 måneder efter er beordret til inddrivelse. Forarbejderne lægger til grund, at også panteretten bortfalder ved fristens udløb:

Det lægges derfor samlet til grund, at der ved bortfald af fortrinsretten efter udløbet af de 2 år og 3 måneder alene vil bestå en simpel fordring, som indebærer en personlig og ubegrænset hæftelse for ejeren af ejendommen på forfaldstidspunktet for fordringen, hvorimod der ikke længere vil være panteret i ejendommen for fordringen.

Forarbejderne noterer samtidig, at Vestre Landsret nåede til et andet resultat i kendelse af 31. maj 2010, j.nr. B-2031-09, hvor det blev anført, at amtsstueforordningens § 2 "alene vedrører bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten". Landsrettens kendelse indeholder efter forarbejdernes vurdering ingen begrundelse for fortolkningen, og amtsstueforordningens § 2 var hverken påberåbt eller omtalt af parterne. Retsstillingen på dette punkt må derfor betegnes som omdiskuteret, men lovgiver har lagt den snævre fortolkning til grund.

Inddrivelsesforløbet er reguleret trin for trin. Ubetalt afgift oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure efter opkrævningslovens § 16 c, stk. 4, forgæves er gennemført over for den, der var ejer på forfaldstidspunktet, jf. § 11, stk. 6. Indtræder der ejerskifte efter forfaldstidspunktet eller under inddrivelsen, kan afgiften inddrives hos den nye ejer ved udlæg i ejendommen, og §§ 2, stk. 3-5, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige finder ikke anvendelse over for den nye ejer. Inden udlæg gennemføres, skal restanceinddrivelsesmyndigheden efter § 11, stk. 7, underrette den nye ejer om dennes **solidariske, subsidiære og begrænsede** hæftelse og opfordre til frivillig opfyldelse – en pligt, der ifølge forarbejderne går videre end retsplejelovens § 496, stk. 1.

Som modstykke til køberens risiko bestemmer § 11, stk. 5, 3. pkt., at oplysninger om størrelsen af skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom, skal være **tilgængelige for offentligheden**. Forarbejderne forklarer, at bestemmelsen udgør en undtagelse til Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt i skatteforvaltningslovens § 17, stk. 1, og er begrundet i hensynet til potentielle købere – der efter 1. januar 2024 ikke længere kan rekvirere oplysningerne via Erhvervsstyrelsens ejendomsdatarapport, men i stedet må rette skriftlig eller telefonisk henvendelse til Skatteforvaltningen.

LOV

EjendomsskatteLoven § 4, stk. 4-8

EjendomsskatteLoven § 11, stk. 4-8

EjendomsskatteLoven § 34, stk. 2

Klage, genoptagelse og domstolsprøvelse – den delte

§ 12 prøvelsesadgang

Prøvelsesadgangen følger kompetencefordelingen og er derfor delt i to spor.

Kommunalbestyrelsens afgørelser – om der skal opkræves dækningsafgift, om en ejendom anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål, og om fritagelse efter §§ 5-8 – kan efter Skattestyrelsens beskrivelse i [Den juridiske vejledning C.H.4.3.3.3](#) ikke påklages i det administrative system på Skatteministeriets område. De kan derimod indbringes for domstolene, hvilket netop er den vej, både DONG Oil Pipe-sagen og FOF-sagskomplekset har fulgt. Forarbejderne til § 12 bekræfter, at "Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for dækningsafgift, kan som hidtil indbringes for domstolene".

Skatteforvaltningens ansættelser og fordelinger har derimod fået en ny retlig placering. Under den tidligere lov om kommunal ejendomsskat var ansættelser og fordelinger til brug for opkrævning af dækningsafgift ifølge forarbejderne ikke foretaget i medfør af ejendomsvurderingsloven, hvorfor de "ikke kan genoptages efter

reglerne om genoptagelse af vurderinger i skatteforvaltningsloven". Med ejendomsskatteloven og den samtidige ændring af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., blev dette vendt om:

Der betyder også, at ansættelser og fordelinger foretaget efter nærværende forslag til ejendomsskattelov vil kunne påklages administrativt eller genoptages efter reglerne på vurderingsområdet. Disse afgørelser vil derfor være en del af vurderingen og vil kunne påklages og genoptages efter reglerne i henholdsvis skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b og kapitel 12 om vurderinger.

Forarbejderne understreger et vigtigt praktisk punkt: den såkaldte 20 pct.-regel, hvorefter klagemyndighederne kun kan ændre ejendoms- eller grundværdien, hvis der er grundlag for en ændring på mere end 20 pct., gælder **ikke** for fordelinger. Klagemyndighederne kan derfor ændre en fordeling, selv om ændringen er mindre end 20 pct. Selve skatteansættelsen, hvori den hele eller delvise fritagelse indgår, er omfattet af genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningslovens §§ 26-27 og påklageadgangen efter § 5.

Den historiske praksis om **ekstraordinær genoptagelse** af vurderinger med henblik på dækningsafgift illustreres af [SKM2010.543.SR](#) af 6. september 2010. Da en kommune i januar 2010 meddelte, at den overvejede at opkræve dækningsafgift fra 2011, forelå der ikke en ansat dækningsafgiftspligtig forskelsværdi pr. 1. oktober 2009, og SKAT kunne ikke uden bemyndigelse genoptage vurderingen pr. 1. oktober 2008. Skatterådet ansatte konkret en dækningsafgiftspligtig forskelsværdi på 48.931.700 kr. for en ejendom og gav samtidig SKAT en **generel bemyndigelse** efter den dagældende skatteforvaltningslovs § 33, stk. 4, til ekstraordinært at genoptage 2008-vurderingerne for ejendomme i kommuner, der ville indføre dækningsafgift i 2011. Afgørelsen viser, at kommunens beslutning om at indføre dækningsafgift kan nødvendiggøre indgreb i allerede afsluttede vurderinger.

Samspillet mellem kommune og vurderingsmyndighed er i dag også reguleret administrativt. Efter [§ 17 i bekendtgørelse om offentlige myndigheders og institutioners pligt til at meddele oplysninger til Skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet](#) skal kommunalbestyrelsens oplysninger om fritagelse for grundskyld samt om opkrævning og fritagelse for dækningsafgift leveres via et dataudtræk fra vurderingssystemet (VUR), og kommunalbestyrelsen skal indberette ændringer og nye fritagelser via et varslingssystem i samme system. Forarbejderne beskriver den forudgående praksis således, at "kommunerne har varslet vurderingsmyndighederne om pålæg af dækningsafgiftspligt og om en delvis fritagelse, og omfanget af fritagelserne er sket i et samarbejde mellem sagsbehandlingen i kommunen og sagsbehandlingen i vurderingsmyndigheden".

LOV

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 2](#)[Ejendomsskatteloven § 7, stk. 2](#)[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 5](#)PRAKSIS **Skatterådet** · Bemyndigelse til genoptagelse af vurderinger for dækningsafgift

06.09.2010

Lovgivningsforløbet 2023-2026 – hvad der er vedtaget, men endnu **§ 13 ikke konsolideret**

Ejendomsskatteloven er siden vedtagelsen ændret i et usædvanligt højt tempo, og den konsoliderede lovtekst er endnu ikke ajourført. Det er derfor nødvendigt at læse loven sammen med følgende ændringslove, som alle er vedtaget:

Ændringslov	Vedtaget	Ikrafttræden	Hovedindhold på afgiftssiden
Lov nr. 1564 af 12. december 2023	dec. 2023	–	Tilpasning af § 33, stk. 6, til foreløbige vurderinger efter EVL § 89 c og til grundværdi som beregningsgrundlag
Lov nr. 594 af 4. juni 2024	4. juni 2024	8. juni 2024	Frit valg af foreløbigt dækningsafgiftsbeløb mellem 2023-afgiften og den foreløbigt beregnede afgift
Lov nr. 1471 af 10. december 2024	27. nov. 2024	2. dec. 2024 / 1. jan. 2025	Stigningsbegrænsningsordning for erhvervsdækningsafgift (§§ 45 a-45 d); præcisering af § 5, nr. 3-5 efter Wienerkonventionerne; foreløbige beskatningsgrundlag ved udstykning (§ 17, stk. 5-7); berostillelse (§ 34, stk. 5); dødsboers grundskyld (§ 4, stk. 3)
Lov nr. 1692 af 30. december 2024	30. dec. 2024	1. jan. 2025	Navneændring »Energinet.dk« til »Energinet« i § 5, stk. 1, nr. 2
Lov nr. 562 af 27. maj 2025	28. maj 2025	1. jan. 2026	Nyt kapitel 7 b om grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde (§§ 45 f-45 i); rentegodtgørelse holdes uden for skattepligtig indkomst (§ 34, stk. 4); pligt til berostillelse; berigtigelse af morarenteberegning i § 33, stk. 2
Lov nr. 1779 af 29. december 2025	30. dec. 2025	1. jan. 2026	Nyt § 17, stk. 8, om foreløbigt beskatningsgrundlag i særlige tilfælde; udvidelse af § 33, stk. 6, til foreløbige 2025-vurderinger efter EVL § 88 a; efteropkrævning ved ejerskifte
Lov nr. 615 af 30. juni 2026	30. juni 2026	1. jan. 2024 / 1. jan. 2027	Nyt § 6, stk. 2, om fritagelse for grundskyldsstigning ved opdeling i ejerlejligheder i uudnyttede tagetager; konsekvensændringer efter ophævelsen af EVL § 28, stk. 3

Særligt kapitel 7 b fortjener opmærksomhed, fordi det bryder med hovedreglerne om hæftelse. Ifølge forarbejderne til ændringerne af §§ 4 og 11 indebærer det nye kapitel, at "pante- og fortrinsretten for grundskyld og dækningsafgift foreslås ikke at skulle finde anvendelse i visse udstykningstilfælde", således at afgifterne i disse tilfælde ikke længere hæfter på ejendommen med pante- og fortrinsret. Tilsvarende fraviges skattepligtsreglerne i § 4, stk. 4, og § 11, stk. 4, og satsreglerne i §§ 28-29 gennem henvisninger til de nye §§ 45 f-45 i.

Lovforløbet er gennemgående forudgået af offentlige høringer. Skatteministeriet sendte i januar 2025 udkast om [eftergivelse af grundskyld i dødsboer, berostillelse af opkrævninger og justering af](#)

[tilbagebetalingsordningen](#) i høring, hvoraf det bl.a. fremgår, at pante- og fortrinsretten forlænges tilsvarende med den periode, hvor opkrævning eller inddrivelse sættes i bero, og at afgørelser om berostillelse ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed. I juli 2025 fulgte høringen om [justering af ejendomsskattereglerne – låneordninger, samvurderinger og kommunal budgetsikkerhed](#), hvis udkast bl.a. redegør for behovet for foreløbige beskatningsgrundlag, fordi vurderingerne i mange tilfælde udsendes senere end de år, de udgør beskatningsgrundlag for.

Den praktiske konsekvens for rådgivere er entydig: en §-henvisning til ejendomsskatteoven skal altid kontrolleres mod de vedtagne, men ikke-konsoliderede ændringer, navnlig for §§ 17, 33 og 34, hvor der hver især er 6-14 uindarbejdede ændringer.

LOV

Ejendomsskatteoven § 6

Ejendomsskatteoven § 17, stk. 4-8

Ejendomsskatteoven § 33, stk. 1-6

Ejendomsskatteoven § 34, stk. 4

§ 14 Sammenfatning – otte holdepunkter for den praktiske vurdering

Området er kendetegnet ved, at den materielle afgrænsning er gammel og stabil, mens den administrative ramme er ny og bevægelig. Praxis kan sammenfattes i otte holdepunkter.

For det første er anvendelsen – ikke ejerforholdet – afgørende for erhvervsdækningsafgiften efter § 12, mens det omvendte gælder for offentlig dækningsafgift efter § 11, hvor ejerskabet i sig selv udløser afgiftspligten uanset anvendelsen.

For det andet skal "lignende øjemed" forstås snævert efter ordlyden, men den etablerede liste fra 1962-cirkulæret er bred og omfatter bl.a. pengeinstitutter, biografer, restaurationer, kraft- og varmegærker, vaskerier, tankstationer, lager-, pak- og kølehuse samt silo- og tankanlæg. Domstolene har bekræftet rækkevidden i både DONG Oil Pipe-sagen ([BS-1136/2007-KOL](#) og [BS-525/2008-VLR](#)) og i FOF-sagskomplekset, der kulminerede i Højesterets afgørelse [BS-27829/2021-HJR](#).

For det tredje afgøres delvis anvendelse af mere-end-halvdelen-reglen i § 12, stk. 2, hvor fordelingen sker forholdsmæssigt ud fra BBR-registrerede bygningsarealer. Praxis fra Skatterådet – bl.a. [SKM2014.457.SR](#), hvor en fordeling på 55,44 pct. blev korrigeret til 39,19 pct. – viser, at få procentpoint kan afgøre, om der overhovedet er afgiftspligt.

For det fjerde er kompetencen delt: kommunen afgør *om*, Skatteforvaltningen afgør *hvor meget*. Skatteforvaltningens fordelingsskøn efter § 12, stk. 5, kan i sig selv ophæve virkningen af en kommunal varsling.

For det femte er prøvelsesadgangen tilsvarende delt: kommunens afgørelser prøves ved domstolene, mens Skatteforvaltningens ansættelser og fordelinger indgår i vurderingen og påklages eller genoptages efter skatteforvaltningsloven – uden at 20 pct.-kravet finder anvendelse.

For det sjette er den kommunale beskatningsfrihed reelt suspenderet i 2024-2028: grundskyldssatsen er bundet af bilag 1 og et absolut loft på 30 promille, erhvervsdækningsafgiften af bilag 2 og et loft på 10 promille, og kommuner uden for bilag 2 kan slet ikke indføre erhvervsdækningsafgift. Dækningsafgift af offentlige ejendomme er fastfrosset på 2023-niveau.

For det syvende beskytter stigningsbegrænsningsordningerne mod pludselige spring – 4,75 pct. for grundskyld efter § 45 og 10 pct. for erhvervsdækningsafgift efter §§ 45 a-45 d – men beskyttelsen gælder hverken det første år for nye ejendomme eller, ifølge [Landsskatterettens afgørelse 25-0012008](#), ved den foreløbige beregning.

For det ottende er hæftelsen hård. Grundskyld og dækningsafgift hviler på ejendommen med pante- og fortrinsret forud for alle tinglyste hæftelser i 2 år og 3 måneder, og en køber overtager en solidarisk, subsidær og begrænset hæftelse for hovedstolen. Modstykket er offentlighedens adgang til oplysning om skyldige beløb efter § 4, stk. 5, og § 11, stk. 5 – en oplysning, enhver køberrådgiver bør indhente inden overtagelsen.

Afgrænsningsmæssigt bemærkes, at selve grund- og ejendomsværdiansættelsen, overgangsordningen og ejendomsværdiskatten falder uden for denne oversigt og behandles under [boligskat-grundskyld](#). Spørgsmål om skattemæssig værdiansættelse behandles under [skatteret-vaerdiansaettelse](#), genoptagelsesreglerne under [skatteret-genoptagelse](#), realisation af pante- og fortrinsretten under [tvangssalg-fast-ejendom](#) og forældelse af restancer under [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

[Ejendomsskatteloven § 4, stk. 5](#)
[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 5](#)
[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 2, 5](#)
[Ejendomsskatteloven § 45, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Anvendelse af lokaler til yoga i regi af folkeoplysende forening udløser dækningsafgift som "lignende øjemed"	22.04.2022
	Landsretten · DONG Oil Pipe A/S mod Fredericia Kommune: Stadfæstelse af dækningsafgift for tankanlæg	19.11.2008
	Byretten · Sag om dækningsafgift for tankanlæg i Fredericia	18.03.2008
	Landsskatteretten · Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning	06.05.2026
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi	26.06.2014

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Ejendomsskatteloven § 5	stk. 1	Ejendomsskatteloven § 8	
Ejendomsskatteloven § 11	stk. 1	Ejendomsskatteloven § 12	stk. 1
Ejendomsskatteloven § 20	stk. 1	Ejendomsskatteloven § 28	stk. 1
Ejendomsskatteloven § 33	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

14 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

22.04.2022	Anvendelse af lokaler til yoga i regi af folkeoplysende forening udløser dækningsafgift som "lignende øjemed"	bs-27829-2021-hjr
07.02.2017	Fastlæggelse af basisår for grundskatteloft ved nyudstykket ejendom	55-2016
15.06.2012	Opgørelse af dækningsafgift ved delvis fritagelse for grundskyld for offentlige ejendomme	123-2011

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		2
13.11.2020	Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold	1250-1508
19.11.2008	DONG Oil Pipe A/S mod Fredericia Kommune: Stadfæstelse af dækningsafgift for tankanlæg	6907-8296
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		2
08.03.2019	FOF København vs. Københavns Kommune - Sag om dækningsafgift for folkeoplysende aktiviteter	1248-1506
18.03.2008	Sag om dækningsafgift for tankanlæg i Fredericia	6900-8288
LANDSSKATTERET TEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		1
06.05.2026	Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning	25-0012008
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		6
20.07.2026	Brugsafgift ved delvist boligsalg til ejendomskommanditselskab ikke fradragsberettiget rente – ejendomsværdiskat opgøres fortsat efter ejerandel	26-1641409
26.06.2014	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi	14-3277823
04.09.2012	Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi	12-0187366
04.09.2012	Fordeling af forskelsværdi på blandet ejendom	12-0185704
27.09.2011	Ejendomsværdi for vandforsyningsvirksomhed nedsat efter genoptagelse	11-200260
06.09.2010	Bemyndigelse til genoptagelse af vurderinger for dækningsafgift	10 - 146005

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning vedrørende ændringer af ejendomsbeskatningen

nr. 399 · 1965 · Finansministeriet